

ONIGT

الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين
الجمعية الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين
ORDRE NATIONAL DES INGENIEURS GEOMETRES TOPOGRAPHES



Procédures spéciales de l'immatriculation foncière au Maroc (Cas du Domaine Forestier et Terres Collectives)

Présenté par : Lahcen BOURAMDANE
IGT et Juriste, Vice Président du Conseil Régional de Rabat Salé
Kénitra

Abidjan, 4 Septembre 2025

Plan de la présentation

01

Introduction

02

Les statuts
fonciers au Maroc

03

Les procédures ordinaire et
spéciales de l'IF au Maroc

04

Cas du Domaine
forestier et Terres
Collectives

05

Réalisations en IF
des Eaux et Forêts
et collectifs

06

Conclusion et
recommandations

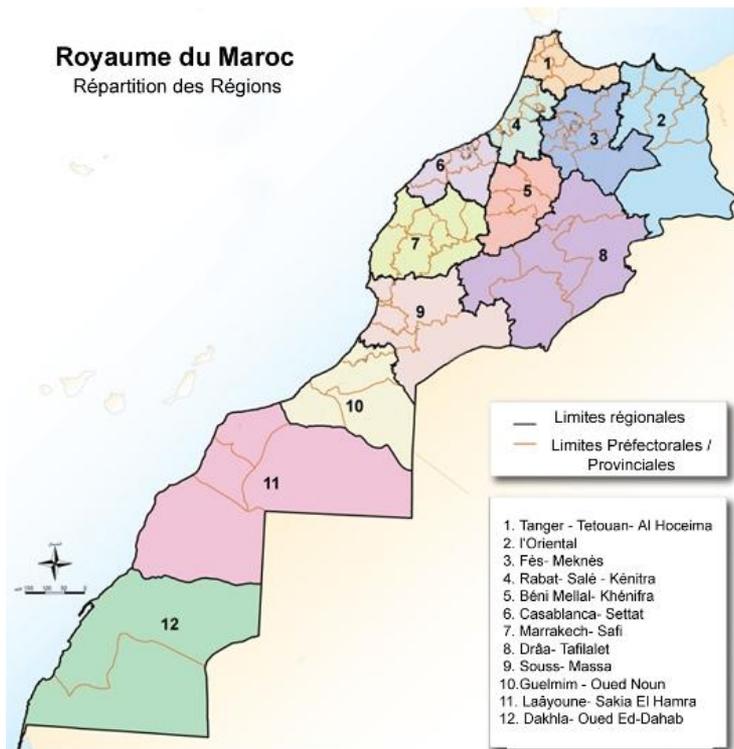


01

Introduction

Introduction

Données générales sur le Royaume



Population : niveau et structure



37,02 Millions

Personnes en 2023

50,2% sont des Femmes

64,8% sont des Citadins

▪ Au 1er juillet 2023, la population du Royaume s'élève à 37,02 millions.

Taux de féminisation

- Le taux de féminisation est 50,2%.
- Ce taux augmente de plus en plus avec l'âge.
- Il y'a plus de femmes que d'hommes dans les villes et inversement dans les campagnes.¹
- L'exode rural et la longévité des femmes en sont les principaux facteurs.

Taux d'urbanisation

- Le taux d'urbanisation est de 64,8% en 2023 contre 64,3% en 2022.
- Urbanisation résultante de l'exode rural et de l'étendue du périmètre urbain : élargissement des villes et reclassement de certaines localités rurales.

¹ 97 hommes pour cent femmes en villes et 104 pour cent femmes dans les campagnes. en 2023.

Introduction

- **Diversité des 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:

1. **Les terrains Melk ou le Melk (Propriété privé);**
2. **Le domaine privé de l'Etat (Ordinaire et forestier);**
3. **Le domaine public;**
4. **Les Terres collectives;**
5. **Le Habous.**

Ces statuts sont régis par un arsenal de textes de lois



Introduction

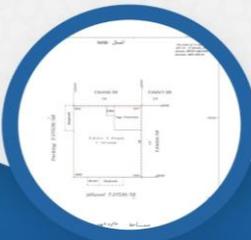
- **Dualité du régime foncier**

- **II-Régime des livres fonciers: L'immatriculation foncière**

1. La large publicité;
2. Effet de purge juridique suite à un procédure de publicité;
3. Spécialité Foncière : Individualisation de chaque propriété :
(Etat civil de propriété : Nom, Plan, num,);
4. Effet légal et force probante des inscriptions en respectant
la successions des inscriptions et leurs rangs;
5. Absence de litiges et tranquillité totale des propriétaires.
6. Accès facile aux crédits bancaires.



L'immatriculation foncière
Une procédure juridique efficace et performante
pour sécuriser et valoriser vos biens immobiliers
et vos investissements.



www.ancfcc.gov.ma

The background features several decorative elements: on the left, there are large, flowing, wavy shapes composed of many thin, parallel blue lines, transitioning from light blue to a darker blue. In the top right corner, there is a network diagram consisting of several small blue dots connected by thin blue lines, forming a complex web of connections. The overall color palette is light blue and white.

02

Les statuts fonciers au Maroc

Quelques abréviations

B.O

Bulletin officiel : Journal officiel du royaume

ANEF

Agence Nationale des Eaux et Forêts
(Tutelle du domaine forestier)

Collectif

Terres collectives

DA

Délimitation administrative

Dahir

Loi votée par les 2 chambres et
publiée au BO

IF

Immatriculation foncière

CF

Conservation foncière

DAR

Direction des Affaires Rurales
(au Ministère de l'Intérieur tutelle
des terres collectives)

Les statuts fonciers au Maroc

01

La propriété privé

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

Elle peut être

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

Elle peut être

- simple, libre de toutes charges,
- grevée de droits réels ou de charges foncières, tels que les hypothèques, les servitudes, les pré-notations.... etc.

02

Le collectif

- Terres appartenant aux **collectivités ethniques**. (Tribus, fraction, Douar.....)
- Liste des ayants droits publiée au BO
- 15.6 millions d'hectares environ de terres

Organes de gouvernance

- Tutelle: Ministère de l'Intérieur
- Conseil de tutelle: Représentant des collectivistes.
- Conseil des Naibs

Caractéristiques

- Les terres collectives ne s'héritent pas et sont *imprescriptibles, insaisissables et inaliénables* ;
- Jouissance collective par les ayants droits sous tutelle du Ministère de l'Intérieur

Les statuts fonciers au Maroc

03 Le Domaine privé de l'Etat

- Le domaine privé de l'Etat est constitué par l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont l'Etat est propriétaire et ne faisant pas partie de son domaine public.

Provenance du DPE

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

Caractéristiques

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

04 Le Domaine Public

Le Domaine Public:

- Domaine hydraulique (rivière, lacs, sources d'eau,...)
- Domaine routier (Routes nationales, régionale, provinciale, voies de communication, chemins ruraux.....)
- Domaine portuaire (assiette foncière portuaire..)
- Domaine maritime (Plages, ports,...)
- Domaine ferroviaire et aéroportuaire....
- Les ouvrages de défense et de fortification des places de guerre ou des postes militaires et leurs dépendances.

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.

Les statuts fonciers au Maroc

05

Le Domaine forestier

Les biens forestiers sont notamment :

- Les forêts domaniales ;
- Les nappes alfatières, les dunes terrestres et les dunes maritimes ;
- Les maisons forestières et leurs annexes;
- Les terrains domaniaux reboisés ou à reboiser,

Caractéristiques

- Il 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 commune (80%) selon le Dahir du 30-09-1976.

06

Les Habous

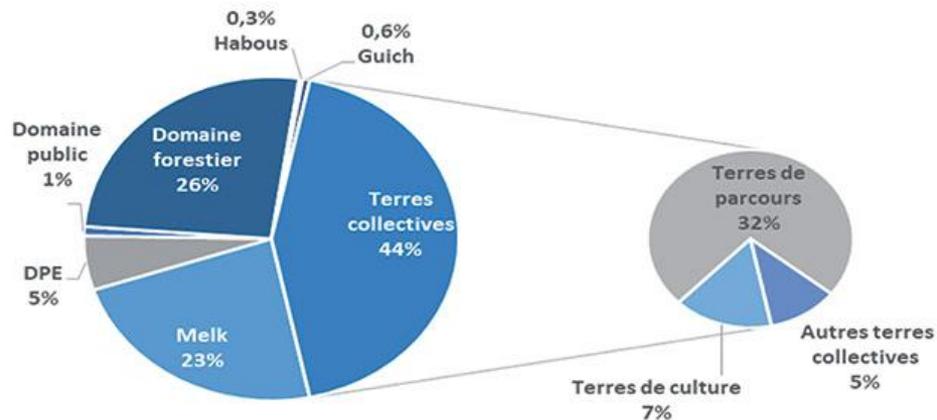
le Habous ou **Wakf** est défini en général comme étant un acte juridique par lequel une personne, en vue d'être agréable à Dieu, se dépouille d'un ou de plusieurs de ses biens, généralement immeubles, et les met hors du commerce.

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**)
- 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.

Répartition des statuts fonciers au Maroc



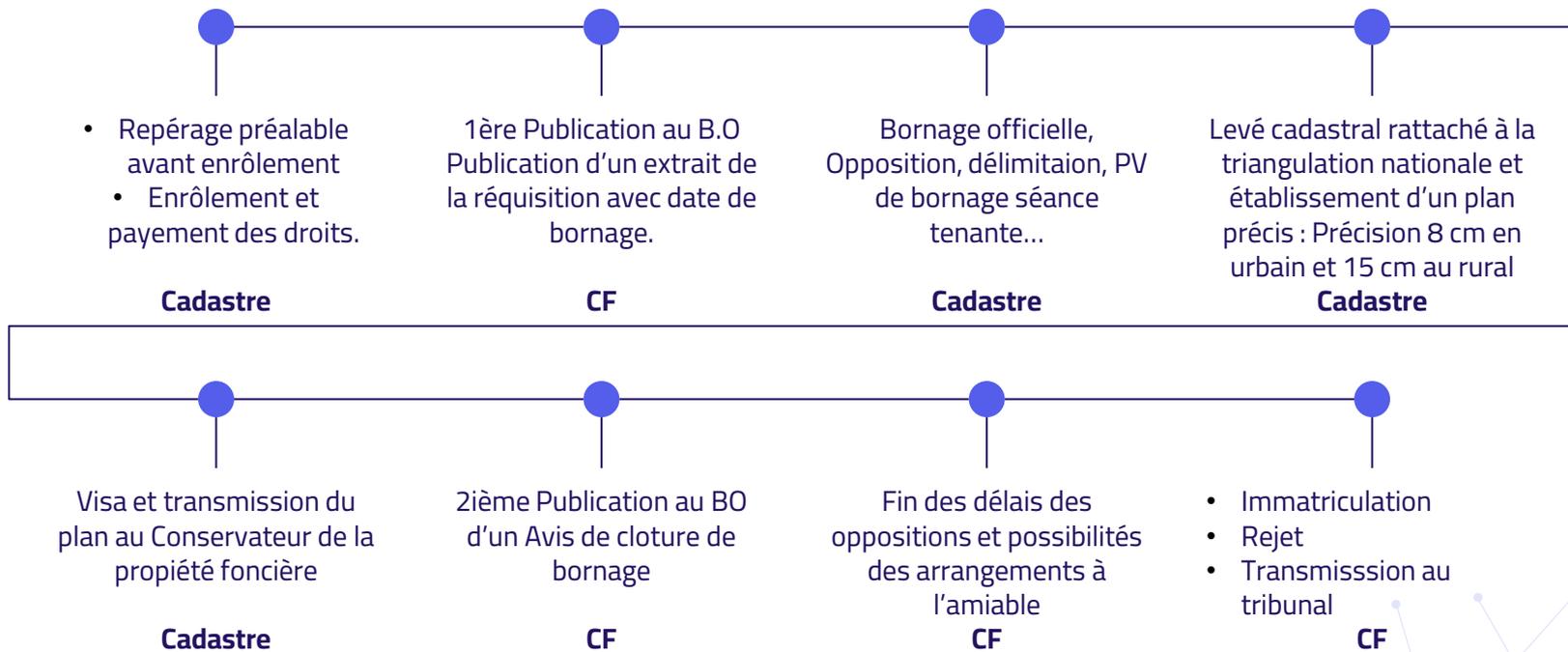
Sources : Direction des Affaires Rurales (2019) pour les TC ; Cour des comptes (2015) pour le DPE ; Eaux et Forêts (2019) pour le domaine forestier ; Intelec cité par Banque Mondiale (2008) pour les autres.

The background features decorative elements: on the left, several overlapping, wavy bands of fine blue lines that create a sense of depth and movement; on the right, a network diagram consisting of small blue dots connected by thin, light blue lines, resembling a web or a data structure.

03

Procédures ordinaire et spéciales d' l'IF au Maroc

I-Procédure ordinaire de l'IF



II-Procédures spéciales d'IF sans publicité

Ces procédures, exemptes de publication au Bulletin Officiel (B.O.), concernent des biens spécifiques et suivent des cadres juridiques précis :

Biens de l'État (Domaine Public)

Immatriculation des propriétés publiques conformément à l'article 7 du Dahir du 1er juillet 1914.

1

DA du Domaine Privé

Délimitation et immatriculation selon le Dahir du 3 janvier 1916 et l'article 3 du Dahir du 24 mai 1922.

2

3

DA des Terres collectives

Délimitation et immatriculation des terres collectives suivant l'article 10 du Dahir du 18 février 1924 et les stipulations de la loi 63-17.

Biens expropriés

Immatriculation des propriétés publiques conformément à l'article 7 du Dahir du 1er juillet 1914.

5

4

Biens déclassés du Domaine Public

Immatriculation en application de l'article 37 de la loi n° 7.81 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

III-Procédures spéciales d'immatriculation avec publicité

Ces procédures impliquent une publication au B.O. pendant quatre mois, permettant aux tiers de formuler des oppositions :



IV-Immatriculation foncière d'ensemble

Prévue par le Dahir du 25 juillet 1969, cette procédure facultative et gratuite concerne l'immatriculation collective et massive de propriétés rurales, initiée et financée par l'ANCFCC. Les enquêtes parcellaires, et juridiques sont réalisées par les IGTS du secteur privé via des marchés publics .

Gratuite

Tout les propriétaires (y compris: les Biens de l'Etat, le Collectif, les Habous) et situés à l'intérieur du Secteur IFE bénéficient de la gratuité des opérations de l'IFE sauf pour les oppositions (Taxe judiciaire et droits de plaidoirie)

Facultative

L'immatriculation foncière dans ce cas est facultatif : les propriétaires qui choisissent le système traditionnel ne sont pas obligés de le changer.

collective et massive

Balayage systématique de toutes les propriétés situées à l'intérieur du secteur IFE par les opérations de bornage, levé cadastral, plan, et enquête juridiques
Enrolement systématiques de toutes les réquisitions d'immatriculation dans le délais d'une année après la date d'ouverture des opérations de l'IFE.



Quelques limitations de la procédure ordinaire

1. Difficultés d'accomplir les opérations de bornage des grandes étendues meme étalées sur plusieurs séances;
2. Difficultés d'exécution des opérations de levé:
 - Disparition es bornes.
 - Empechement par les population locales
 - Difficultés d'accès (intempérie, neige, ...)
3. Nececcité de grands moyens logistiques et techniques;
4. Difficultés de gestion des oppositions (Délimitation, notification, payements de droits de plaidoirie, effets juridiques d'annulation.....)

Comment immatriculer et sécuriser le collectif et le Domaine Forestier?

15.6 Millions Ha

Collectif

9 Millions Ha

Domaine Forestier

34%

De la superficie totale du royaume



Solution juridique:

Délimitation administrative et IF par procédure spéciale sans publicité

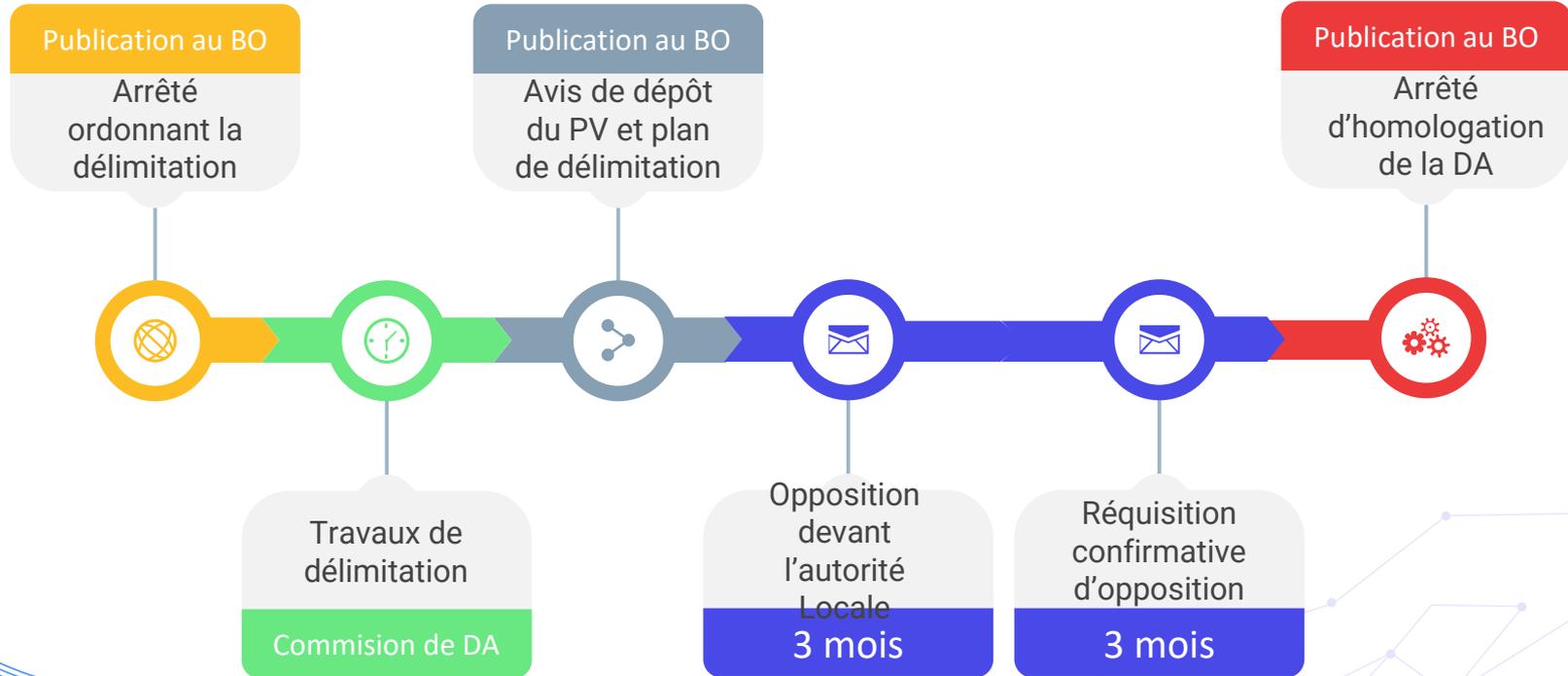
Loi applicable pour le **domaine forestier**:

Dahir du 3 janvier **1916** et l'article 3 du Dahir du 24 mai **1922**.

Loi applicable pour les **terres Collectives** :

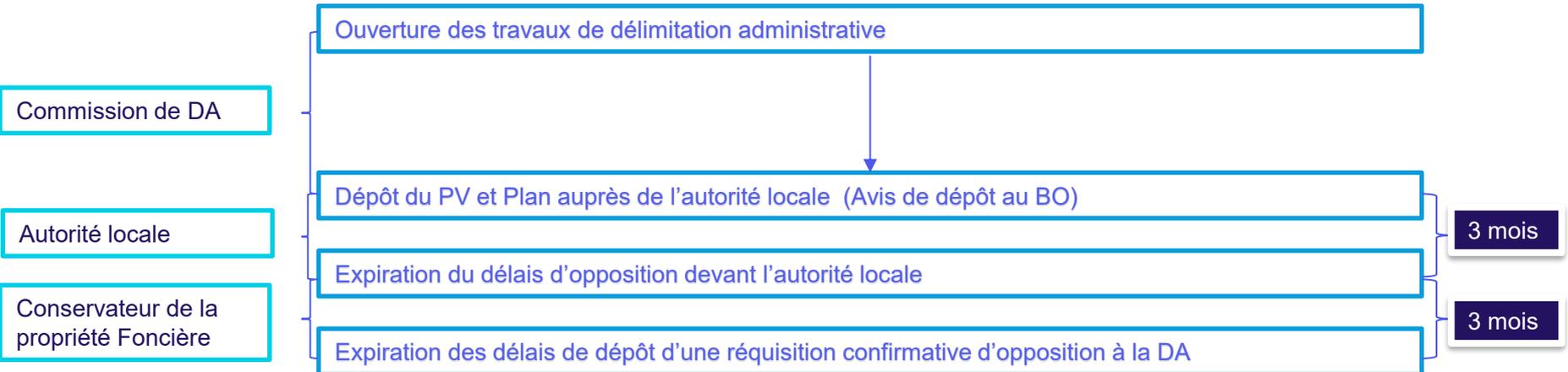
Dahir du 18 février **1924** et les stipulations de la loi **63-17**.

Procédure de délimitation administrative (Cas du Collectif et Domaine Forestier)



Opposition sur la DA par le Dépôt d'une réquisition confirmative d'opposition à la CF

- Toute Opposition formulée sur le terrain ou pendant le dépôt (délais de 3 mois) n'aura effet que si l'opposant dépose dans les trois mois qui suivent l'expiration du délais d'opposition une réquisition d'immatriculation dite : **REQUISITION CONFIRMATIVE D'OPPOSTION A LA DELIMITATION ADMINISTRATIVE;**



Procédure spéciale sans publicité de l'IF des DA

- Repérage préalable avant enrôlement
- Enrôlement et paiement des droits

Cadastre et CF

Récolement de Bornage officielle, Pas Opposition, délimitaion, PV de Récolement bornage séance tenante...

Cadastre

Levé cadastral rattaché à la triangulation nationale et établissement d'un plan précis : Précision 8 cm en urbain et 15 cm au rural

Cadastre

Visa et transmission du plan au Conservateur de la propriété foncière

Cadastre

Immatriculation

CF

IV- Rôle de l'IGT dans le processus Délimitation-Immatriculation du domaine forestier et collectif

Dans la délimitation administrative

1. Réalise les documents et plans topographiques préliminaire avant procédure de délimitation;
2. Membre de la commission de délimitation ;
3. Participe aux travaux de délimitation;
4. Assistance technique de la commission de délimitation ;
5. Réalise les travaux topographiques des études techniques des DA;
6. Dépôt au Service du cadastre pour des fins de contrôle et vérification;

Dans la procédure de l'IF

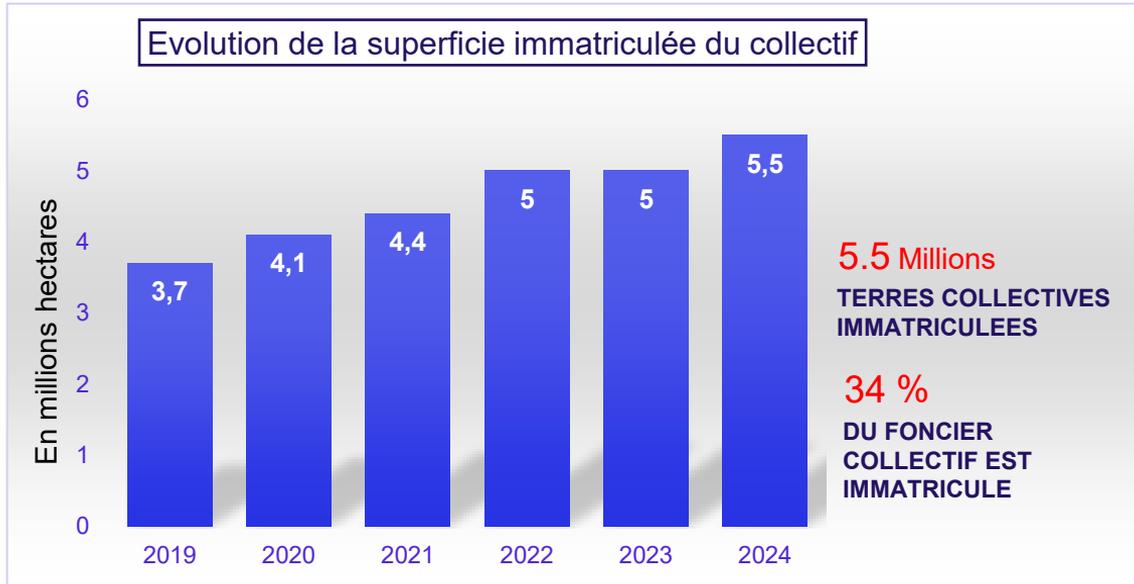
1. Repérage préalable avant enrôlement des réquisitions d'immatriculation foncière
2. Exécution des opérations de récolement de bornage
3. Contrôle et archivage des travaux topographiques effectués par les Ingénieurs Géomètres du Secteur privé;
4. Etablissement des plans dans le cadre de l'immatriculation foncière;
5. Mise à jour permanente de la mappe cadastrale;
6. Mise à la disposition du public l'information désirée.

The background features decorative elements: on the left, several overlapping, wavy bands of fine blue lines that create a sense of depth and movement, transitioning from light blue to a slightly darker shade. On the right, there is a network diagram consisting of small blue dots connected by thin, light blue lines, forming a complex, interconnected web structure.

05

Blilan des réalisations en matière d'IF sur le domaine forestier et collectif

Bilan des réalisations sur le collectif

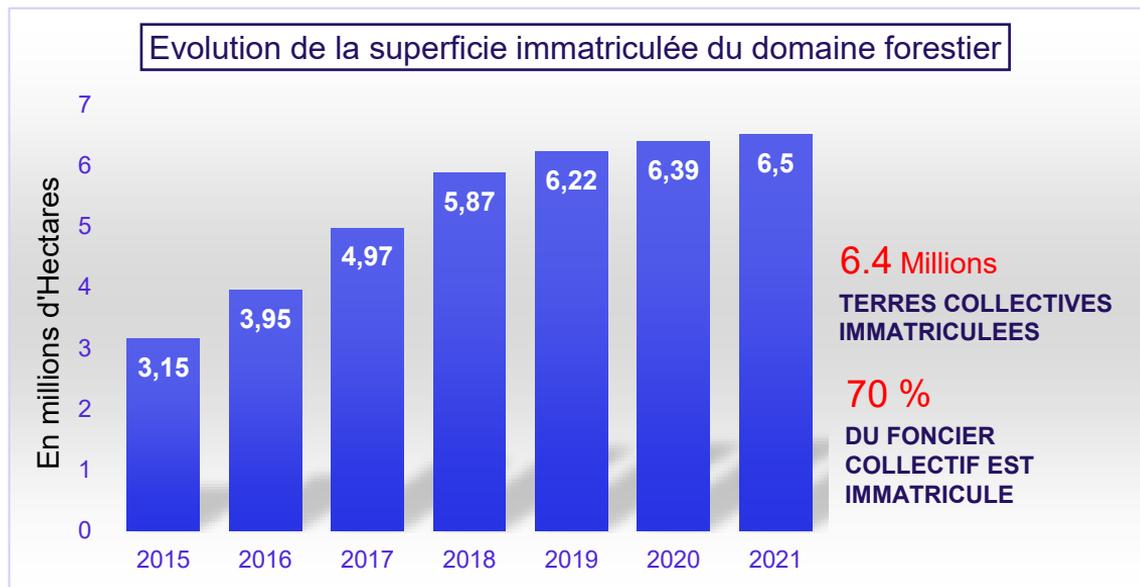


Superficie sécurisée

Sur 5 ans et grâce à la procédure spéciale de l'immatriculation foncière prévue par la loi, la DAR a pu atteindre l'immatriculation de 34% de son patrimoine foncier et a réalisé l'apurement et immatriculation d'environ 2 Millions d'hectares au bout de 5 ans (contre 3.5 Millions d'hectares pendant un siècle)

Evolution de la superficie immatriculée des terres collectives suite à l'immatriculation foncière par pprocédure spéciale sans publicité ni opposition.

Bilan des réalisations sur le domaine forestier



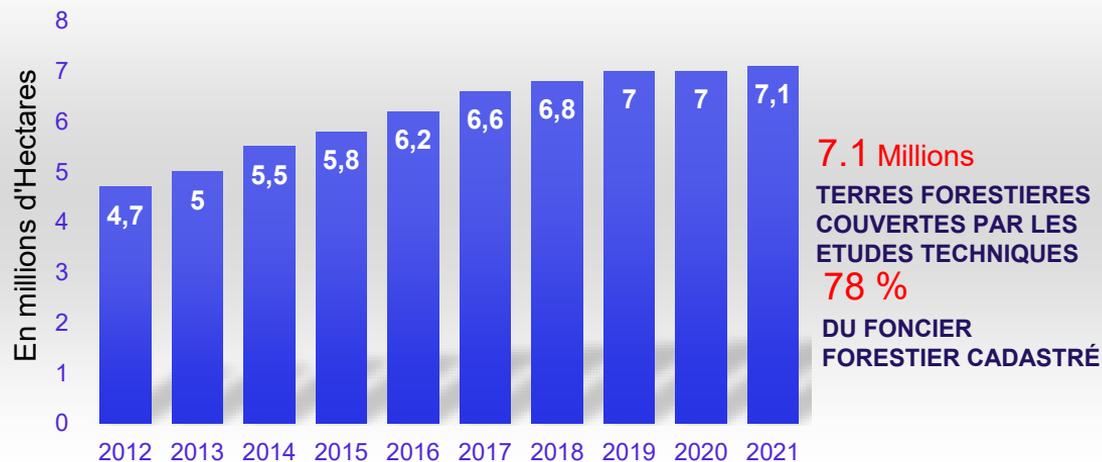
Superficie sécurisée du DF

Sur 5 ans et grâce à la procédure spéciale de l'immatriculation foncière prévue par la loi, l'ANEF a pu atteindre l'immatriculation de 70% de son patrimoine foncier et a réalisé l'apurement et immatriculation d'environ 2.5 Millions d'hectares au bout de 5 ans (contre 3.15 Millions d'hectares pendant un siècle)

Evolution de la superficie immatriculée du domaine forestier suite à l'immatriculation foncière par procédure spéciale sans publicité ni opposition.

Bilan des réalisations sur le domaine forestier

Evolution des superficies couvertes par les études cadastrales réalisées par les IGT au profit de l'ANEF



Superficie cadastrée du DF

7.1 millions d'Ha couverte par les études techniques cadastrales réalisée par les IGTs du secteur privé et certifiée aux normes en vigueur par l'ANCFCC.

Evolution de la superficie couvertes par les études techniques réalisées par les IGTs privés au profit de l'ANEF

IV-Conclusion et recommandations



Accélération du rythme

le renforcement de la collaboration entre les différents intervenants pour aboutir à 100% immatriculé du collectif et Domaine Forestier ;



Numérisation

Numérisation du fond documentaire des dossiers de délimitations et son mise en ligne pour plus de transparence et eequité ;



Règlement à l'amiable des oppositions

le règlement à l'amiable des oppositions et chevauchement entre collectif et domaine privé de l'Etat dans le cadre de conventions spécifique;



Etudes cadastrales

l'accélération du rythme de réalisation des études cadastrales par les Ingénieurs Géomètres Topographes du Secteur privé.



Partenariat l'ANCFCC

Le renforcement de la coopération et du partenariat avec l'ANCFCC pour l'accélération des procédures de sécurisation du Patrimoine National Forestier et Collectif



Partenariat avec l'ONIGT

Faire appel à la technicité des IGTs via le renforcement des conventions spécifiques et les marchés publics pour accélérer le rythme des délimitaions, des enrolements et des etudes techniques topographiques.



Merci pour votre attention!

Si vous avez des questions?

Lbouramdane.lb@gmail.com

+212 661 078 285

● Site web: www.onigt.org