



# RÉGIME FONCIER AU MAROC

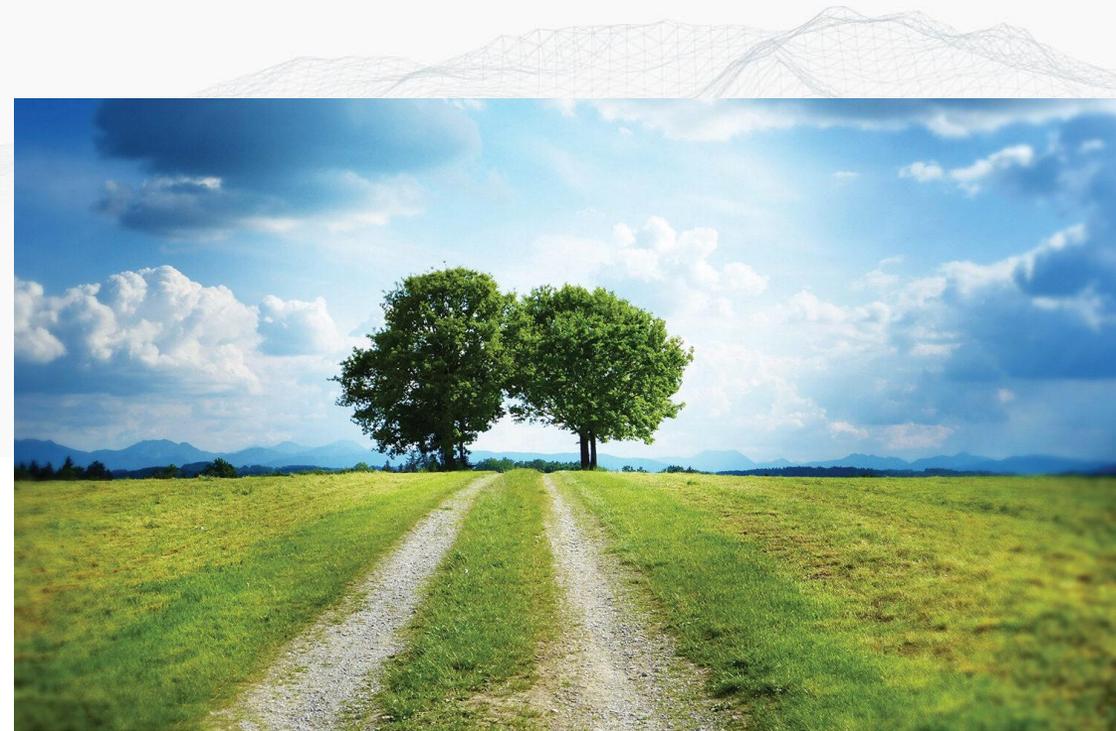
---

Le régime foncier au Maroc se caractérise par une dualité structurelle héritée de l'histoire coloniale et des spécificités sociétales du pays.

Cette dualité oppose, d'une part,

1/ le foncier immatriculé régi par la loi de 1913 sur l'immatriculation foncière, qui bénéficie de la sécurité juridique et de la publicité des droits, et d'autre part,

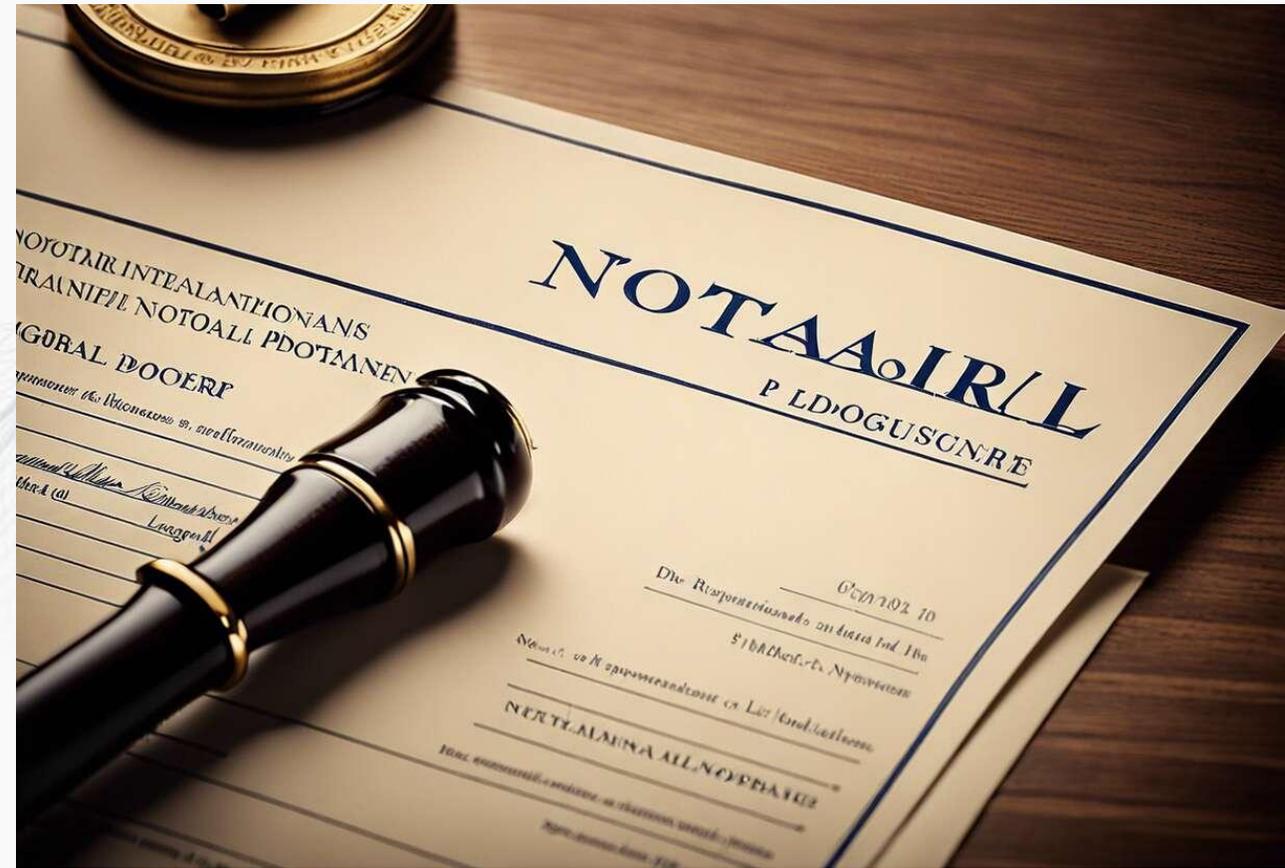
2/ un foncier non immatriculé ou à statut coutumier, dont les droits sont souvent incertains, mal définis ou non reconnus officiellement



# TERRAINS IMMATRICULÉS

Pour les terrains immatriculés – c'est-à-dire enregistrés auprès de la **Conservation foncière** et inscrits dans les **livres fonciers** – toute transaction ou acte juridique (vente, donation, hypothèque, etc.) doit obligatoirement être établi par un notaire.

Ce dernier est tenu de se conformer aux règles strictes imposées par le régime de l'immatriculation foncière





# TERRAINS NON IMMATRICULÉS

---

Un **Adoul** (pluriel : **Adouls**) est un professionnel, chargé de **rédiger et faire authentifier par un magistrat les actes juridiques** selon le droit **musulman**, principalement dans le domaine du **statut personnel** (mariage, divorce, héritage...) mais aussi pour **certains actes fonciers**, notamment sur les terrains non immatriculés.



**Extrait du message royal adressé aux participants aux Assises nationales sur le thème :**

**« La politique foncière de l'État et son rôle dans le développement économique et social »**

**8-9 décembre 2015 – Skhirat (Rabat-Maroc)**



**« ... Il importe également de mettre à contribution la technologie numérique qui est en plein essor dans le monde, pour assurer la maîtrise, la stabilisation et l'échangeabilité de la structure foncière. »**

## CONTEXTE

---

Dans ce cadre des efforts visant à moderniser et à développer les transactions foncières, notamment celles portant sur les biens non immatriculés, il devient nécessaire d'adopter des mécanismes techniques modernes afin de faciliter le suivi et la vérification des données foncières, dans le but de renforcer la transparence et de réduire les risques de falsification, de fraude dans les actes fonciers ainsi que les litiges fonciers.

Cette orientation constitue également une étape importante vers l'établissement d'une base de données foncière numérique, exhaustive, dédiée aux biens non immatriculés, et susceptible d'être mise à jour et développée.

# PROJET

---

Projet structurant et ambitieux, porté par le Ministère de la Justice du Royaume du Maroc, concerne la mise en place d'un Système d'Information Géographique (SIG) foncier, dont l'objectif principal est de moderniser et sécuriser les actes de propriété coutumiers



## **OBJECTIFS DU PROJET**

---

- **Mettre à niveau et développer les transactions immobilières liées aux terrains non immatriculés (TNI)**
- **Assurer la sécurité des transactions immobilières sur les TNI et renforcer leur transparence**
- **Numériser les données et les plans topographiques des TNI, et mettre à jour les mécanismes de leur traitement**

## **OBJECTIFS DU PROJET (2)**

---

- **Disposer d'informations géographiques précises concernant les limites, la superficie, les coordonnées de l'assiette d'un TNI et sa consistance**
- **Lier les actes de toute transaction immobilière d'un TNI aux données géographiques le concernant**
- **Accéder rapidement et faciliter l'échange des informations relatives aux TNI**

## **OBJECTIFS DU PROJET (3)**

---

- **Consulter instantanément la localisation des TNI sur les cartes et images satellites, avec possibilité de visualiser les transactions qui y sont liées**
- **Mettre à jour, améliorer et optimiser les outils de travail des professionnels et des autorités compétentes, et accélérer le traitement des dossiers des citoyens**
- **Faciliter le suivi des données foncières et soutenir la création d'un registre numérique interactif des TNI**

## **OUTILS/MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR L'EXÉCUTION DU PROJET (1)**

**Conformément aux orientations gouvernementales et dans le but de renforcer la sécurité des transactions foncières sur les TNI, il est nécessaire de recourir à des technologies avancées reposant sur QR Code (code de réponse rapide), permettant de relier le plan topographique de la propriété foncière (réalisé par un Ingénieur Géomètre-Topographe) à l'acte juridique afférent à cette propriété (établi par un Adoul).**

## **OUTILS/MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR L'EXÉCUTION DU PROJET (2)**

**Cette opération est réalisée via une plateforme numérique dématérialisée utilisée par les IGT, les Adouls, les services compétents du ministère de la Justice ainsi que par les différentes institutions judiciaires.**

**Les services de cette plateforme peuvent également bénéficier à l'ensemble des professionnels, administrations et citoyens, en fonction de leurs besoins et de leurs attributions.**

## MODULES DE LA PLATEFORME

---

Module « génération et émission du code QR » du TNI : service destiné aux Ingénieurs Géomètres-Topographes.

Module « lecture du code QR » : service adapté et conçu pour les différents utilisateurs, selon leurs compétences et besoins.

Module « base de données géographiques » des TNI offrant divers services interactifs : enregistrement, consultation, échange d'informations géographiques, etc.

**N.B: Ce code contient les informations suivantes : référence du code, localisation du bien sur des images satellites, superficie, liste des coordonnées de l'assiette foncière.**

## **MÉCANISMES D'UTILISATION PROPOSÉS AUX ADOULS (1)**

---

**Après l'élaboration du plan topographique, l'IGT génère un code QR qui est apposé sur ledit plan afin qu'il puisse être utilisé par l'Adoul**

**Une fois l'acte juridique rédigé, ce code est intégré au document de manière sécurisée et simple, selon l'une des deux options suivantes :**

**Accès à la plateforme via un PC**

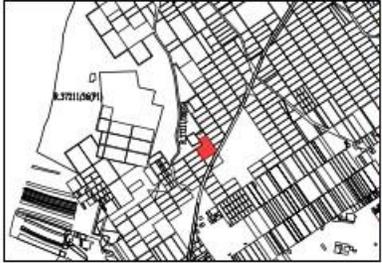
**Ou**

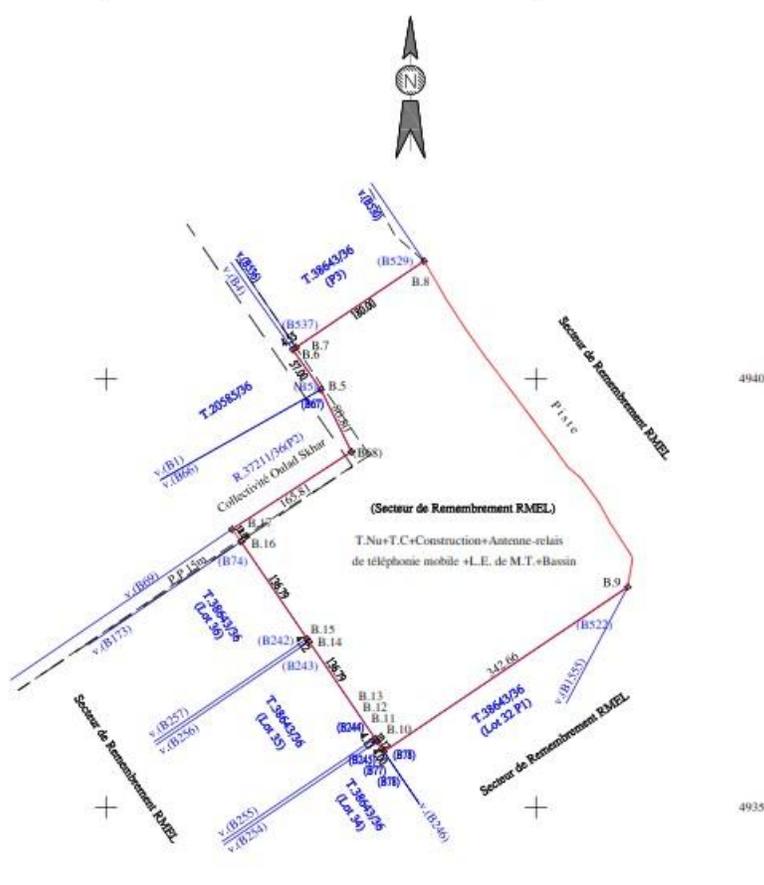
**à travers une application mobile téléchargeable sur smartphone**

# MODÈLE DE PLAN TOPOGRAPHIQUE D'UN BIEN NON IMMATRICULÉ ÉQUIPÉ D'UN CODE QR

ROYAUME DU MAROC  
REGION DE TANGER - TETOUAN AL HOCEIMA  
Province de Larache

**PLAN DE SITUATION PRELIMINAIRE**

<p><b>Localisation Administrative</b></p> <p>Province: Larache Cercle: Loukkos Caidat: Laâouamra Commune: Laâouamra</p>	<p><b>Données Foncières:</b></p> <p>Collectivité Propriétaire : Oulad hmed Propriété dite : Sidi Allal Référence: Ps128</p>
<p><b>Données Du demandeur:</b></p>	<p><b>Tableau des Superficies:</b></p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">13 ha 83 a 15 ca</p> <p>Echelle: 1/5000      Date: 29/07/2024</p>
<p><b>Aperçu par rapport à la mappe cadastrale Ech:1/100000</b></p> 	<p><b>Aperçu sur fond d'image ( Satellite )</b></p> 
<p><b>Observations</b></p> <p>انجز هذا التصميم بناءً على طلب وتصريح السيد</p> <p>L'information concernant la situation administrative est donnée à titre indicatif et doit être soumise</p> <p><b>OBSERVATIONS: L'assiette tombe partiellement dans</b></p>	<p><b>Qrmap de l'assiette foncière</b></p> <p>Liens de lecture Qrmap <a href="https://www.agrland.com/qrmap">https://www.agrland.com/qrmap</a></p> 
<p style="text-align: center;"><b>En tête De L'EGT</b></p> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">Géomatique, Bathymétrie, Topographie Adress de SET Rabâssou Al Harâssou 1° L.Y.1916</p>	<p><b>Visa:</b></p>



(Secteur de Remembrement RMEI)  
T.Nu+T.C+Construction+Antenne-relais de téléphonie mobile +L.E. de M.T.+Bassin

Liste des Coordonnées		
Matricule	X	Y
B.5	426249.96	493987.95
B.6	426217.09	494034.52
B.7	426220.86	494037.07
B.8	426369.89	494136.01
B.9	426606.75	493757.37
B.10	426323.05	493565.20
B.11	426320.81	493568.51
B.12	426315.11	493576.93
B.13	426312.80	493580.35
B.14	426236.09	493693.61
B.15	426233.76	493697.02
B.16	426157.07	493810.26
B.17	426146.39	493824.79
(B66)	426265.32	493915.29

## **MÉCANISMES D'UTILISATION PROPOSÉS AUX ADOULS (2)**

---

**Après confirmation de l'opération de certification, l'Adoul reçoit via sa messagerie électronique officielle une fiche technique accompagnée de ce code, destinée à être intégrée dans son acte.**

**Cette fiche contient les informations suivantes : nom du demandeur, nom de l'IGT, localisation géographique du bien, date des opérations de levé topographique, superficie, consistance.**

**Les Adouls peuvent également bénéficier des différents services offerts par la plateforme, tels que la consultation et l'extraction des données.**

# MODÈLE D'ACTE JURIDIQUE MUNI D'UN CODE QR

المملكة المغربية  
وزارة العدل والحريات  
محكمة الاستئناف بطنجة  
المحكمة الابتدائية بطنجة  
قسم التوثيق

بسم الله الرحمن الرحيم

ضمن بقايش الاملاك رقم: 7  
عدد أوراق: صحيفة  
414.0/1/1  
بتاريخ: 30  
مواليد: 2015

تأشيرة عقد شراء

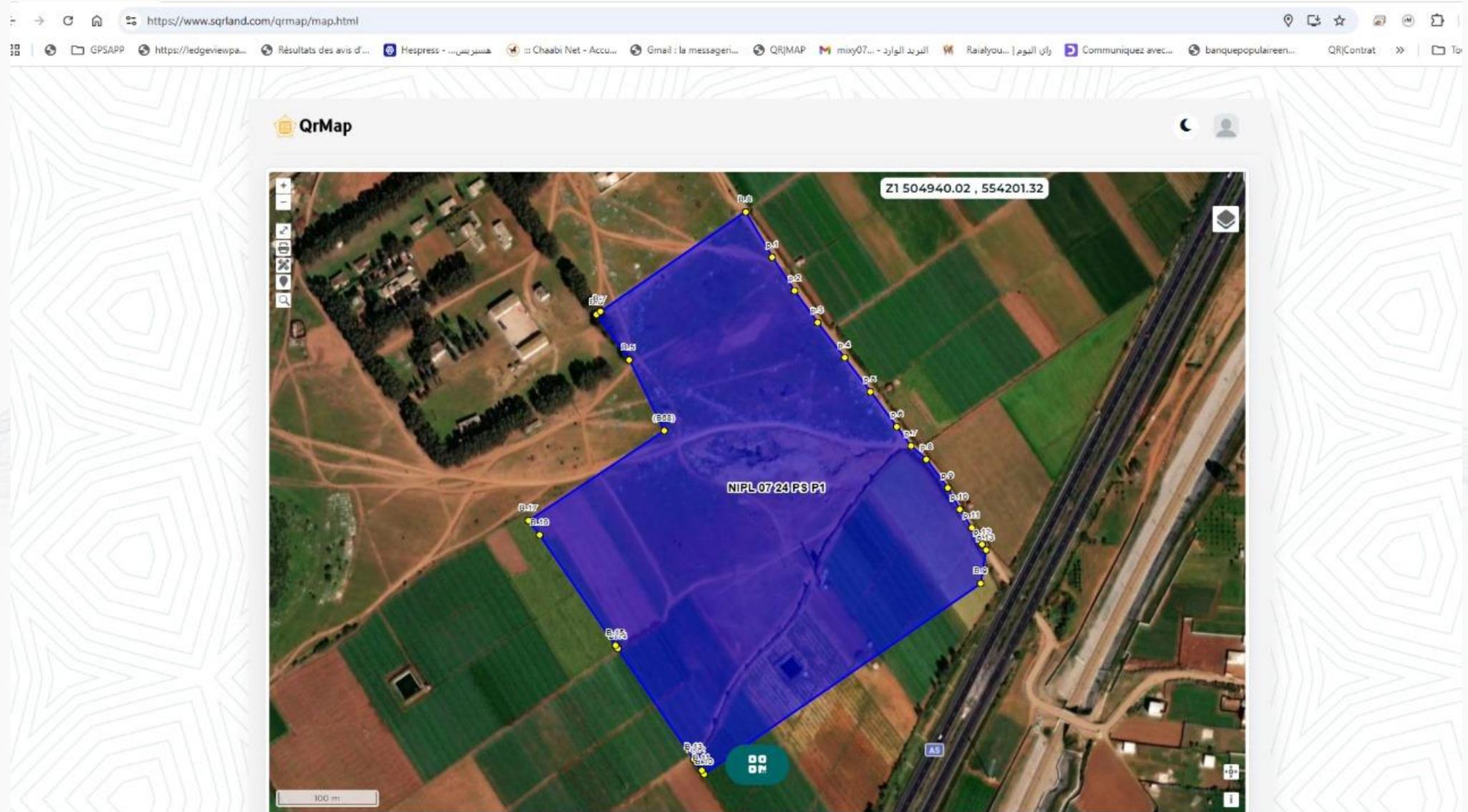
الأحمد لله وحده نحن العدلين عبد الحميد البراق و الحسن البديري المتصيين للاشهاد بدائرة المحكمة الابتدائية بطنجة نتقينا بكتبتنا الشهادة المدرجة بمذكرة الحفظ للعدل الأول رقم ( ) عدد 6 | 1 صفحة 12 نصها: في الساعة الحادية عشر و النصف صباح يوم الاثنين سادس و عشرين محرم عام سبعة وثلاثون وأربعمائة وألف هجرية (6/7/014 هـ) موافق التاسع اكتوبر سنة ألفين وخمسة عشر ميلادية (2015/11/09م) اشترت على بركة الله السيدة : فطيمة بنت عبد الله المزادة في 198 /09/25 بطنجة مغربية الجنسية بطاقنها الوطنية رقم 4201 سكناها حي اظهر الحمام زنقة 1 رقم 03 طنجة من البائع لها السيد : محمد ب بن احمد المزاد سنة 2 19 بالعوامة الفحص انجرا مغربي الجنسية بطقته الوطنية رقم سكناه بحر ابين احرايين طنجة وذلك جميع القطعة الارضية الواقعة بمدشر احرايين فحصى طنجة تسمى الهوثة مساحتها تسعة و تسعون مترا مربعا و تسعة و ثمانون سنتيمترا (99,89م<sup>2</sup>) المحيطة غربا بالطريق 4 م و شمالا و جنوبا بملك احمد برورة و شرقا بملك ياسين بن معاذ العري و محمد اخرايين بما عليها من بناء عبارة عن اساس بذكرهما المملوكة له حسب رسم تنازل بنون عوض المضمن بكتايش الاملاك رقم 34 صحيفة 0 عدد 30 بتاريخ 2015/11/11 توثيق طنجة و المسجل بماليها بتاريخ 2015/11/11 الاستخلاص 25821 الوصل 20 جميع ما لها من المنافع و المرافق وكافة الحقوق و الحرم داخلا وخارجا اشترها صحبها تماما قاطعا فاصلا بنا ميثولا لا شرط فيه ولا ثنيا ولا خيار بضمن قدره ثمانون ألف درهم (80000) قبضه البائع من المشتري قبضا تاما اعترفا فليزنها منه فبرنت وحازت المشتريه بشترها حوزا تاما بما تحاز به الاملاك على السنة في ذلك المرجع بالدرك بعد الرضى والنظر ومعرفة القدر كما يجب عرفا قدره شهدا على اشهادهما وهما باتمه وعرف بها بما ذكر صدره قسري عليها اشهادها فوافقا على جميع ما ذكر و حزر في 2015/11/13 مسجل بمالية طنجة في 2015/11/13 الاستخلاص 26 الوصل 61 عند ربه

الحسن البديري

شهد لله أعلم بأدائها و مراقبتها  
قاضى التوثيق  
د/ محمد بن بصر  
2015  
د 11 ص 37



# IMAGE SATELLITE MONTRANT LES LIMITES DE L'UNITÉ FONCIÈRE EXTRAITE DU CODE QR



## CONCLUSION

---

**Ce projet représente une avancée majeure dans la gestion des terrains non immatriculés, incarnant la liaison entre l'innovation numérique et les garanties juridiques pour assurer des transactions foncières sûres, transparentes et efficaces.**

# ONIGT

الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين  
الجمهورية المغربية  
ORDRE NATIONAL DES INGENEURS GEOMETRES TOPOGRAPHES

*Impulser l'excellence à la profession...*