



ORDRE NATIONAL DES INGÉNIEURS
GÉOMÈTRES TOPOGRAPHES



Fédération des géomètres francophones

KIGALI
27-29 nov. 2024



9^e Universités de perfectionnement des géomètres

La technologie au service d'une gestion foncière équitable
et d'un aménagement inclusif des villes.



en partenariat avec



LES STATUTS FONCIERS AU MAROC

ETABLI par **BAKESSOU Mohamed**,
Ingénieur Géomètre Topographes ,
Premier vice-président du Conseil National de l' ONIGT du MAROC

et

Présenté par **Mr BOURAMDANE Lahcen**
Ingénieur Géomètre Topographes ,
Vice-président du Conseil Régional de Rabat-Salé-Kénitra de l' ONIGT du MAROC

Les statuts fonciers au Maroc

Le droit foncier Marocain structure l'espace foncier autour d'une diversité de statuts fonciers que l'on peut qualifier de complexes et complémentaires,

Ces statuts fonciers sont:

- Les terrains Melk *ou le Melk*
- Les Immeubles Domaniaux (I.D.) *ou domaines de l'Etat*
- Le domaine des collectivités territoriales (communales)
- Les Immeubles Collectifs (I.C.);
- Les Terrains Habous

Ces statuts sont régis par un arsenal de textes de lois

1- Statut Melk ou Propriété Privée:

Il s'agit tout simplement de la propriété privée des terrains qu'ils soient bâtis ou non.

La propriété privée ou Melk peut être,

- soit non immatriculée,
- soit immatriculée,
- soit en cours d'immatriculation.

Elle peut être

- pleine et entière ou démembrée,
- exclusive et individuelle, ou en indivision,
- soumise au régime de la copropriété des immeubles bâtis.

Elle peut être

- simple, libre de toutes charges,
- grevée de droits réels ou de charges foncières, tels que les hypothèques, les emphytéoses, les servitudes, les pré-notations, et les restrictions au droit de disposer... etc.

•**Caractéristiques du statut Melk :**

Le Melk est:

- aliénable,
- saisissable
- prescriptible (sauf en cas d'immatriculation)

2- Le Statut Collectif:

Il s'agit de **15 millions d'hectares environ** de terres appartenant à des collectivités ethniques et régies par une législation particulière, qui définit les règles de gestion de ces terres.

Ces terres sont gérées par des conseils formés par des représentants des collectivités ethniques (Naibs) reconnus comme ayants droit par la voie de partages répondant à des règles de coutumes. Les membres des dites collectivités jouissent de ces terres sans pouvoir les aliéner au profit d'autrui.

Caractéristiques

- Les terres collectives ne s'héritent pas et sont imprescriptibles, insaisissables et inaliénables ;
- Le droit de propriété des tribus sur les terres dont elles ont la jouissance à titre collectif ne peut s'exercer que sous tutelle de l'État (assuré par le conseil de tutelle, présidé par les ministres de l'Intérieur et de l'Agriculture)

3- Les immeubles domaniaux:

3-1- Domaine Privé (D.P):

Les immeubles domaniaux possédées par en tant que privé (provenant des acquisitions à l'amiable, expropriation, confiscation...) et Forestier (forêts, dunes, ...), classés en **(D.P)**

Les règles législatives et réglementaires régissant chacun de ces sous statuts sont toutes différentes les unes des autres

3-1-1- Le Domaine Privé de l'État dit « ordinaire »

Le Domaine Privé de l'État dit **ordinaire** est constitué de tous les biens que possèdent les collectivités publiques et qui ne sont ni affectés à l'usage direct du public ni à un service public.

La consistance du Domaine Privé de l'État est déterminée par une procédure administrative unilatérale organisée par le Dahir du 03-01-1916 sur la délimitation du domaine de l'État.

Le D.P.E dit **ordinaire** provient de sources diverses:

- Acquisition amiable;
- Expropriation, confiscation, nationalisation, utilité publique...;
- Déclassement du Domaine Public;
- Successions vacantes.

Caractéristiques du Domaine Privé de l'État ordinaire

Le Domaine Privé de l'État est insaisissable du moment que l'État est supposé être toujours solvable. Il est non expropriable, car il semble aberrant que l'État s'exproprie lui-même, et aliénable sous certaines conditions.

3-1-2- Le Domaine forestier

Le domaine forestier relève du Domaine Privé de l'État, il comprend :

- Les forêts domaniales ;
- Les terrains couverts d'alfa, dits " nappes alfatières " ;
- Les dunes terrestres et les dunes maritimes jusqu'à la limite du domaine public maritime, telle que cette limite est définie par la législation sur le domaine public;
- Les maisons forestières et leurs annexes, les chemins forestiers, les plantations et les pépinières, créées dans les forêts domaniales, les nappes alfatières ou les dunes, ainsi que les terrains dévolus au domaine forestier pour de telles créations par voie de donation, d'acquisition ou d'échange immobilier ;
- Les terrains domaniaux reboisés ou à reboiser, les terrains acquis par le domaine forestier en vue de leur reboisement, ainsi que leurs annexes : maisons forestières, pépinières, etc.

Les Caractéristiques du domaine forestier,

- II est inaliénable sauf déclassement du Domaine Public au Domaine Privé de l'État;
- II est géré par l'autorité gouvernementale chargée des forêts (ANEF);
- Les bois collectifs soumis au régime forestier et même privés ne peuvent être aliénés qu'avec l'autorisation préalable de l'ANEF;
- Les ressources provenant du domaine forestier compris dans les limites territoriales de la commune, sont versées au budget de la dite commune (80%) selon le Dahir du 30-09-1976.

3-2- Domaine Public (D.Pc): Les I.D. possédées par l'Etat personne morale de droit public, classés en **(D.Pc)** (Routes ,domaines maritimes (plages, ports...), certains domaines forestiers etc...

Le Domaine Public de l'État comprend toutes les parties du territoire, tous les ouvrages et tous les biens immobiliers naturels (rivage de mer, rades, ports, havres et leurs dépendances zones désertiques, eau sous toutes ses formes) ou artificiels (voies de communication, canaux, ports ...), qui ne peuvent faire l'objet d'une appartenance privée et dont l'usage est public ainsi que tous les ouvrages de défense et de fortification des places de guerre ou des postes militaires et leurs dépendances.

Ces statuts sont toutes différentes les unes des autres

Caractéristiques du Domaine Public de l'État :

Le Domaine Public de l'État est inaliénable, imprescriptible, insaisissable et non soumis à l'expropriation pour utilité publique. Il peut être occupé temporairement, délimité administrativement et déclassé en Domaine Privé selon la procédure réglementaire d'usage.

4-Domaine municipal/communal

Dans l'ensemble des ouvrages qui traitent du sujet des statuts fonciers au Maroc, le domaine municipal est souvent assimilé au domaine de l'Etat avec ses deux composantes public/privé et ce, bien qu'il dispose d'une législation spécifique.

De même, il n'existe pas de statistiques officielles sur ce statut, bien qu'il constitue une ressource stratégique pour les collectivités locales notamment au niveau des grands noyaux urbains comme Casablanca ou Rabat. Ceci peut être principalement expliqué par la défaillance des communes dans le recensement de leurs biens et l'établissement d'un inventaire exhaustif.

4-1 Domaine public municipal/communal:

Le domaine public municipal est constitué des :

- Rues, chemins, places, jardins publics, monuments, fontaines, installations d'éclairage, etc.
- Les eaux destinées à l'alimentation de la ville, les canalisations, aqueducs, châteaux d'eau, etc.
- Les cimetières autres que les cimetières musulmans et israélites.

La gestion du domaine public municipal incombe aux collectivités locales et ce, sous la tutelle du Ministère de l'intérieur (Directions centrales et Préfectures / Provinces).

Les particularités du domaine public municipal sont comme suit:

- Il est inaliénable sauf en cas de déclassement,
 - Il est imprescriptible,
 - Il est insaisissable,
 - Il ne peut faire l'objet d'opération d'expropriation et
- " Il fait l'objet d'une procédure spéciale d'immatriculation.

4-2 Domaine privé municipal/commune territoriale:

Le domaine privé municipal est composé des :

- Immeubles ou bâtiments construits ou acquis aux frais des municipalités pour être attribués à des services d'intérêt municipal ou exploités dans des activités génératrices de revenus.
- Parcelles nécessaires à la création de lotissements urbains qui ont été cédées à titre onéreux aux municipalités par l'Etat sur son domaine privé.

La gestion du domaine privé municipal incombe aux collectivités locales et ce, sous la tutelle du Ministère de l'Intérieur.

5-Les terres Guichs:

Constituent une particularité dans le droit foncier au Maroc :

Les **terres guichs** sont des terres que les Sultans ont concédées dans le passé à certaines tribus ayant participé au maintien de l'ordre et à la protection des frontières du pays.

Cette concession a donné lieu à un Dahir accordant la jouissance perpétuelle sur des immeubles appartenant à l'Etat.

Les terres guichs étaient réparties entre les membres du guichs. Suivant l'usage et les pratiques locales;

Il y a lieu de préciser qu'il **n'existe aucun texte législatif particulier** régissant **les terres Guichs**, mise à part deux circulaires du grand vizir;

-La circulaire du grand Vizir du 01-11-1912 cite parmi les terres inaliénables celles où le makhzen a installé des tribus guichs ;

5-Les terres Guichs:

(le mot vient de djich ou armée)

Il s'agit de terres qui avaient été accordées par le sultan, sous forme de jouissance à certaines tribus dites Guich, en contrepartie de la mobilisation de contingents militaires en cas de besoin et d'assurer la police dans leurs régions.

La tribu Guich disposait d'un droit de propriété collectif appelé Menfâa. Et, à l'intérieur de la tribu, chaque membre avait un droit d'usufruit dans la mesure où il participait au service militaire accompli par son groupe.

L'État conservait le droit de raqaba (contrôle) en l'occurrence un droit éminent sur les terres Guichs (la nue propriété). Le droit de Menfâa sur les terres Guichs était réservé bien entendu aux « **hommes** » de la tribu.

La superficie de la parcelle individuelle attribuée variait entre 3,5 et 25 ha, le lot moyen est de 7 ha.

Caractéristiques des terres Guichs

Le statut juridique des terres « Guich » se caractérise par son **ambigüité**, de sorte qu'elles ne disposent pas d'une loi spécifique les régissant.

Les terres guichs ont **un statut hybride** qui relève à la fois du **régime domanial et du régime collectif**, ce qui fait que deux entités administratives se partagent les attributions dans ce secteur (Ministère des finances (direction des Domaines) et Le ministère de l'Intérieur (direction des affaires rurales),

Le droit de Menfaà des terres guich est aussi inaliénable, insaisissable et imprescriptible.

Les lots guichs ne s'héritent pas et peuvent faire l'objet d'expropriation pour cause d'utilité publique

Caractéristiques des terres Guichs

Les terres guichs possèdent **un statut hybride** qui relève à la fois du régime domanial et du régime collectif ce qui fait que deux entités administratives se partagent les attributions dans ce secteur :

Le ministère des finances (direction des domaines)

Le ministère de l'Intérieur (direction des affaires rurales), pour la gestion, le contrôle et la défense des intérêts des collectivités installées sur ces terres.

La conséquence de cette dualité et des similitudes avec le régime collectif, est que les terres guichs sont inaliénables, insaisissables, imprescriptibles et peuvent faire l'objet d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les lots guichs ne s'héritent pas, c'est le droit à une quote-part qui est transmissible aux mâles majeurs.

Cependant, avec mise en place d'une armée régulière et la pression démographique sur la terre, le guich s'est stabilisé, les partages ne se font plus, et les exploitants ont tendance à se comporter en propriétaires.

Pourtant des parcelles ont été cédées à des particulier qui les ont immatriculées à leurs noms et furent perdus, soit par ignorance des intéressés, soit par simple complaisance des gens chargés de veiller à la sauvegarde de ce patrimoine.

Les terres Guichs peuvent faire l'objet de délimitation administrative

6- Le Statut Habous ou Wakf:

L'expression Habous est, sur le plan Étymologique, synonyme de **wakf**. Elle signifie: "arrêter, mettre en arrêt, mettre en dehors et garantir contre tout acte discrétionnaire, enfin immobiliser". Sur le plan juridique, le Habous ou **Wakf** est défini en général comme étant un acte juridique par lequel une personne, en vue d'être agréable à Dieu, se dépouille d'un ou de plusieurs de ses biens, généralement immeubles, et les met hors du commerce.

Le Statut Habous ou Wakf:

Cette mise hors du commerce est effectuée moyennant l'affectation des biens qui en font l'objet à perpétuité à une œuvre ou à un but pieux charitable ou social:

- Soit d'une manière définitive, absolue et exclusive de toute restriction: **(Habous public)**,
- Soit en réservant la jouissance de ces biens à une ou à plusieurs personnes déterminées et appartenant soit à la même race du constituant: **(Habous de famille)**
- Soit à cette dernière catégorie et à d'autres personnes étrangères au constituant: **(Habous mixte)** du
- Soit enfin, purement et simplement à des personnes étrangères au constituant: **(Habous Moaqab)**.

Les Habous de famille, mixte ou Moaqab deviennent Habous public à l'extinction des bénéficiaires du droit de jouissance.

Caractéristiques des biens Habous :

Le régime juridique des biens Habous repose sur un principe fondamental selon lequel ces biens sont inaliénables, insaisissables et imprescriptibles. Sauf disposition contraire dans l'acte constitutif, il peut être loué ou échangé.

Donc, absence de commercialisation, sauf pour les terrains à bâtir ou de culture constitués en **Habous public** qui peuvent faire l'objet d'échange par voie d'adjudication moyennant de l'argent à charge de réemploi.

Le dit échange est conditionné par l'obtention au préalable d'une autorisation chérifienne de S.M le Roi sous forme de dahir. (Dahir du 21 Juillet 1913 réglementant la mise en valeur des Habous public).