

المملكة المغربية
Royaume du Maroc



Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie
Direction du Cadastre

Norme n°01/ANCFCC/DC

Dossier Technique de

LOTISSEMENT

Document édité en Septembre 2019

Avant-propos

La présente norme a pour finalité de renforcer les processus collectifs d'apprentissage Cadastral. Elle vient enrichir la documentation cadastrale en y injectant une nouvelle référence technique unissant les modalités d'établissement des dossiers techniques de Lotissement.

Sa mise en œuvre répond aux objectifs opérationnels suivants :

- ✚ Permettre à tout acteur cadastral de maîtriser les aspects du traitement cadastral des dossiers techniques de Lotissement ;
- ✚ Fluidifier le processus de contrôle et de vérification des dossiers techniques ;
- ✚ Permettre à tout Ingénieur Géomètre Topographe privé de prendre connaissance des normes cadastrales à respecter dans l'établissement des dossiers techniques de Lotissement.

Cette norme est élaborée dans une démarche collaborative lancée par l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie avec l'Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes. Elle est le fruit d'un processus participatif et interactif mené par le Directeur du Cadastre M. Mustapha KAHKAK et réalisé par les Ingénieurs Géomètres Topographes de l'ANCFCC avec les Ingénieurs Géomètres Topographes du secteur privé.

Les acteurs principaux de cette production sont remerciés :

- ⇒ **Les Ingénieurs Géomètres Topographes de l'ANCFCC :** Mme Imane Ghazi, M. Youssef ELGHAZOU, M. Abdelilah GHAMGUI, M. Nabil ZAIMA.
- ⇒ **Les Ingénieurs Géomètres Topographes du secteur privé :** M. Ahmed BENBRAHIM, M. Abdellatif EL HADDAD, M. Rachid TELLATI, M. Mouloud RHISS.

Mme Khadija MOUAID, Chef du Département de Normalisation, de Réglementation et de Maitrise d'Ouvrage SIC, est remerciée de sa participation active dans ce projet.

Tous les acteurs ayant participé de près ou de loin à la réussite de ce projet sont remerciés.

SOMMAIRE

1. Dispositions générales	4
Article 1.1. <i>Objet de la présente norme</i>	4
Article 1.2. <i>Définition</i>	4
Article 1.3. <i>Champ d'application</i>	5
Article 1.4. <i>Textes de référence</i>	6
2. Consistance du dossier technique de Lotissement	8
Article 2.1. <i>Les pièces administratives</i>	8
Article 2.2. <i>Le sous-dossier de polygonation</i>	9
Article 2.3. <i>Le sous-dossier de Lotissement</i>	9
Article 2.4. <i>Les dossiers individuels des lots</i>	10
3. Établissement du dossier technique de Lotissement	11
Article 3.1. <i>Documents de base</i>	11
Article 3.2. <i>Exécution des travaux</i>	11
Article 3.3. <i>Le projet de levé</i>	13
Article 3.4. <i>Le croquis de levé</i>	14
Article 3.5. <i>Normes d'établissement des plans topographiques</i>	15
Article 3.6. <i>Établissement du procès-verbal de bornage</i>	20
4. Dépôt du dossier technique de Lotissement	22
Article 4.1. <i>Dépôt électronique du dossier technique</i>	22
Article 4.2. <i>Validation du dossier technique</i>	23
Article 4.3. <i>Dépôt physique au Service du Cadastre</i>	24
Article 4.4. <i>Délivrance du récépissé</i>	25
Article 4.5. <i>Dépôt du Lotissement à la Conservation Foncière</i>	26
Article 4.6. <i>Eclatement des titres</i>	26
5. Cas spéciaux de dossiers techniques de Lotissement	27
Article 5.1. <i>Lotissement avec parties communes</i>	27
Article 5.2. <i>Lotissement construit ou groupe d'habitation</i>	27
Article 5.3. <i>Anciens Lotissement de l'état</i>	28
Article 5.4. <i>Charges foncières et servitudes</i>	28
Article 5.5. <i>Cas des lots à normaliser</i>	28

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article1.1. OBJET DE LA PRESENTE NORME

La présente note vient normaliser les dispositions de réalisation d'un dossier technique de Lotissement dans le cadre de la loi 25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Article1.2. DEFINITION

Le régime du Lotissement au Maroc est strictement encadré par la loi 25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Conformément à l'article 1 du Dahir n° 1-92-7 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi 25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et morcellements :

« Constitue un Lotissement toute division par vente, location ou partage d'une propriété foncière, en deux ou plusieurs lots destinés à la construction d'immeuble à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal, quelle que soit la superficie des lots. »

Le Lotissement est donc le résultat d'une opération d'aménagement qui a pour effet la création de lots, destinées à divers usages, par la division d'une propriété foncière. Son but est de créer un espace urbanistique au sein duquel le lotisseur ait réalisé des éléments de viabilité, des espaces collectifs, des raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'assainissement et de télécommunication.

Article 1.3. CHAMP D'APPLICATION

La création d'un Lotissement est soumise à des dispositions législatives dictant une procédure administrative à déclencher auprès des autorités compétentes. Son autorisation est délivrée par les autorités concernées et suppose la réunion de plusieurs conditions stipulées au niveau du décret n°2-92-833 du raba II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

Pour les Lotissements ruraux, les conditions de création sont stipulées par le Dahir n° 1-60-063 du 30 hija 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales.

Quant à la production du dossier technique du Lotissement, elle est décrétée au niveau de l'article 17 du décret n° 2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) relatif aux formalités de l'immatriculation foncière. Ce dernier stipule que :

« Tout requérant de Morcellement, de Lotissement, de Copropriété, de Fusion, de Mise en concordance du plan foncier avec l'état des lieux ou rétablissement de bornes d'un immeuble immatriculé ou en cours d'immatriculation et dont le plan foncier a été établi, est tenu de produire un dossier technique à établir par un ingénieur géomètre topographe relevant du secteur privé, inscrit au tableau de l'ordre national des ingénieurs géomètres topographes. Le dossier technique comprend le plan foncier et le procès-verbal de bornage signé par les parties et l'ingénieur géomètre topographe précité, qui doivent être conformes aux actes et documents relatifs à l'opération requise. Le dossier technique est déposé auprès du Service du Cadastre concerné aux fins de contrôle, report sur la mappe cadastrale, visa et archivage ».

Le dossier technique du Lotissement concerne les immeubles dont l'assiette est immatriculée ou en cours d'immatriculation.

Dans le cas où un immeuble est en cours d'immatriculation, l'assiette de la réquisition doit être certaine et assainie : propriété régulièrement bornée, nette de toute opposition avec des délais d'oppositions forts clos à la date de dépôt du dossier de Lotissement (le Service du Cadastre doit s'en assurer auprès de la Conservation Foncière concernée) et plan foncier définitivement établi.

Article 1.4. TEXTES DE REFERENCE

Les règles d'exécution des prestations topographiques relatives à l'établissement du dossier technique du Lotissement sont soumises aux textes réglementaires suivants :

- Décret n° 2-94-266 du 18 chaabane 1415 (20 janvier 1995) pris pour l'application de la loi n° 30-93 relative à l'exercice de la profession d'Ingénieur Géomètre Topographe et instituant l'Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes.
- Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière telle qu'il est modifié et complété par le dahir n° 1-11-177 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n°14-07.
- Dahir n° 1-13-116 du 26 Safar 1435 (30 décembre 2013) portant promulgation de la loi n° 57-12 complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière, Bulletin Officiel n° 6306 du 12 moharrem 1436 (6 novembre 2014), p. 4255.
- Décret n° 2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) relatif aux formalités de l'immatriculation foncière.

- Dahir n° 1-92-7 du 15 hijja 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Décret n°2-92-833 du rabia II 1414 (12 Octobre 1993) pris pour l'application de la loi n°25-90 relative aux Lotissements, groupes d'habitations et morcellements.
- Dahir n° 1-60-063 du 30 hijja 1379 (25 juin 1960) relatif au développement des agglomérations rurales.

2. CONSISTANCE DU DOSSIER TECHNIQUE DE LOTISSEMENT

Le dossier technique cadastral du Lotissement se compose principalement des éléments suivants :

1. Les pièces administratives ;
2. Le sous-dossier de polygonation le cas échéant ;
3. Le sous-dossier du Lotissement ;
4. Les dossiers individuels des lots.

Article 2.1. LES PIÈCES ADMINISTRATIVES

Les pièces administratives du dossier de Lotissement sont les suivantes :

- Le contrat de prestation de service entre l'Ingénieur Géomètre Topographe et le propriétaire ou son représentant légal. Ce contrat doit être établi selon le modèle stipulé par l'Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes « ONIGT » ;
- Une copie certifiée conforme à l'original de l'attestation du Conseil Régional de l'ONIGT certifiant que l'Ingénieur Géomètre Topographe « IGT » est en situation régulière vis-à-vis des instances de l'Ordre ;
- Une copie certifiée conforme de l'autorisation de lotir ;
- Le plan du Lotissement autorisé « Ne Varietur » ;
- Une copie du PV de la réception provisoire certifiée conforme ;
- Le cahier des charges le cas échéant ;
- Le reçu de consultation cadastrale avec références foncières.

Article 2.2. LE SOUS-DOSSIER DE POLYGONATION

Le traitement d'un dossier technique de Lotissement suscite, dans certains cas, la création de nouveaux points d'appuis en vue de densifier la zone de travail. Dans ce cas, l'IGT doit établir un dossier technique de polygonation, « Densification cadastrale ».

Le dossier technique de polygonation est composé des pièces suivantes :

- La chemise verte ST206A,
- Le projet de polygonation approuvé par le cadastre,
- Le canevas polygonal ST298,
- Le repérage et fiches signalétiques des points nouveaux ST292,
- Les observations d'angles ST278,
- Le calcul de gisement ST287,
- Les calculs de coordonnées ST282,
- La liste des coordonnées ST300.

Article 2.3. LE SOUS-DOSSIER DE LOTISSEMENT

Le sous dossier de Lotissement comprend les pièces suivantes:

- La chemise verte ST206A, « voir le nouveau modèle sur le manuel des pièces requises dans les dossiers techniques ».
- Le procès-verbal de bornage de Lotissement, « voir plus de détails sur sa structure dans l'article 3.6 ci-après »
- Les éléments de levé :
 - Projet de levé approuvé par le Service du Cadastre,
 - Fiche de repérage des points nouveaux,
 - Observations d'angles ST278,
 - Croquis de levé ST298,
 - Calcul de gisement ST287,

- Les calculs de coordonnées ST282,
- Les coordonnées adoptées ST282A,
- La liste des coordonnées ST300.
- Le tableau récapitulatif des superficies totales par affectation de Lotissement,
- Le plan topographique d'ensemble de Lotissement.

Toutes les pièces doivent être numérotées sauf le plan et le PV de bornage de Lotissement. Elles doivent être également classées selon l'ordre ci-dessus présenté.

Article 2.4. LES DOSSIERS INDIVIDUELS DES LOTS

Pour chacun des lots morcelés, il est établi un dossier individuel propre à chaque lot.

Le dossier individuel du lot comporte :

- ✓ La chemise verte ST206A, « voir le nouveau modèle sur le manuel des pièces requises dans les dossiers techniques ».
- ✓ La chemise jaune ST205, « voir le nouveau modèle sur le manuel des pièces requises dans les dossiers techniques ».
- ✓ Le tableau A des contenances ST297,
- ✓ Le calcul de contenance ST284,
- ✓ Le plan individuel du lot.

N.B. : Cas de levé par GNSS

Si les opérations de densification ou de levé sont effectuées par GNSS, l'établissement et la présentation du dossier de densification cadastrale ou de levé, se font conformément aux dispositions de l'instruction cadastrale GNSS-ANCFCC en vigueur.

3. ÉTABLISSEMENT DU DOSSIER TECHNIQUE DE LOTISSEMENT

Article 3.1. DOCUMENTS DE BASE

Les documents de base dont l'IGT doit disposer avant le commencement des travaux afférents au dossier technique de Lotissement sont :

- La pièce d'identité du propriétaire ou de son représentant légal ou du fondé de pouvoir dans le cas d'une société ;
- Les informations foncières sur la propriété ;
- L'autorisation de lotir ;
- Le plan du Lotissement autorisé « Ne Varietur » ;
- Le procès-verbal de la réception provisoire du Lotissement ;
- Le cahier de charge le cas échéant.

Article 3.2. EXECUTION DES TRAVAUX

Le dossier technique du Lotissement est élaboré selon les phases suivantes :

- Etablissement du contrat entre l'IGT et le propriétaire ou son représentant légal selon le modèle en vigueur : Le dossier technique de Lotissement est déclenché suite à la signature du contrat par l'IGT et sa légalisation par le propriétaire ou son représentant légal ;
- Préparation technique du projet :
 - Consultation cadastrale ;
 - Collecte des éléments techniques nécessaires ;
 - Conception de la méthodologie de travail ;

- Sortie de reconnaissance sur le terrain ;
- Préparation du projet de levé.
- Approbation du projet de levé par le Service du Cadastre suite à son dépôt électronique sur la plateforme dématérialisée de l'ANCFCC ;
- Réalisation des travaux de levé sur le terrain : levé des limites de la propriété, de toutes les bornes des lots et des détails à l'intérieur du Lotissement ;
- Réalisation des travaux de bureau : Calculs, dessin, établissement des plans ;
- Réalisation de l'opération de bornage du Lotissement sur le terrain « voir plus de détails sur l'établissement du Procès-Verbal de bornage du Lotissement dans l'article 3.6 » ;
- Etablissement du Dossier Technique dématérialisé destiné à être déposé sur la plateforme de l'ANCFCC : l'IGT confectionne les différentes pièces du dossier conformément à la norme de l'ANCFCC en vigueur.

Article 3.3. LE PROJET DE LEVE

Avant l'exécution des opérations de levé du Lotissement, l'IGT privé est tenu de préparer, à la suite de sa sortie de reconnaissance, un projet de levé englobant les éléments suivants :

- Le rapport de la phase de reconnaissance, comportant :
 - ✓ Les éléments des consultations cadastrales ;
 - ✓ La nature et la qualité des points d'appuis ainsi que le mode de leurs contrôles ;
 - ✓ Le choix de l'emplacement des points nouveaux ;
 - ✓ Les points anciens riverains au Lotissement non utilisés avec la nature d'obstacles empêchant leurs utilisations le cas échéant ;
 - ✓ La liste actualisée des points d'appuis : « coordonnées, provenance, silhouette... ».
- Le croquis du projet de levé établi à une échelle convenable et comportant :
 - ✓ Les numéros des bornes et les limites de la propriété ;
 - ✓ Les numéros des titres riverains ainsi que leurs numéros des bornes et vers bornes, leurs consistances et les amorces de leur périmètre ;
 - ✓ L'allure des cheminements et leurs numérotages.
- Le planning de travail proposé.

Ce projet de levé est à déposer en ligne pour approbation, sur la plateforme dématérialisée de l'ANCFCC, bien avant la réalisation des travaux de levé.

Article 3.4. LE CROQUIS DE LEVE

Le croquis de levé ST298 représente une visualisation descriptive des différents aspects de la réalité sur la réalisation des opérations de levé. Il renseigne sur la méthodologie adoptée sur le terrain et sur les calculs intermédiaires effectués. Il est aussi d'une aide précieuse dans l'établissement du plan définitif.

Il doit être clair, lisible et le plus descriptif possible.

L'échelle et le format du croquis de levé : Le croquis de levé doit être établi à une échelle approximative appropriée à la densité des inscriptions prévues. Il doit être présenté dans un format adéquat en veillant à ne pas dépasser le format 0.60m x 0.90m.

La page de garde du croquis de levé : Elle doit mentionner : la propriété dite, le numéro de titre ou de la réquisition, la nature de l'affaire, le nombre et le numéro du croquis par rapport à l'ensemble, l'assemblage des croquis le cas échéant, la date et la signature de l'IGT.

Les éléments du croquis de levé :

- L'échelle approximative, le numéro de la mappe de repérage et l'indication du nord ;
- Les numéros des bornes et les limites de la propriété ;
- Les limites et les distances entre les bornes ;
- Les numéros des titres riverains ainsi que leurs numéros de bornes et vers bornes, leurs consistances et les amorces de leur périmètre ;
- La consistance des lots et leurs numéros et les rayons de courbures le cas échéant ;

- Les noms et les largeurs des voies et des rues de Lotissement et riverains ;
- Les points d'appuis ainsi que le contrôle de leurs stabilités ;
- Les cheminements avec leurs numéros et les distances entre les points d'appuis ;
- Les rayonnements, les intersections, les alignements ou tout procédé de levé utilisé : Les distances des rayonnements peuvent, parfois, être insérées dans un tableau à la marge du croquis, et ce, pour éviter la surcharge du croquis ;
- Les écarts entre les constructions de la propriété ou des propriétés riveraines et la limite du titre ;
- L'agrandissement des écarts significatifs.

Si l'ensemble des opérations de levé ne sont pas représentables sur une seule feuille, il y aurait lieu d'établir plusieurs feuilles numérotées avec un schéma d'assemblage.

Toutes les inscriptions doivent respecter les signes conventionnels en vigueur à l'ANCFCC.

Article 3.5. NORMES D'ETABLISSEMENT DES PLANS TOPOGRAPHIQUES

Le plan topographique du Lotissement est une représentation graphique indispensable pour localiser et indiquer les limites de chaque lot du Lotissement.

L'établissement du plan topographique doit obéir aux normes cadastrales de dessin et de présentation en vigueur. Il doit également se conformer aux consignes suivantes :

- Le plan topographique doit être réalisé conformément à l'état des lieux ;

- Le plan topographique d'ensemble doit être établi à une échelle appropriée afin de garantir la visibilité et la clarté nécessaires. L'échelle est déterminée en fonction de l'étendue de la propriété, et de manière à garantir que les numéros des lots, des bornes et les détails soient visibles ;
- La dimension du plan ne doit pas excéder : pour le cadre 0.60m x 0.90m et pour le calque 0.75m x 1.00m. Dans le cas où les dimensions du plan ne permettent pas de le représenter sur une seule feuille, il y aurait lieu de l'établir en plusieurs feuilles ;
- Pour ce qui est de l'échelle des plans topographiques individuels, elle est généralement au 1/200, mais elle dépendra bien évidemment de l'étendue du lot.
- Les plans topographiques du Lotissement doivent comporter les éléments suivants :
 - **Les éléments identitaires :**
 - Le nom et la situation de la propriété,
 - Le numéro du titre,
 - Les références du titre mère ou de la réquisition,
 - Le nord,
 - L'échelle,
 - La date du bornage,
 - La référence de la Mappe de repérage,
 - Le nom de l'IGT /société topographique ayant établi le plan,
 - Le numéro et le nombre de feuille en cas d'existence de plusieurs feuilles,
 - Le plan d'assemblage des différentes feuilles composant le titre le cas échéant avec le numéro de chaque feuille,
 - Le cadre avec les croisillons et les coordonnées (X et Y).

▪ **Les éléments de délimitation de la propriété :**

- ✓ Les limites, la nature et les numéros de bornes de la propriété : représentés par un trait continu,
- ✓ Les numéros des titres riverains ainsi que leurs numéros de bornes et vers bornes, leurs consistances et les amorces de leurs périmètres,
- ✓ Les noms et largeurs des rues, places, avenues, constituant ou bordant la propriété.

▪ **Les éléments de représentation des lots du Lotissement:**

- ✓ Les limites, la nature et les numéros des bornes des différents lots.

▪ **Les contenances :**

Le plan d'ensemble comporte les données suivantes sur les contenances :

- ✓ Le tableau des contenances englobant :
 - La contenance de chaque lot,
 - Le total des superficies des lots.
- ✓ La contenance du titre mère arrêté au centiare (Ca), la surface totale des lots arrêtée au centiare (Ca) avec la mention : Lotissement du T... au T..... (Lot du JJ/MM/AA) : XXHaYYAZZCa. « JJ/MM/AA est la date du bornage du Lotissement »
- ✓ Le reste de la surface du titre mère après déduction de la surface totale des lots.

▪ **Autres consignes à respecter dans l'établissement des plans :**

⇒ **Les numéros des lots :**

- Numérotter les lots morcelés conformément aux numéros affectés sur le plan autorisé du Lotissement « *Ne Varietur* » ;
- Les numéros des lots sont inscrits sur le plan d'ensemble au centre de chaque lot : « i ».

⇒ **Les numéros des bornes :**

- Numérotter les bornes « lot par lot » dans le respect ultime du sens d'une aiguille d'une montre ;
- Affecter la numérotation des bornes en respectant le dernier numéro de borne du titre mère ;
- Commencer la numérotation des bornes des lots par le premier lot du Lotissement ;
- En cas de Lotissement par tranche : commencer par la numérotation des bornes du premier lot de la tranche réceptionnée.

⇒ **Les traits et écritures :**

- Les traits de limites des détails sont à réaliser avec l'épaisseur 0.2 cm ;
- Le trait de l'assiette est à réaliser en rouge ;
- Les écritures des bornes et des numéros de lots sont orientées nord ;
- Les hauteurs des écritures et leurs étalements seront choisis en fonction des dimensions des lots et sans nuire à la bonne présentation et à l'esthétique des plans.

⇒ **La conformité entre les pièces :**

- Les limites, les bornes, les vers-bornes, les consistances, les contenances et les numéros des lots doivent être conformes entre les plans individuels et le plan d'ensemble du Lotissement.
- Toutes les composantes du dossier technique du Lotissement doivent dénoter une ultime conformité interne des données.

⇒ **Les empiètements :**

- En cas d'empiètement des constructions riveraines sur un ou plusieurs lots. Il faut mentionner l'empiètement sur le PV à titre indicatif en Nota Benné après la description des bornes et des limites du lot ou des lots concernés. « l'empiètement ne doit pas être déclaré comme charge foncière »

Article 3.6. ÉTABLISSEMENT DU PROCÈS-VERBAL DE BORNAGE DU LOTISSEMENT

Le procès-verbal de bornage du Lotissement est établi par l'Ingénieur Géomètre Topographe privé. Il trace un portrait détaillé et fidèle de l'opération de bornage et des événements ayant marqué sa réalisation sur le terrain.

Sa structure se présente conformément au modèle type en vigueur « voir le manuel des pièces requises dans les dossiers techniques » ; et ce, selon la disposition suivante :

Tout d'abord, en introduction, le procès-verbal de bornage présente les références de la propriété « La propriété dite, Titre Foncier N° » ; puis évoque sa situation « Préfecture/Province, Ville/Commune, Arrondissement/Quartier ».

Dans sa première partie, le procès-verbal de bornage du Lotissement, explicite clairement les mentions suivantes :

- Le jour, le mois et l'heure de l'opération ;
- L'identité de l'Ingénieur Géomètre Topographe privé ayant accompli l'opération ;
- Le numéro de la décision de son inscription au tableau de l'Ordre des Ingénieurs Géomètres Topographes ;
- Le texte législatif réglementant l'opération ;
- La demande ou les documents justifiant le déclenchement de l'opération avec sa nature et sa date ;
- Le sommaire de l'opération à entreprendre ;
- Les noms des parties convoquées le cas échéant ;
- Les noms, prénoms, identité, qualité et domicile des assistants.

Dans sa deuxième partie, le procès-verbal de bornage du Lotissement atteste de :

- la consistance générale du Lotissement : « *la propriété est un terrain nu, et comprend ...* » ;
- la désignation identitaire de la propriété à lotir : « *la propriété dite :..... objet du T.F..... /--- d'une surface de.....m²* » ;
- Le nombre de lots : « *le Lotissement comportelots ...* ».

Ensuite, le procès-verbal de bornage du Lotissement assure en détail la description exacte et complète :

- Des limites et des natures des bornes de chaque lot à distraire ;
- Des riverains de chaque lot ainsi que leurs consistances ;
- De la contenance de chaque lot arrêtée au centiare (Ca) ;
- De la consistance détaillée de chaque lot ;
- Des charges foncières et servitudes grevant les lots à distraire.

Le procès-verbal de bornage du Lotissement évoque également les parties intéressées aux opérations et ayant fait des déclarations desquelles il résulte un accord sur de nouveaux droits, servitudes, ou charges foncières.

D'autres mentions diverses jugées nécessaires par l'IGT peuvent également y être évoquées.

A la fin, le PV doit être signé conjointement par l'Ingénieur Géomètre Topographe privé et par le propriétaire ou son représentant légal.

4. DEPOT DU DOSSIER TECHNIQUE DE LOTISSEMENT

Article 4.1. DEPOT ELECTRONIQUE DU DOSSIER TECHNIQUE

Le dépôt électronique du projet de levé :

A priori, l'IGT privé est tenu de déposer en ligne, le projet de levé du Lotissement, sur la plateforme dématérialisée « ESPACE CADASTRE & CARTOGRAPHIE », et ce, pour des fins de son approbation par le Service du Cadastre.

Le dépôt électronique du Dossier technique :

Après l'approbation du projet de levé et sa validation en ligne, l'IGT privé est tenu d'établir le Dossier Technique et le déposer en ligne sur la plateforme dématérialisée «ESPACE CADASTRE & CARTOGRAPHIE».

Les livrables numériques du dossier technique du Lotissement sont constitués de l'ensemble des éléments administratifs et techniques cités en chapitre 2, en plus du fichier .DAT qui contient les coordonnées des différents lots du Lotissement.

Les documents à déposer en format numérique par l'IGT doivent être :

1. Conformés :

La conformité des documents numériques se mesure en termes de qualité de l'image, à savoir :

- Clarté et lisibilité de l'image,
- Couleur de l'image,
- Image à l'échelle réelle,
- Taille optimale du fichier image,
- Format du fichier « PDF, JPEG, TIFF ».

La conformité est également estimée en termes de respect des normes cadastrales de présentation, en vigueur.

2. Exhaustifs :

Ceci se mesure en termes de respect de l'exhaustivité des composantes du dossier demandées au chapitre 2. « Pas de pièces manquantes »

3. Finis :

Ceci se traduit par le fait de déposer des pièces numériques dont le traitement est achevé :

- Les pièces scannées doivent correspondre à des versions définitives finalisées et signées par l'IGT « à l'exception du plan pour la signature »
- le fichier des pièces numériques ne doit pas comporter des pièces inutiles.

Article 4.2. VALIDATION DU DOSSIER TECHNIQUE

Suite au dépôt électronique du dossier de Lotissement, le Service du Cadastre doit réaliser un ensemble d'opérations cadastrales, via la plateforme « BACKOFFICE CADASTRE », à savoir :

- S'assurer de la conformité des plans topographiques déposés avec les pièces techniques et administratives autorisées ;
- S'assurer de l'existence du titre foncier et de la transmission du plan à la Conservation Foncière. Dans le cas contraire, il y a lieu de traiter simultanément les deux opérations de l'établissement du plan de l'assiette et du Lotissement ;
- S'assurer de la conformité, de l'exhaustivité et de l'état des pièces déposées ;
- Procéder au contrôle et aux vérifications techniques nécessaires :

- La vérification du procès-verbal de bornage du Lotissement ;
 - La vérification de la conformité des plans avec l'état des lieux et avec les plans autorisés ;
 - Le contrôle et la vérification techniques du dossier de Lotissement « rattachement, polygonation, levé ».
- Se prononcer, via la plateforme dématérialisée, sur la validité du dossier technique déposé. « validation ou rejet ».

Article 4.3. DEPOT PHYSIQUE DU DOSSIER TECHNIQUE AU SERVICE DU CADASTRE

Suite à la validation cadastrale dématérialisée du dossier technique du Lotissement, l'IGT procède au dépôt du dossier technique physique signé, au niveau du Service du Cadastre. Ainsi, et suite à ce dépôt, il contresigne son bordereau de livraison par le Service du Cadastre.

Les documents à livrer en format physique par l'IGT au Service du Cadastre doivent être conformes aux composantes du dossier citées au chapitre 2 de cette norme.

Certaines consignes sont à respecter en dépôt physique :

- *L'autorisation de lotir, le plan du Lotissement autorisé « Ne Varietur », le PV de la réception provisoire ainsi que le cahier des charges le cas échéant doivent être revêtus des cachets de l'autorité qui a délivrée l'autorisation.*
- *Le procès-verbal de bornage du Lotissement est à fournir en deux exemplaires.*
- *Les plans topographiques de chaque lot, et du plan d'ensemble du Lotissement sont à fournir sur support stable (calque) en (1) un seul jeu.*

- *Les tirages des plans topographiques de chaque lot, et les tirages du plan d'ensemble du Lotissement sont à fournir en (2) jeux :*
 - *(1) jeu : pour les besoins du Cadastre.*
 - *(1) jeu signé et cacheté par l'IGT : pour les besoins de la Conservation Foncière.*

Après, l'IGT doit renseigner le dépôt physique au niveau de la plateforme dématérialisée « ESPACE CADASTRE & CARTOGRAPHIE ». Il indique la date de dépôt du dossier physique et y dépose le bordereau de livraison signé par le Service du Cadastre concerné.

Article 4.4. DELIVRANCE DU RECEPISSE

Suite au dépôt physique du dossier technique validé, le Service du Cadastre doit s'assurer de la conformité entre les éléments de dossier physique et ceux validés via le BACKOFFICE CADASTRE dématérialisé. En cas de conformité, le service établit le récépissé puis le scanne et l'envoie à l'IGT via la plateforme.

Après, le Service du Cadastre doit remettre physiquement à l'IGT les pièces suivantes revêtues du visa du chef de service :

- Le récépissé de dépôt du dossier technique du Lotissement ;
- Le procès-verbal de bornage du Lotissement ;
- Les tirages des plans ;
- Les tableaux récapitulatifs des superficies.

Article 4.5. DEPOT DU LOTISSEMENT A LA CONSERVATION FONCIERE

Muni des documents remis par le Service du Cadastre, de l'autorisation de lotir et du plan de Lotissement autorisé « Ne Varietur », le requérant ou son mandataire se présente au service de la Conservation Foncière concernée pour déclencher la procédure d'éclatement des titres.

Ainsi, il demande au Conservateur l'établissement d'un titre foncier pour chaque lot.

Article 4.6. ECLATEMENT DES TITRES

Suite à l'éclatement des titres du Lotissement, une note de titrage indiquant les numéros des titres fonciers afférents à chaque lot doit être transmise par le Service de la Conservation Foncière au Service du Cadastre pour mettre à jour les documents constituant le dossier cadastral du Lotissement et les mappes de repérages.

5. CAS SPECIAUX DE DOSSIERS TECHNIQUES DE LOTISSEMENT

Article 5.1. LOTISSEMENT AVEC PARTIES COMMUNES

En application de l'article 45 de la loi n°25-90, les Lotissements dont les parties communes restent des propriétés privées « voirie, terrains de jeux... », un règlement de Lotissement doit être obligatoirement établi.

Ce règlement a pour objet de définir notamment :

- les parties du Lotissement qui sont détenues par les copropriétaires en indivision ;
- les obligations des copropriétaires ;
- les conditions de nomination du représentant de la copropriété.

Article 5.2. LOTISSEMENT CONSTRUIT OU GROUPE D'HABITATION

Lorsqu'il s'agit d'un Lotissement construit ou d'un groupe d'habitations, en plus des pièces précitées, il faut présenter les pièces complémentaires suivantes :

- Les plans autorisés « Ne Varietur » des constructions ;
- L'autorisation de construire de chaque construction ;
- La feuille auxiliaire de calcul des superficies construites ;
- Le tableau récapitulatif des superficies construites par niveau ;
- le tableau récapitulatif des superficies totales construites par consistance ;
- Les photos des constructions, « uniquement en format numérique ».

Article 5.3. ANCIENS LOTISSEMENT DE L'ETAT

Lorsqu'il s'agit des anciens Lotissements initiés par l'état ou ses établissements avant la loi 25.90, les pièces administratives sont citées dans la note de service N° 03458 du 27 juillet 2000 et la note service N°236 du 17 janvier 2017.

Article 5.4. CHARGES FONCIERES ET SERVITUDES

En cas d'existence de charges foncières, servitudes, pistes, seguias, lignes électrique sur le plan du titre mère. Elles doivent être radiées au niveau de la Conservation Foncière, sinon elles doivent être reportées d'office sur les lots concernés.

Article 5.5. CAS DES LOTS A NORMALISER

Le dossier technique du Lotissement est certifié sauf les lots à normaliser ayant fait objet d'exception dans le PV de réception provisoire du Lotissement.