Loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire

Référence : Loi n° 7-81 (dahir n° 1-81-254 du 6 mai 1982)

Domaines concernés : Droit administratif, Droit immobilier et foncier

> La loi n° 7-81 encadre la procédure par laquelle l'administration peut acquérir un bien immobilier privé pour un projet d'utilité publique, moyennant une indemnité. Elle prévoit une enquête, une évaluation administrative, une phase amiable et, à défaut d'accord, l'intervention du juge.

À qui s'applique ce texte

Le texte concerne les propriétaires de terrains et de constructions, les titulaires de droits réels, les locataires et occupants dont les biens sont visés par un projet public (route, équipement, aménagement urbain), ainsi que l'État, les collectivités territoriales et les établissements publics habilités à exproprier.

Les règles essentielles

- L'utilité publique est déclarée par un acte administratif qui désigne la zone concernée ; un acte de cessibilité désigne ensuite les parcelles à exproprier.
- Une enquête administrative permet aux intéressés de consulter le projet et de formuler leurs observations.
- Une commission administrative d'évaluation propose le montant de l'indemnité ; un accord amiable peut être conclu sur cette base.
- À défaut d'accord, le juge administratif prononce le transfert de propriété, autorise la prise de possession et fixe l'indemnité.
- L'indemnité couvre le dommage actuel, certain et direct causé par l'expropriation, apprécié selon la valeur du bien, sans tenir compte des hausses de nature spéculative liées au projet.

Délais et chiffres à retenir

- Vérifier la publication de l'acte au Bulletin officiel et son affichage à la commune.
- Formuler ses observations pendant la durée de l'enquête administrative.
- Réunir les justificatifs de droits et de valeur (titre foncier, baux, constructions, exploitation, références de prix).

- Contester le montant devant le juge administratif si l'offre de la commission paraît insuffisante.

Ce que cela change concrètement

Le propriétaire ne peut en principe pas s'opposer à un projet d'utilité publique régulièrement déclaré, mais il peut discuter le montant de l'indemnité et vérifier la régularité de la procédure. Un dossier documenté sur la valeur du bien pèse directement sur l'évaluation.

Lorsque l'administration occupe un terrain sans suivre la procédure légale, la jurisprudence administrative qualifie cette situation de voie de fait et permet au propriétaire de demander réparation devant le juge.

Réformes et actualité

Depuis la loi n° 41-90, le contentieux de l'expropriation relève des tribunaux administratifs. La jurisprudence de la Cour de cassation et des juridictions administratives a progressivement précisé les critères d'évaluation de l'indemnité et le régime de la voie de fait.

Quand consulter un avocat

Il est conseillé de consulter dès la connaissance d'un projet visant son bien, pour suivre l'enquête, préparer la discussion devant la commission, analyser l'offre et, le cas échéant, assister ou représenter le propriétaire devant le tribunal administratif.

Fiche établie par le cabinet de Maître Malak Elimani, avocate au Barreau de Rabat. Immeuble 13, Rue Al Ijas, Appart. N°1, rez-de-chaussée, Hay Riad, Rabat · 05 37 56 53 58 · contact@elimaniavocats.com

Document d'information générale. Seule la version publiée au Bulletin officiel du Royaume du Maroc fait foi ; les articles cités peuvent avoir été modifiés depuis la rédaction de cette fiche. Dernière mise à jour : 3 novembre 2026.