

## 4. — ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE.

**LES ASSOCIATIONS  
SYNDICALES DE PROPRIÉTAIRES  
AU MAROC**

**Aperçu d'ensemble**

Les associations syndicales sont des groupes de propriétaires constitués soit sur la propre initiative des intéressés, soit sur l'intervention de l'administration, en vue d'exécuter des travaux qui représentent pour ces propriétaires un intérêt collectif et pour les villes un intérêt général.

Les propriétaires associés sont directement intéressés aux travaux et ce sont eux qui en ont la charge ; mais comme les ouvrages ou aménagements à entreprendre sont d'intérêt général, l'association des propriétaires jouit, pour l'exercice de son activité, de prérogatives qui appartiennent à l'administration.

L'objet que peut poursuivre une association syndicale au Maroc est soit la réalisation d'un plan d'aménagement, soit l'aménagement et l'entretien de voies privées, soit la redistribution de propriétés privées (1).

Le dahir du 10 novembre 1917 régit l'objet, le mode de constitution, le fonctionnement et le statut juridique de ces associations syndicales de propriétaires.

**Comment se constitue l'association syndicale**

L'initiative de la constitution peut être prise par des propriétaires ou par le chef des services municipaux. Toutefois, même dans la première hypothèse, la décision n'appartient qu'au chef des services municipaux, lequel a seul qualité pour provoquer la constitution d'une association syndicale, en convoquant tous propriétaires intéressés à une assemblée générale.

Cette assemblée générale décide, s'il y a lieu, la constitution d'une association, établit en conséquence les statuts et nomme l'organe directeur dont le chef des services municipaux est, de droit, président.

Ce qui caractérise l'association syndicale c'est que l'unanimité des propriétaires n'y est pas exigée. La loi du nombre s'impose et les propriétaires récalcitrants sont obligés de s'incliner devant elle. C'est le système employé en France avec les lois des 21 juin 1865 et 22 juillet 1888, lois qui déterminent la majorité en la faisant plus ou moins forte suivant l'objet des travaux et en tenant compte du nombre des propriétaires et de l'étendue des terrains. C'est encore le système de la loi du 15 mars 1928 sur le redressement des lotissements défectueux, laquelle allant encore beaucoup plus loin, n'exige pour la constitution d'une association que l'adhésion du tiers des intéressés représentant plus du tiers de la superficie des terrains dont l'aménagement est envisagé.

L'association syndicale marocaine se contente d'une majorité comprenant la moitié des propriétaires représentant la moitié au moins de la surface des terrains nus ou bâtis compris dans le périmètre de l'association. Mais quelle que soit la superficie de son terrain, un propriétaire n'a jamais qu'une voix. A noter aussi que la qualité de propriétaire apparent suffit pour justifier une convocation à l'assemblée générale et que le défaut de réponse à la convocation ou l'abstention lors du vote sont considérés comme une adhésion.

Un caractère très net de l'association syndicale se trouve également dans le fait que le lien juridique entre les associés est un lien réel : l'association est conclue entre les immeubles bien plus qu'entre les propriétaires.

(1) Le bénéfice de ces dispositions jusqu'ici limité aux propriétés sises à l'intérieur des municipalités doit être, à brève échéance, étendu aux propriétés situées en dehors des municipalités, par un texte actuellement à l'étude.

Ce qui explique que les droits et obligations résultant pour les propriétaires de la constitution de l'association sont attachés aux immeubles et les suivent entre les mains des propriétaires successifs.

La majorité étant acquise, la décision de constitution est prise par arrêté viziriel. Cet arrêté est l'acte qui constitue l'association syndicale et lui confère sa qualité et ses pouvoirs spéciaux.

**Comment fonctionne une association syndicale ?**

Des trois organes qui composent toute association syndicale française : l'assemblée générale, le syndicat, et le directeur ; au Maroc, le rôle *légal* de la première, et celui du dernier sont, en quelque façon, nuls. L'assemblée est purement constitutive et disparaît dès la constitution de l'association, quant au directeur il n'est que le président du syndicat, lequel porte ici le nom de commission syndicale. Un jugement récent du tribunal de Casablanca est venu confirmer ce fait, en décidant que seule la commission syndicale, et non le président, avait qualité pour représenter une association syndicale.

La commission syndicale est ainsi l'organe principal qui assure le fonctionnement de l'association. C'est elle qui prépare, avec le concours des agents techniques de la municipalité, les projets de redistribution des terrains, lorsqu'il y a lieu à remembrements, qui estime la valeur des propriétés, qui fixe les indemnités, établit le budget, crée des taxes et représente l'association en justice. Une fois ces opérations terminées, et lorsqu'il s'agit seulement de remaniements immobiliers, les décisions de la commission syndicale sont homologuées par dahir. Dans le délai d'un mois à compter de la publication au *Bulletin officiel* du dahir les intéressés peuvent se pourvoir devant le tribunal de première instance aux fins d'être indemnisés, dans le cas d'insuffisance ou d'exagération prétendues des indemnités ou soultes à verser, ou encore, d'une façon plus générale, en cas de dommage direct et certain.

Toute association, qu'elle ait ou non atteint son but, doit être dissoute : ce qui est fait par arrêté viziriel.

Tels sont les rouages d'une association syndicale.

Quel est son caractère ?

C'est celui d'un établissement public. En effet, il s'agit, en l'espèce, d'une personne morale qui poursuit une tâche d'intérêt public à l'aide de procédés de coercition mis en œuvre par la puissance publique. Elle représente des intérêts collectifs nettement individualisés et se trouve douée d'une organisation spéciale et d'une autonomie de droit.

Au reste, il y a lieu de rappeler que le tribunal des conflits a, par un arrêt du 9 décembre 1899, décidé qu'en France les associations syndicales autorisées étaient des établissements publics.

On néglige souvent ce caractère et l'on a une tendance à ne voir dans les associations syndicales que de pures émanations des services municipaux. C'est une erreur. L'association a son organisation propre, décide dans le cadre du dahir ce qu'elle veut, conduit ses travaux comme elle l'entend, et quel que soit le but atteint, la municipalité, étant entièrement indépendante de l'association, n'encourt aucune responsabilité à raison des opérations effectuées.

Mais, et c'est ce qui a pu induire en erreur, il est bien certain que des prérogatives de puissance publique ne sauraient être données à une association sans qu'il existe un contrôle de la part de l'administration.

Un contrôle permanent existe par le fait que le chef des services municipaux est président de la commission ; encore ne faut-il pas exagérer son rôle : il est bien plus, en la matière, un conseiller technique qu'un tuteur légal. Le contrôle s'exerce aussi à l'occasion des arrêtés viziriels de constitution ou de dissolution et du dahir d'homologation en matière de remaniements immobiliers.

Cette étude limitée ne saurait avoir la prétention d'examiner tous les problèmes techniques que pose la question des associations syndicales.

Il en est un, toutefois, et le plus important sans doute, qui mérite une explication.

Dans le cas de réalisation du plan d'aménagement, comment conçoit-on la libération des emprises de voies publiques ? Comment règle-t-on la charge de cet abandon aux villes ?

Bien des propriétaires s'insurgent contre la nécessité d'abandonner gratuitement à une ville les terrains nécessaires à la constitution de la voirie. Il semble dans leur esprit que la municipalité doive acheter, et le plus souvent au prix fort, leurs terrains. Les administrés ont, en effet, toujours tendance à spéculer sur les largesses de l'Etat ou des villes. Et de conclure sur cet argument : « l'association syndicale est un moyen de nous spolier, car, si nous ne faisons pas la voirie, elle (la municipalité) serait bien obligée de la faire. »

Or les municipalités ne sont jamais obligées de réaliser la voirie prévue à leurs plans d'aménagement. Sans doute, l'existence d'un plan d'aménagement est-elle une présomption de la décision qu'a pu prendre une ville, à un moment donné, de réaliser l'aménagement d'un secteur, mais la municipalité peut fort bien ne jamais passer à l'exécution, si plus tard l'évolution économique ou sociale du quartier ne justifie plus cet aménagement. Déciderait-elle, cependant, de constituer le réseau de voirie prévu, qu'elle peut ne le faire que 20, 40 ans... après.

De plus, il est inexact de penser que l'aménagement, une fois entrepris, doit rester à sa charge. La municipalité n'acquerra les emprises de voirie, si les terrains ont augmenté de valeur, qu'au prix des dits terrains au jour de la déclaration d'utilité publique du plan d'aménagement. Elle sera en droit de compenser les sommes à déboursier avec les plus-values acquises par les propriétaires du fait de l'ouverture des rues, tant et si bien que le propriétaire non seulement ne touchera rien mais pourra être amené à payer une soulte. Elle aura la faculté, et même le devoir, de frapper les propriétaires d'une taxe pour la construction des chaussées, pour le raccordement à l'égout, etc...

Sont-ce là des dispositions draconiennes ?

Les textes marocains ne rompent pas en la matière avec des usages établis. Les vieux textes français, dont certains remontent au XIV<sup>e</sup> siècle, ont déjà posé le principe suivant lequel les frais d'établissement des chaussées devaient « être faits aux dépens des particuliers propriétaires des terrains et maisons ». Dispositions qui, elles-mêmes n'étaient, alors, en aucune manière novatrices puisqu'elles ne faisaient que reprendre une pratique remontant au Code théodosien et de ce dernier à la loi hébraïque.

Les objections tombent donc d'elles-mêmes contre le principe des associations syndicales.

Les propriétaires voudront-ils attendre 40 ans pour voir aménager les voies desservant leurs terrains ? Recueilleront-ils un bénéfice de cette expectative ?

Le plus souvent, il s'agira de terrains excentriques, à la limite d'un périmètre municipal. Les villes n'ont pas, et n'auront pas avant longtemps les moyens de réaliser tout le réseau périphérique des voies et logiquement leurs efforts doivent tendre vers un aménagement stellaire qui gagne comme une tache d'huile, avec comme point de départ le centre de la ville.

Les propriétaires de ces terrains excentriques n'ont-ils pas leur seul espoir dans la constitution d'une association syndicale — laquelle, en outre, permet d'opérer un remaniement rationnel des propriétés, but qu'une ville ne peut pratiquement jamais atteindre, le voulût-elle, par les procédures de l'alignement et de l'expropriation ?

Mais comment régler la répartition des charges découlant de l'abandon gratuit des emprises de voirie aux villes ?

On a le choix, suivant les circonstances, entre deux systèmes.

Celui du pourcentage ou celui dit « des demi-rues ».

L'un et l'autre système partent du principe que les terrains abandonnés par chaque propriétaire représentent respectivement par chaque lot, du fait de l'aménagement, une liquidation forfaitaire de la plus-value.

Le système du pourcentage trouve plus spécialement son application lorsque les lots redistribués sont sensiblement de même superficie ou valeur et lorsque les voies publiques sont uniformément réparties, à l'intérieur d'un périmètre syndical, dans un réseau parfaitement équilibré en situation et en importance. Cette pratique a l'avantage d'une grande simplicité.

Le système des demi-rues, plus rigoureusement mathématique, repose sur la conception suivant laquelle il existe une relation entre le terrain abandonné par chaque propriétaire au droit de sa propriété jusqu'à concurrence de la moitié de la rue, et les avantages qu'il retire de l'ouverture de cette rue. Il existe en effet une proportion évidente entre la valeur du terrain délaissé et le prix du terrain restant.

Il ne faudrait pas croire cependant, que ce système soit aussi brutal qu'il le paraît. On pourrait, en effet, trouver anormal qu'un propriétaire assume la charge totale d'une place située devant son lot, que le propriétaire dont la maison est au débouché de la place ne contribue pas davantage à l'aménagement que celui dont le terrain est situé au bout de la rue qui part de cette place. Le système comporte dans son application des modalités dont l'exposé dépasserait le cadre de cette étude.

Autre question importante. Quel doit être l'étendue d'un périmètre syndical ?

Lorsqu'il s'agit d'un quartier qui doit être desservi par de petites rues, sans grands espaces libres, il peut être très limité en étendue. Il peut même, si l'intérêt est nettement localisé, se borner à l'aménagement d'une seule rue. Il se borne, d'ailleurs généralement, en matière strictement d'entretien, à cette hypothèse.

Par contre, lorsque le quartier doit comprendre beaucoup d'espaces libres, de larges avenues etc., ce qui est le cas des quartiers formant le centre d'une ville, le périmètre syndical doit être assez étendu. Réduire le périmètre d'une association constituée dans un tel quartier serait grever de charges très lourdes les immeubles qui s'y trouveraient compris, charges hors de proportion avec les avantages reçus ; ce serait, inversement, décharger les propriétés sises à la limite du périmètre, mais en dehors de ce périmètre, d'une participation équitable aux aménagements dont elles seraient appelées à bénéficier, dans une mesure moins grande, certes, mais cependant appréciable.

Les périmètres des associations syndicales constituées ces dernières années, pour la réalisation d'un plan d'aménagement englobent des superficies qui oscillent entre 20.000 et 100.000 mètres carrés.

La pratique des associations syndicales de propriétaires n'a pas pris, au Maroc, toute l'extension qu'elle méritait parce qu'elle est mal connue. Mais on jugera, par le tableau ci-dessous, de l'effort cependant appréciable qui a été réalisé en ce sens.

Tableau des associations syndicales créées au Maroc

DÉSIGNATION	DATE DE LA CONSTITUTION	DATE D'HOMOLOGATION
Casablanca :		
Quartier de la T.-S.-F. ....	19-2-1916	4-2-1920
Boulevard de la Gare .....	19-9-1917	5-7-1918
Place Administrative .....	13-4-1918	13-11-1918
Rue de Marseille .....	11-9-1918	23-2-1920
Quartier Gauthier .....	28-1-1919	23-3-1920
Rue de Tours .....	19-7-1920	12-2-1921
Quartier Bouskoura .....	11-2-1922	30-7-1935
Quartier Sidi-Belyout .....	11-2-1922	19-6-1927
Quartier Ben-Sliman .....	11-8-1922	19-6-1927
Quartier Ouest .....	7-8-1933	17-12-1934
Quartier Ben-M'Sik .....	18-1-1935	»
Racine-Extension .....	7-1-1936	»

<b>Rabat :</b>			Quartier des Collèges .....	11-9-1928	24-6-1935
Quartier Sidi-Makhlouf .....	16-3-1917	17-2-1920	Quartier du Marché-d'Alimentation .....	22-9-1928	6-8-1935
Quartier de l'Océan .....	13-3-1917	10-9-1917	Place Lyautey .....	6-9-1930	5-8-1935
Quartier Bab-Rouah .....	18-3-1918	3-7-1919	Quartier du Pont-de-Taourirt .....	12-8-1932	28-8-1934
Quartier des Touarga .....	23-3-1918	5-8-1918	Quartier du Lotissement-Portes .....	31-8-1932	10-2-1933
Quartier du Bou-Regreg .....	23-3-1920	14-11-1921	Quartier du Verger-Saint-Jean .....	18-4-1934	13-7-1935
Quartier de l'Eglise-Saint-Pierre .....	27-11-1920	2-2-1924	Rue de Tlemcen .....	11-6-1935	"
Quartier de la Gare-des-Voyageurs .....	2-12-1920	"	Anciens-Combattants .....	27-5-1935	"
Quartier de la Mosquée Souana .....	10-12-1920	"	Monopole-des-Tabacs .....	2-3-1935	13-7-1935
Quartier Leriche .....	24-7-1922	26-7-1929	<b>Mazagan :</b>		
Quartier Nouvelle-Municipalité-Ouest .....	17-4-1927	30-7-1930	Boulevard Front-de-Mer .....	28-11-1921	14-11-1925
Quartier de la Grande-Mosquée .....	11-9-1928	"	<b>Fès :</b>		
Quartier des Jardins .....	11-9-1928	"	Secteur Gare-Tanger-Fès .....	6-2-1934	6-4-1935
Place Bellevue (Aguedal sud) ..	instance	"	Hippodrome .....	1-4-1935	"
<b>Oujda :</b>			<b>Meknès :</b>		
Quartier de la Gare .....	5-7-1921	"	La Patrouilleuse .....	en instance	"
Quartier du Centre de la ville nouvelle .....	23-1-1922	"	Albert GRILLET,		
Quartier du Camp .....	11-4-1922	"	Docteur en droit,		
Quartier du Palais-de-Justice ..	12-9-1928	7-2-1936			

## AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

délivrées pendant les mois de janvier et février 1936 dans les villes de :

	MOIS DE JANVIER			MOIS DE FÉVRIER		
	Nombre	Surface couverte (mq.)	Valeur	Nombre	Surface couverte (mq.)	Valeur
<b>I. — Casablanca.</b>						
Constructions indigènes .....	34	"	650.500	25	"	472.250
Surélévations indigènes .....	10	"	70.000	5	"	128.500
Villas .....	15	"	972.000	10	"	777.000
Immeubles de rapport .....	18	"	2.279.000	13	"	2.070.000
Surélévations .....	6	"	530.000	6	"	226.500
Modifications, petits travaux ..	37	"	296.300	40	"	314.000
Entrepôts, divers .....	2	"	170.000	5	"	76.000
Agrandissement hôpital indigène	1	"	400.000	"	"	"
<b>Total (francs).....</b>			<b>5.367.800</b>			<b>4.064.250</b>
<b>II. — Rabat.</b>						
Immeubles de rapport .....	4	4.360	1.119.000	3	1.385	320.000
Villas .....	5	570	182.000	11	2.055	482.000
Surélévations .....	1	170	50.000	3	312	44.000
Dépendances .....	24	150	33.000	19	344	123.800
<b>Total (francs).....</b>			<b>1.384.000</b>			<b>969.800</b>
<b>III. — Meknès.</b>						
Villas .....	7	898	387.500	8	802	285.000
Immeubles de rapport .....	1	140	80.000	1	150	50.000
Constructions indigènes .....	29	845	59.200	8	210	33.000
Bâtiments administratifs .....	"	"	"	1	"	240.000
Bains municipaux .....	"	"	"	1	224	67.000
<b>Total (francs).....</b>			<b>526.700</b>			<b>675.000</b>
<b>IV. — Fès.</b>						
Garages, hangars ou petits travaux .....	5	159	15.000	3	"	4.000
Aménagements .....	2	652	63.000	"	"	"
Constructions indigènes .....	8	470	161.500	24	"	467.000
Constructions européennes .....	"	"	"	3	"	223.000
<b>Total (francs).....</b>			<b>239.500</b>			<b>694.000</b>

NATURE ET VALEUR TOTALE DES CONSTRUCTIONS AU MAROC EFFECTUÉES PENDANT L'ANNÉE 1935

NATURE DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE DES AUTORIZATIONS		VILLAS		IMMEUBLES DE RAPPORT		HOTELS		BATIMENTS ADMINISTRATIFS		BATIMENTS COMMERCIAUX		BATIMENTS INDUSTRIELS		BATIMENTS MILITAIRES		CONSTRUCTIONS INDIGÈNES		VALEUR GLOBALE DE CES CONSTRUCTIONS
	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	SURFACE couverte en mq.	VALEUR	SURFACE couverte en mq.	VALEUR	SURFACE couverte en mq.	VALEUR	SURFACE couverte en mq.	VALEUR	SURFACE couverte en mq.	VALEUR	SURFACE couverte en mq.	VALEUR	SURFACE couverte en mq.	VALEUR	SURFACE couverte en mq.	VALEUR	
1 <sup>er</sup> trimestre	571	15.597	36.898	5.215.250	820	112.000	7.319	2.417.900	7.839	2.947.740	16.348	2.216.500	4.945	1.550.000	36.790	7.782.515	39.856.405		
2 <sup>e</sup> trimestre	789	20.922	33.439	7.229.000	80	20.000	4.744	2.560.660	8.629	4.154.250	7.351	1.142.000	1.365	640.000	34.118	7.241.755	35.918.715		
3 <sup>e</sup> trimestre	766	13.900	34.545	5.002.000	"	"	11.500	4.226.000	5.003	1.465.800	2.699	177.200	6.475	2.321.653	29.667	6.739.660	34.659.903		
4 <sup>e</sup> trimestre	644	20.711	21.307	6.316.700	774	375.000	2.683	1.211.400	1.093	235.200	5.530	790.800	1.657	893.800	25.143	5.333.350	21.003.650		
Totaux...	2.770	71.040	126.169	24.332.950	1.174	507.000	26.246	10.416.050	22.504	8.802.990	31.928	4.626.500	14.442	5.405.453	125.718	27.097.280	131.440.673		

5. — PRODUCTION INDIGÈNE.

L'ACTIVITÉ COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE A FÈS (1).

II. — L'activité industrielle.

1<sup>o</sup> L'industrie et l'artisanat indigènes. — Depuis des temps fort anciens l'artisanat a été très en honneur à Fès. A l'heure actuelle encore, cette ville est à la tête de toutes les autres cités marocaines.

Fès groupe à elle seule plus de 61 % des patrons et près de 50 % des apprentis recensés lors de l'enquête effectuée par le service des arts indigènes sur les industries d'art au Maroc.

Si l'on ne considère que l'industrie artisanale, la main-d'œuvre recensée se répartit à Fès, comme suit, dans chacune des principales branches (2) :

BRANCHES	Nombre de patrons	Nombre d'apprentis	Total
Arts du bâtiment .....	53	88	141
Arts textiles .....	145	1.750	1.895
Arts du cuir .....	422	480	902
Arts céramiques .....	29	40	69
Arts du métal .....	242	316	558
Totaux.....	891	2.674	3.565

L'industrie indigène, de création très ancienne, aux procédés de fabrication souvent primitifs, très diversifiée, souffre inégalement de la crise.

Il y a plus de quinze ans, Perigny notait qu'à Fès, il y avait 221 moulins à blé exploités par des indigènes.

Il semble, aujourd'hui, que ce chiffre ait été notablement sous-évalué. En effet, en 1935, on dénombrait encore, à Fès-médina, environ 300 moulins indigènes, alors que de toute évidence ce nombre représente à peine le quart des moulins existant avant l'occupation française. La capacité d'écrasement de ces moulins n'est pas très forte ; elle varie de 1 à 3 quintaux par jour. La proportion de déchets est élevée et la qualité de la farine n'est presque jamais de tout premier choix.

La situation des meuniers indigènes est peu brillante : à l'heure actuelle, 200 moulins seulement sont en exploitation, représentant un écrasement journalier d'environ 400 quintaux.

Les fabricants d'huile d'olive ont conservé leurs moulins archaïques. On en compte une vingtaine dont la production soit un peu importante. Ils sont localisés notamment vers Bab-Guissa. Le rendement est très faible et les pertes résultant de la fermentation sont nombreuses.

(1) Cf. Bulletin économique du Maroc, janvier 1936, p. 49.

(2) Tableau reconstitué d'après les résultats de l'enquête effectuée par le service des arts indigènes.