

MASTER : DROIT FONCIER ET MANAGEMENT DES AFFAIRES.

Module : DROIT D'IMMATRICULATION FONCIERE.

Les actes de publicité de la réquisition d'immatriculation

Encadré par :

Mr. Zinedine Aissam

Préparé par :

BABA Ciham
AQQAOUI Hajar

ANNEE UNIVERSITAIRE : 2019/2020.

Introduction :

Le régime d'immatriculation foncière ou le régime des livres fonciers joue un rôle primordial en matière de la sécurisation de la propriété foncière et la stabilisation des transactions immobilières. A cet effet, et pour éviter que la procédure d'immatriculation foncière se déroulera dans la clandestinité ; le législateur marocain a prévu une publicité de la procédure dès le dépôt de la réquisition d'immatriculation, car elle s'agit d'un moteur de circulation des informations et la motivation des décisions administratives, augmentant, à cet égard, la confiance et l'efficacité administrative.

Étymologiquement le mot publicité vient du mot latin « *publicatis* », c'est-à-dire l'état de tout ce qui est public ; elle s'agit d'une forme de communication de masse dont le but est de fixer l'attention d'une cible visée. Par contre la publicité foncière est l'ensemble des règles relatives à la publicité des droits réels portant sur des immeubles. En effet, la publicité foncière concerne principalement les droit réels immobiliers, mais aussi d'une manière plus surprenante certains droits personnels, à partir du moment où ces droits sont relatifs à un immeuble. Pour le terme la réquisition d'immatriculation, on a le mot réquisition qui dérive du latin « *requisitio* » et le mot immatriculation du latin « *immatriculare* » et qui désigne l'acte par lequel la procédure d'immatriculation est introduite à la conservation foncière.

Historiquement parlant, en France, la publicité foncière est adoptée depuis la révolution française ; mais cette question va diviser les opinions et les juristes sur l'idée du secret des patrimoines. Et puisque ce dernier est un élément de la liberté individuelle, les rédacteurs du code civil ont adopté une simple transcription des actes translatifs, c'est le régime de la publicité personnel ou des actes. Cette conception est adopté aussi par en Belgique et dans la majeure partie de l'Italie. Au Maroc, le régime de la publicité foncière est apparu premièrement avec l'adoption du dahir du 12 aout 1913 relatif à l'immatriculation foncière, dont le but était de dépasser les inconvénients du régime foncier traditionnel. Et malgré le problème qui s'est posé ; à savoir quel système de publicité serait attaché à la nouvelle législation, il est apparu qu'une publicité des droits ou plutôt une publicité réelle serait le meilleur remède et qui repose sur plusieurs principes à savoir la légalité, l'effet constitutif, la force probante... . C'est pour cette raison le législateur marocain édicte en terme large l'obligation de rendre publique toute constitution, transmission, modification ou extinction de droit réel immobilier. Ce système reste toujours le même malgré la modification du dit dahir par l'adoption

de la loi 14-07. En principe, la publicité foncière constitue la philosophie directe du système de l'immatriculation.

En principe, il faut avouer que ce sujet occupe une place de taille dans le débat juridique, car théoriquement il invoque un arsenal juridique très important, et pratiquement, il exige une étude empirique de ses effets dont le but d'améliorer les actes de publicité pour dépasser les menaces guettant la sécurité foncière.

Donc la question qui se pose :

Quelle est la place des actes de publicité de la réquisition dans la procédure d'immatriculation?

Pour bien cerner l'étude de ce thème, il convient de proposer deux hypothèses diamétralement opposées méritent d'être débattues :

- ✓ Les actes de publicités sont une locomotive d'une procédure d'immatriculation transparente, célère et sécurisée.
- ✓ Malgré la place des actes de publicité dans la procédure d'immatriculation, ils restent insuffisants pour assurer une sécurité foncière.

Pour répondre à ces hypothèses on va traiter dans un premier temps les actes de la publicité de la réquisition d'immatriculation, et dans un deuxième temps ses effets.

Chapitre 1 : les différents actes de publicité de la réquisition d'immatriculation :

La publicité de la réquisition d'immatriculation constitue une étape importante dans la procédure d'immatriculation normale (section 1) et dans les procédures spéciales d'immatriculation (section 2).

Section 1 : Les actes de publicité dans la procédure normale de l'immatriculation.

Une fois déposée à la conservation foncière, la réquisition doit faire l'objet d'une publicité. En principe, et selon l'article 17 de la loi 14-07 et dans les 10 jours dudit dépôt, le conservateur de la propriété foncière en dresse un extrait à publier au bulletin officiel.

A ce niveau, le conservateur de la propriété foncière contrôle les extraits à publier et la réquisition et signe cette dernière; ce contrôle permettait de s'assurer de l'exactitude des extraits et des mentions incluses et de l'exhaustivité de la réquisition et par la suite il en adresse au service de la publicité foncière. A la réception des extraits à publier, le service de publicité foncière contrôle l'exhaustivité et la cohérence des extraits reçus. Ce contrôle permettant de s'assurer que tous les extraits indiqués à la réquisition sont reçus. Suite à ce contrôle, si le responsable du service de la publicité foncière constate l'existence d'une anomalie au service concerné il lui fait retourner pour correction. En effet, le service de la publicité foncière contrôle la chronologie des enrôlements de réquisitions envoyés pour la publicité par rapport à l'historique classé par la conservation foncière. Dans le cas où le service de publicité foncière constate une rupture dans la chronologie des enrôlements, il doit la notifier au service extérieur concerné et demander une explication.

En effet, aux termes de l'article 18 de la loi 14-07 l'extrait de la réquisition et l'avis contenant la date et l'heure de bornage doivent être placardés à la conservation foncière, au tribunal et au siège de la commune ainsi que celui de l'autorité locale du territoire sur lequel se trouve l'immeuble¹. Ceux-ci les font afficher respectivement dans les locaux de leurs administrations et les maintiennent ainsi exposés au public jusqu'au jour fixé du bornage. En effet, l'innovation apportée par la loi 14-07 est celle qui dispose que le conservateur adresse les documents précités avec un accusé de réception. Par contre les dispositions de l'article 18 du Dahir du 12 août 1913 oblige le conservateur de la propriété foncière d'attendre de la part des autorités concernées une correspondance c'est-à-dire un certificat d'affichage attestant que la réquisition a

¹ Voir annexe I.

bien été affichée durant deux mois, avant de poursuivre les différents étapes ; ce qui fait durer la procédure d'immatriculation. En principe, il est recommandé qu'un affichage soit, en outre, être opéré sur l'immeuble objet de l'immatriculation ; à des endroits les plus fréquentés selon les dispositions de l'article 18 alinéa 3 de la loi 14-07. En fait, la seule mesure de publicité qui tenait compte de la réalité sociale et des coutumes anciennes des populations réside dans l'organisation de criées dans les différents souks de la circonscription de la conservation où est déposée la réquisition. On ne peut donc que regretter la suppression de cette mesure².

Toutefois, les conventions à titre personnel sont apparues comme un moyen de publicité plus efficace. Au terme de l'article 19 de la loi 14-07, le conservateur convoque personnellement à l'opération du bornage : le requérant d'immatriculation, les riverains³ indiqués dans la réquisition d'immatriculation, les intervenants et les titulaires des droits réels et charges foncières qui se serait régulièrement révélés. Ces convocations contiennent invitation de se présenter en personne ou par mandataire régulier pour assister aux opérations du bornage⁴.

Au fond, la convocation par la poste sous pli recommandé exacerbe la jurisprudence dans la mesure où le destinataire s'abstient de retirer la convocation et par conséquent la convocation revient avec la mention non réclamée. Dès lors, peut-on considérer que la notification a été valablement effectuée et par conséquent si le destinataire n'assiste pas au bornage constitue un défaut de sa diligence. Dans ce cadre, quatre courants jurisprudentiels doivent être nuancés :

- La cour de cassation considérait que la lettre de convocation revenue avec la mention non réclamée, a pour conséquence de considérer que le convoqué comme valablement notifié, puisque cette mention implique que celui-ci a refusé la réception de la lettre⁵.
- La mention « non réclamée » ne vaut point dire qu'il s'agit d'un refus de réception et la notification n'a pas d'effets juridiques⁶.

² Aissam ZINE-DINE, « La réforme apporté par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière », 1^{ère} édition, 2014, p 93.

³ Appelés selon l'article 19 du dahir de 1913 des propriétaires limitrophes.

⁴ Aissam ZINE-DINE, « La réforme apporté par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière », 1^{ère} édition, 2014, p 94.

⁵ Arrêt n 101-65 dossier civil n° 18535 du 7-12-1965.

⁶ Arrêt de la cour de cassation n°1568 du 25 -5-2003.

- la cour de cassation a donné pouvoir d'apprécier la validité de notification via une lettre recommandée revenue avec la mention non réclamée à la juridiction de fond⁷.
- la cour de cassation a distingué entre la mention « non réclamée » qui ne vaut pas notification et l'autre « non acceptée » qui vaut notification⁸.

Une autre question reste épineuse, c'est le cas où le destinataire prétend que le pli est vide, la cour de cassation affirme que la charge de prouver que le pli n'était pas vide incombe au destinataire⁹.

En effet, cette « opération spectacle » ou « opération événement »¹⁰, constitue aussi un acte de publicité effectif suite à l'arrivée sur les lieux de plusieurs personnes, certains par invitation¹¹ et d'autres se trouvent sur les lieux par crainte de perdre un droit que par curiosité... . Cependant, et malgré qu'il est qualifié de « provisoire » dans l'ancienne législation, chose qui laisse entendre qu'il s'agit d'une opération temporaire dont les effets vont s'éclipser après une période déterminée, il reste un projet qu'on peut modifier par des bornages complémentaires ou rectificatifs.

De plus, il est qualifié d'acte de publicité suite à l'arrivée de l'Ingénieur Géomètre-Topographe, assermenté du cadastre, inscrit au tableau de l'ordre national des ingénieurs géomètres topographes, ou un technicien topographe titulaire assermenté du service du cadastre et de ses aides, avec leurs instruments de topographie. En général, cette opération est sanctionnée par la rédaction d'un procès-verbal du bornage et des procès-verbaux annexes le cas échéant, signés par le chargé de l'exécution de l'opération de bornage et les parties présentes selon les dispositions de l'article 21 de la loi. Un croquis de bornage est établi et annexé aux procès-verbaux précités ainsi que de tous documents produits par les parties, pour qu'ils soient transmis par la suite au service de la conservation foncière. En principe, dès réception du plan de bornage, le conservateur publie un avis de clôture de bornage au bulletin officiel et l'affiche aux sièges du tribunal de première instance, de l'autorité locale et du conseil communal, du ressort sur lequel se trouve l'immeuble concerné dans un délai qui ne doit pas dépasser quatre

⁷ Arrêt de la cour de cassation n°4908 dossier n° 2441-96 du 22-7-1998.

⁸ Arrêt de la cour de cassation n°640 du 21-2-1995.

⁹ Arrêt de la cour de cassation n°3125 du 16-06-1999.

¹⁰ Aissam ZINE-DINE, « La réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière », 1^{ère} édition, 2014, p 94.

¹¹ Articles 19 de la loi 14-07.

mois du jour du bornage définitif¹² de la propriété selon l'article 23 de la loi 41-07¹³.

A l'addition des procédures normales d'immatriculation, il y'a aussi des procédures spéciales qui se base sur une publicité identique.

Section 2 : Les actes de publicité dans les procédures spéciales de l'immatriculation.

¹² Appelé effectif par le dahir du 12 aout 1913.

¹³ Voir annexe II.

En principe, il existe des procédures spéciales d'immatriculation pour lesquelles le législateur a conféré une publicité identique suite à la spécificité qu'imposent ces procédures.

Tout d'abord, il y'a l'immatriculation du secteur de remembrement. Elle s'agit d'une procédure obligatoire et gratuite permettant de substituer aux parcelles de formes irrégulières, enclavés et disperses des lots d'un seul tenant, facilement accessible et aptes à l'usage des outils modernes d'exploitation. A cet effet, et selon l'article 6 du dahir de 30 juin 1962 tel qu'il est modifié et complété par le dahir du 25 juillet 1969, le Ministre de l'Agriculture et de la Pêche Maritime, du Développement Rural et des Eaux et Forêts, fixe les limites de la zone à remembrer et autorise l'ouverture des opérations de remembrement par arrêté publié au bulletin officiel. Cet arrêté vaut déclaration d'utilité publique. En principe, une enquête juridique reste nécessaire. Elle se déroule, selon l'article 8 dudit dahir, sur les lieux en présence de la commission de remembrement¹⁴, durant cette étape, il est procédé à la convocation des bénéficiaires de l'opération de l'enquête parcellaire¹⁵. Puis un avis indiquant la clôture des travaux de bornage est publié au bulletin officiel. Cet avis est aussi adressé pour affichage auprès des autorités locale et judiciaire. Après l'homologation du projet de remembrement par décret du ministre de l'agriculture et de la pêche maritime, du développement rural et des eaux et forêts¹⁶, ce dernier doit être publié au bulletin officiel opère transfert de propriété des immeubles remembrés.

Une autre procédure spéciale d'immatriculation, on a l'immatriculation d'ensemble des propriétés rurales. Il s'agit d'une procédure spéciale d'immatriculation prévue par le Dahir du 25 juillet 1969 relatif à l'immatriculation d'ensemble des propriétés rurales, elle est facultative et gratuite sauf en cas d'opposition. Comme les autres, elle se base sur plusieurs actes de publicité. Premièrement, La publication de l'arrêté ouvrant et délimitant la zone d'immatriculation d'ensemble du ministre chargé d'agriculture et de la pêche maritime, du développement rural et des eaux et forêts au bulletin officiel reste nécessaire. Cet arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de l'autorité locale, de la commune rurale, du tribunal de première instance ainsi que dans les locaux de la conservation foncière selon l'article 1 et 2 du dahir du 25 juillet 1969.

¹⁴ Cette commission peut être, selon le dahir de 30 juin 1962 tel qu'il est modifié et complété par le dahir de 25 juillet 1969, locale ou mixte.

¹⁵ Déterminer les parcelles soumises au remembrement, celles en cours d'immatriculation non encore bornées et celles non immatriculées.

¹⁶ Article 13 du dahir de 30 juin 1962 tel qu'il est modifié et complété par le dahir de 25 juillet 1969.

Deuxièmement, et selon l'article 4 dudit dahir, un dossier contenant un état et un plan parcellaire des propriétés soumises à la procédure spéciale doit être déposé à la conservation foncière et au siège des autorités locales, ce dépôt doit faire l'objet d'une publicité au bulletin officiel et affiché pendant trois mois à compter de cette publication dans le siège de la conservation foncière, au tribunal de première instance, à la commune et auprès des autorités locales. Troisièmement, le conservateur établit, selon les dispositions de l'article 5 du dahir du 25 juillet 1969, un avis indiquant le programme des opérations de bornage, et un mois avant la date fixé une notification du programme est faite aux autorités locales et judiciaire. A ce niveau, une convocation doit être faite aux requérants ; détenteurs des droits réels... . Enfin, une publication au bulletin officiel de l'avis de clôture de bornage et son affichage auprès des autorités locale et judiciaire reste obligatoire selon l'article 7 dudit dahir.

De même, il existe des procédures spéciales d'immatriculation pour lesquelles le conservateur établit un extrait de réquisition pour publication au bulletin officiel pour une durée de quatre mois. C'est le cas de :

- L'immatriculation d'un bien provenant du déclassement du domaine public au domaine Privé de l'Etat au nom d'un cessionnaire de l'Etat ou ses ayants, avec autorisation de l'administration, et ce conformément à l'article 3 du Dahir du 25 Juin 1927 relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux provenant du déclassement du domaine Public ;
- L'immatriculation d'un terrain compris dans une délimitation administrative homologuée, au nom d'un cessionnaire de l'Etat ou ses ayants, avec autorisation de l'administration, et ce conformément à l'article 4 du Dahir du 24 Mai 1922 relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux délimités selon la procédure du Dahir du 3 Janvier 1916 portant règlement spécial sur la délimitation du domaine de l'Etat.

Quelle que soit la procédure objet de publicité, elle a des effets qui méritent d'être traités.

Chapitre II : les effets des actes de publicité.

Il est évident que les actes de publicité jouent un rôle prépondérant dans la sécurité de la propriété foncière (section 1) et ils octroient une individualisation et matérialisation de la propriété objet de la publicité (section 2).

Section I : La garantie d'une sécurité foncière.

En général, la spoliation foncière a défrayé la chronique ces derniers temps ainsi que le nombre des cas portés devant la justice n'a cessé d'augmenter ; c'est la raison pour laquelle que sa Majesté le Roi Mohamed VI a évoqué cette question lors de ses précédents discours, en insistant sur la nécessité de lutter, avec fermeté, contre ce phénomène et invitant les différents pouvoirs à redoubler d'effort pour réussir cette mission. Depuis cette date, le législateur marocain a instauré un arsenal juridique contre ce phénomène, notamment la loi 22-01 modifiée et complétée par la loi 32-18 relative à la procédure pénale ainsi que le projet de loi n° 69-16 complétant l'article 4 de la loi n° 39-08 relatif aux droits réels.

De sa part, la conservation de la propriété foncière a mis en œuvre, au profit des propriétaires, une panoplie de dispositions pour s'enquérir systématiquement de toute information concernant la propriété foncière, chose qui a donné une grande importance aux actes de publicité de la réquisition d'immatriculation, car ils jouent un rôle primordial dans la sécurité foncière en luttant contre la spoliation aussi foncière¹⁷. En réalité, le risque zéro n'existe pas, mais il faut le réduire au maximum puisque au Maroc la situation est encore complexe en raison de la coexistence de deux régimes fonciers, un traditionnel et l'autre moderne. A ce niveau, la pratique a révélé que toutes les actions menées dans ce sens se heurtent inévitablement au problème résultant du régime juridique de la propriété non immatriculée, car ce système présente une série d'inconvénients comme la difficulté d'identification des immeubles et des propriétaires, de reconnaître rapidement l'aspect juridique des immeubles, d'application des décisions judiciaires...¹⁸. Par contre, le régime d'immatriculation foncière ou le régime de la publicité foncière assure une sécurité contre la spoliation grâce aux actes de publicité de la réquisition d'immatriculation jusqu'à l'inscription aux livres fonciers, puisqu'ils permettent aux détenteurs de droit de déposer leur opposition afin de protéger leur droit contre toute acte de spoliation¹⁹.

¹⁷ BOUHJEL Amina, « le droit foncier marocain », p75.

¹⁸ Voir annexe III: arrêt n° 504/1/1/2009 du 23 aout 2011.

¹⁹ IRHBOULA Said, « immatriculation foncière et protection des droits des tiers », mémoire pour le diplôme d'études supérieures en droit privé, université HASSAN II, année universitaire 1987,p71-72.

En effet, et malgré que ces actes de publicité présentent une sécurité contre la spoliation foncière, ils restent insuffisants chose qui impose au gouvernement a décidé d'urgent de procéder à un recensement des propriétés délaissées et risquer d'être spoliées. Aussi, puisque le Maroc reste un pays à prédominance agricole, la politique de développement menée au milieu rural est aussi importante que celle menée au milieu urbain²⁰. De tout temps, le monde rural a occupé une place de choix dans les plans de développement qui tendent à valoriser la propriété foncière agricole. Cette valorisation ne peut être réalisée que sur des bases juridiques saines permettant d'avoir des renseignements précis en ce qui concerne : le propriétaire réel, la configuration de la propriété sur un plan, sa superficie exacte, les charges l'affectant... . Et toutes ces informations ont acquises dès la publicité de la réquisition d'immatriculation²¹.

De plus, plus on a accès à l'information, plus on est à l'abri de ce phénomène. Le besoin de la digitalisation constitue un moyen efficace contre la spoliation foncière. Par ailleurs, la mise en place d'un registre central électronique à l'échelon national pour publier tous les actes qui ne sont pas soumis à la publicité foncière est une sureté contre ce phénomène. Dans ce cadre, le législateur marocain à essayer de renforcer le système de publicité de la réquisition d'immatriculation pour avoir une sécurité pertinente par un ensemble des moyens, à savoir :

- ❖ le droit d'accès à l'information publique : La loi n° 31-13 du 22 février 2018 relative au droit d'accès à l'information est une incarnation de l'article 27 de la constitution de 2011 ; afin que les citoyens peuvent accéder à l'information détenus par l'administration (consultation des registres,) sous réserve les exceptions prévues par la loi.
- ❖ un écosystème digitalisé : La dématérialisation des échanges entre l'administration et les usagers ainsi que la facilitation de l'accès aux services publics par différents canaux (internet, bornes interactives,...) sont des prés requis de la fluidité de l'information.
- ❖ Etre suppléer par les chaines de radio locales pour diffuser les extraits de réquisition et les avis de clôture du bornage.

²⁰ Voir annexe V.

²¹Aissam ZINE-DINE « Le rôle de l'immatriculation foncière dans l'élaboration de la politique foncière », thèse de doctorat en droit privé, année 2010-2011.

- ❖ Savoir et prévoir l'engrenage juridique de la réquisition d'immatriculation et son incarnation publicitaire passeront inéluctablement par la simplification des procédures d'immatriculation (normale et spéciale) et la réduction de fracture entre elles.

Cependant, les actes de publicité de la réquisition permettent aussi de mobiliser la propriété foncière.

Section II : La matérialisation de la propriété foncière.

Dès le dépôt de la réquisition d'immatriculation à la conservation foncière une identification préalable est donnée à la propriété, c'est à dire une contenance

et une superficie provisoire. Par contre, le bornage, en tant qu'acte de publicité par excellence, consiste à matérialiser les limites définitives d'une propriété donnée, de les déterminer physiquement par l'implantation des bornes ou le marquage de signaux tout autour du périmètre de la dite propriété, ce qui permet d'éviter tout conflit avec les voisins²² et par conséquent assurer une protection juridique que ce soit de la propriété ou du propriétaire²³.

En revanche, cette opération qui matérialise l'existence de la propriété, sine qua non à la présence d'un propriétaire présumé, constitue la première démarche vers une individualisation de cette propriété. Mais, plusieurs problèmes peuvent frapper cette opération. Par exemple, en cas d'absence du requérant ou de son représentant à la date fixée pour le bornage, il n'est procédé à aucune opération et le bornage sera qualifié de « négatif », cet absence doit être consacré par l'ingénieur géomètre topographe dans son procès verbal²⁴. Le dit procès verbal est alors adressé au conservateur de la propriété foncière qui fait application de l'alinéa 1 de l'article 23 du dahir de 1913 sur l'immatriculation des immeubles, c'est-à-dire décider de considérer la réquisition d'immatriculation comme non avenue et de classer la procédure sans suite, sauf dans le cas où le requérant fait grief des motifs de son absence et effectue les démarches nécessaires en vue de reprendre la dite procédure et ce, notamment en demandant la reprise du bornage dont la date est alors fixée à nouveau et dans les mêmes conditions que celles citées plus haut. Évidemment, la conséquence fâcheuse de cette situation est de considérer les réquisitions d'immatriculation en l'état comme non avenue suite à la négligence et la carence des requérants, et ce en application des dispositions des articles 23 et notamment l'article 50 qui dispose « La réquisition d'immatriculation et les opérations y relatives sont considérées comme nulles et non avenues si, dans les trois mois qui suivent la notification par le conservateur de la propriété foncière d'une sommation au requérant d'immatriculation, soit par un agent de la conservation foncière, soit par la poste, sous pli recommandé soit par l'intermédiaire de l'autorité locale, soit par tout autre moyen de notification, il n'a fait aucune diligence pour suivre la procédure » .

²²Article 20 du dahir du 12 aout 1913 sur l'immatriculation des immeubles tel qu'il est modifié et complété par la loi 14-07.

²³ Voir annexe IV : selon ces arrêts, l'opération du bornage a permet d'arrêter la procédure d'immatriculation car la propriété appartient aux périmètres de l'administration des eaux et forets.

²⁴Article 22 du dahir de 1913 sur l'immatriculation des immeubles tel qu'il est modifié et complété par la loi 14-07.

Cependant, les actes de publicité de la réquisition d'immatriculation nécessitent le paiement des différents frais à conservation foncière²⁵, en application du décret n° 2.16.375 fixant les tarifs des droits de conservation foncière du 1 novembre 2016²⁶.

- Pour les procédures normales d'immatriculation :

Droit de publicité	500 Dhs
Droit ad-Valorem	1%
Droit superficiaire:	
- Propriété urbaine (Par Are ou Fraction d'Are)	50 Dhs
-Propriété rurale (Par hectare ou fraction d'hectare)	50 Dhs
Droit d'établissement du duplicata (pour chaque duplicata)	200 Dhs
Droit fixe	100 Dhs
Minimum de perception	1000 Dhs

A noter que les droits de publicité ne s'appliquent pas aux procédures d'immatriculation spéciales sans publicité.

- Pour l'immatriculation des propriétés situées en dehors des périmètres urbains, des secteurs de remembrement rural, des zones d'immatriculation d'ensemble et des zones d'immatriculation obligatoire.

Droit de publicité	200 Dhs
Droit superficiaire	

²⁵ [http://www .acfcc.gov .ma](http://www.acfcc.gov.ma)=liens, procédures de l'immatriculation foncière.

²⁶B.O no 5746 du 1er août 2016.

Pour une superficie égale ou inférieure à 5 hectares (par hectare ou fraction d'hectare)	25 Dhs
Pour une superficie supérieure à 5 hectares (par hectare ou fraction d'hectare)	50 Dhs
Minimum de perception	250 Dhs

➤ Reprise de bornage d'immatriculation ou de bornage complémentaire:

1ère reprise	500 Dhs
2ème reprise et plus (pour chaque reprise)	1000 Dhs

A noter que la reprise de bornage est effectuée gratuitement si la cause de son inexécution n'incombe pas à l'intéressé.

➤ Nouvel avis de clôture de bornage:

Droit de publicité	250 Dhs
--------------------	---------

Enfin, à partir de la publication et l'affichage, les oppositions seront encore reçues pendant un délai de 4 mois selon la loi 14-07 et 3 mois selon le dahir du 3 janvier 2016²⁷, s'il y a opposition le dossier est envoyé par le conservateur au tribunal de première instance en annonçant le début de la phase judiciaire. Le conservateur ne procède à la décision d'immatriculation qu'après décision définitive du litige.

Conclusion :

²⁷ Voir annexe VI : arrêt n°887/1/8/2012 du 28 mai 2013.

D'une manière générale, et d'après une étude à la fois théorique et pratique des actes de publicité de la réquisition d'immatriculation, il est apparu au plan théorique que vraiment le législateur a mis tout un arsenal juridique pour bien cerner cette question relative au publicité, et cela par la mise en œuvre de plusieurs types de publicité de la réquisition d'immatriculation. Chose qui permet de garantir une sécurité foncière en limitant les actes de spoliation foncière et d'assurer une matérialisation de la propriété foncière et par conséquent une protection juridique que ce soit du propriétaire ou de la propriété.

Mais, suite aux difficultés qui entravent la contribution de ces actes à la valorisation du patrimoine foncier, on invite le législateur marocain d'agir d'urgence pour combler les lacunes de ce système unique identifiant le régime d'immatriculation foncière.

Annexe I :

منشور بالجريدة الرسمية عدد: 1095
بتاريخ: 25 ديسمبر 2019

مطلب التحفظ عدد 68/18054

تاريخ الإيداع: 19 ديسمبر 2019.
طالب التحفظ:

-
الاسم الذي يعرف به الملك حاليا:
الاسم الذي أعطاه طالب التحفظ للملك: "لقسام".
نوعه: أرض عارية.
موقعه: إقليم ودائرة الفقيه بن صالح قيادة وجماعة البرادية المحل المدعو البرادية.
مساحته: 01 ار 20 سنتيار تقريبا.
حدوده:

شمالا: مطلب التحفظ عدد 68/5067؛
شرقا:
جنوبا:
غربا:
الحقوق العينية: لا شيء.
أصل الملك:

الحكمة الابتدائية بالفقه بن صالح
الكتابة الخاصة
الولود

تاريخ الوصول: 2020
موافق: 29 يناير
رقم التسجيل:

- رسم شراء عدلي بتاريخ 15 سبتمبر 2006 مضمن بعدد 182 صحيفة 244؛
- رسم شراء عدلي بتاريخ 09 مارس 2018 مضمن بعدد 233 صحيفة 289؛
- ملحق إصلاح عدلي بتاريخ 23 يناير 2018 مضمن بعدد 101 صحيفة 83؛
- شهادة إدارية عدد 2018/07 بتاريخ 21 فبراير 2018؛
- شهادة إدارية عدد 2018/06 بتاريخ 21 فبراير 2018؛
- طلب مصحح الامضاء بتاريخ 12 نوفمبر 2019.
التاريخ المقرر لإجراء عملية التحديد المؤقت يوم 19 فبراير 2020 على الساعة التاسعة صباحا.

المحافظ على الأملاك العقارية
مصطفى العمري

منشور بالجريدة الرسمية عدد: 1098

بتاريخ: 15 يناير 2020

مطلب التحفيظ عدد 68/18060

تاريخ الإيداع: 06 يناير 2020.
طالب التحفيظ:

-1

الاسم الذي يعرف به الملك حالياً:

الاسم الذي أعطاه طالب التحفيظ للملك: "بياض".

نوعه: أرض عارية.

موقعه: إقليم ودائرة الغقبه بن صالح قيادة بني عمير الشرقية جماعة الخلفية المحل المدعو اولاد عبد الله.

مساحته: 01 أر 20 سنتيات تقريبا.

حدوده:

شمالاً:

شرقاً:

جنوباً:

غرباً:

الحقوق العينية: لا شيء.

أصل الملك:

- رسم استمرار عدلي بتاريخ 21 يونيو 2018 مضمن بعدد 102 صحيفة 129؛

- شهادة ادارية عدد 51 بتاريخ 28 مايو 2018؛

التاريخ المقرر لإجراء عملية التحديد المؤقت يوم 06 مارس 2020 على الساعة التاسعة صباحاً.

المحافظ على الأملاك العقارية

مصطفى العمري

الحكمة الابتدائية بالغقبه بن صالح

الكتابة الخاصة

الوارد

تاريخ الوصول:

موافق:

رقم التسجيل: 2020-09-01

المملكة المغربية
الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية

الشيخ بن صالح
مطلب التحفيظ
وإعلان عن تحديد

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

منشور بالجريدة الرسمية عدد: 1097

بتاريخ: 08 يناير 2020

مطلب التحفيظ عدد 68/18058

تاريخ الإيداع: 30 ديسمبر 2019.
طالب التحفيظ:

الاسم الذي يعرف به الملك حاليا:
الاسم الذي أعطاه طالب التحفيظ للملك: "دار كصاب".
نوعه: أرض بها بناية ذات سفلي و طابق أول.
موقعه: إقليم و مدينة الفقيه بن صالح المحل المدعو اولاد سيدي شنان.
مساحته: 01 أر 18 سنتيار تقريبا.

حدوده:

شمالا:

شرقا:

جنوبا:

غربا:

الحقوق العينية: لا شيء.

أصل الملك:

رسم استمرار عدلي بتاريخ 03 سبتمبر 2009 مضمن بعدد 174 صحيفة 188.

رسم صدقة عدلي بتاريخ 02 ابريل 2009 مضمن بعدد 289 صحيفة 319.

شهادة ادارية عدد 2019/172 بتاريخ 22 نوفمبر 2019.

وكالة عرفية عدد 2019/18910 مصححة الامضاء بتاريخ 06 سبتمبر 2019.

التاريخ المقرر لإجراء عملية التحديد المؤقت يوم 02 مارس 2020 على الساعة التاسعة صباحا.

المحافظ على الاملاك العقارية

مصطفى العمري

الحكمة الابتدائية بالفقيه بن صالح
الكتابة العاصم
الولود

تاريخ الوصول

موفق

رقم التسجيل

29 يناير 2020

Service de la Conservation Foncière de Equih ben Salah

مصلحة المحافظة العقارية الفقيه بن صالح



Scanned with
CamScanner

شارع الجيش الملكي • الفقيه بن صالح • الهاتف : 06.60.10.27.82 / 05.23.43.34.96 • الساكن • 05.23.43.34.96
Avenue des FAR • Equih ben Salah • Tél. : 06.60.10.27.82 / 05.23.43.34.96 • Fax : 05.23.43.34.96

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC
المملكة المغربية

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية

والمسح العقاري و المسح الطبلي

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و المسح الطبلي

الفقيه بن صالح

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

خلاصة مطلب التحليل

وإعلان عن تحديد

منشور بالجريدة الرسمية عدد: 1077

بتاريخ: 21 أغسطس 2019

مطلب عدد 68/18002

تاريخ الإيداع: 07 أغسطس 2019
طلاب التحليل:

/1

/2

الاسم الذي يعرف به الملك حاليا :

الاسم الذي أعطاه طلاب التحليل للملك: مساوي

نوعه: أرض بها بناية ذات سفلي و طابقين اثنين

موقعه : اقليم و مدينة الفقيه بن صالح المحل المدعو شارع الحسن الثاني .

مساحته: 01 ار 93 سنتيار تقريبا

حدوده:

شمالا: الرسم العقاري عدد 10/39797

شرقا : الرسم العقاري عدد 10/25538.

جنوبيا: الرسم العقاري عدد 68/12698.

غربا: شارع الحسن الثاني .

الحقوق العينية: لا شيء.

أصل الملك:

- رسم شراء عدلي بتاريخ 21 يناير 1979 مضمن بعدد 80 صحيفة 73.

- رسم شراء عدلي بتاريخ 15 أغسطس 2018 مضمن بعدد 175 صحيفة 221.

- رسم شراء عدلي بتاريخ 27 يوليو 2018 مضمن بعدد 198 صحيفة 248.

- محرر ثابت التاريخ في 2 سبتمبر 2016.

- رسم صدقة عدلي بتاريخ 03 مارس 2015 مضمن بعدد 152 صحيفة 202.

- نسخة من رسم صدقة عدلي بتاريخ 17 فبراير 2015 أصله بتاريخ 29 أبريل 2003 مضمن بعدد 7 صحيفة 9.

- رسم ارائة بلريضة بنظير عدلي بتاريخ 07 مايو 2016 مضمن بعدد 33 صحيفة 89.

- شهادة المطابقة رقم 493/19 بتاريخ 06 أغسطس 2019.

- اشهاد عرفي مصحح الامضاء في 06 أغسطس 2019.

- تقرير الحضور مصحح الامضاء في 19 يوليو 2019.

- شهادة ادارية عدد 019/112 بتاريخ 16 يوليو 2019.

- صورة شمسية طبق الاصل لوكالة عرفية أصلها مصادق عليه بتاريخ 14 يونيو 2019.

- التاريخ المقرر لإنجاز عملية التحديد هو 10 سبتمبر 2019 على الساعة العاشرة صباحا.

المحافظ على الأملاك العقارية

مصطفى العمري



Scanned with
CamScanner

Agence Nationale de la Conservation Foncière de Fquih ben Salah

مصلحة المحافظة العقارية الفقيه بن صالح

خلاصة المطلب.

إعلان عن تحديد

الجريدة الرسمية عدد 932 بتاريخ 2016/11/09

خلاصة المطلب

مطلب رقم: 57/3479

تاريخ الإيداع: 26 أكتوبر 2016

طالب التحفيظ:

الإسم الذي يعرف به الملك حاليا: " "

الإسم الذي أعطاه طالب التحفيظ للملك:

" سيف الدين "

نوعه : ارض بها بناية ذات سفلي

موقعه : إقليم افران ،مدينة ازرو ، المحل المدعو تيط احسن

مساحته: 01 ار 01س تقريبا.

حدوده :

شمالا :

شرقا :

جنوبا :

غربا :

الحقوق العينية : لاشيء

أصل الملك :

- رسم شراء عدلي مضمن بعدد 337 صحيفة 233 سجل أ 27 مؤرخ في 03-12-2008.

- شهادة ادارية عدد 2016/44 مؤرخة في 18-10-2016

التاريخ المقرر للتحديد المؤقت : 26 دجنبر 2016 على الساعة الثانية عشرة زوالا.

المحافظ على الاملاك العقارية و الرهون بافران

عبد الجبار فرطاس

خلاصة المطلب.
إعلان عن تحديد

الجريدة الرسمية عدد 932 بتاريخ 2016/11/09

خلاصة المطلب

مطلب رقم: 57/3486

تاريخ الإيداع: 02 نونبر 2016
طالب التحفيظ:

الإسم الذي يعرف به الملك حاليا: " " .
الإسم الذي أعطاه طالبا التحفيظ للملك: "ميمونة"
نوعه : أرض بها بناية ذات سفلي و طابقين ،
موقعه : إقليم افراان ، مدينة أزرو، المحل المدعوي الرتاحة،
مساحته: 01ار 13س تقريبا.
حدوده :

شمالا: الزنقة،

شرقا : الرسم العقاري عدد 57/5789،

جنوبا: الرسم العقاري عدد 57/10044 ،

غربا : الزنقة ،

الحقوق العينية : لا شيء

أصل الملك :

رسم شراء عدلي مضمن بعدد 314 صحيفة 124 مؤرخ في 2002/04/30.

- شهادة ادارية عدد 39 مؤرخة في 2016-09-09.

التاريخ المقرر للتحديد المؤقت : 02 يناير 2017 على الساعة الواحدة بعد زوالا

المحافظ على الاملاك العقارية و الرهون بأفراان
عبد الجبار فرطاس

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

العمالة المغربية
الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية
الفقيه بن صالح
خلاصة المطلب و اعلان عن التحديد

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

منشور بالجريدة الرسمية عدد: 1077
بتاريخ: 21 أغسطس 2019

مطلب عدد 68/18005

تاريخ الإيداع: 09 أغسطس 2019
طلاب التحفيظ:

29 شت 2019

/1
/2
/3
/4
/5
/6
/7
/8
/9
/10
/11
/12

بصفتهم شركاء على الشياخ بنسبة 192 سهما من أصل 1536 للمسبعة و بنسبة 112 سهما من أصل ذلك لكل واحدة من الرابعة والخامسة والسادسة والثامنة و بنسبة 224 سهما من أصل ذلك لكل واحد من الأول والثاني والثالث و بنسبة 28 سهما من أصل ذلك للتاسعة و بنسبة 49 سهما من أصل ذلك لكل واحدة من العشرة والحادية عشرة و بنسبة 98 سهما من أصل ذلك للثاني عشر.
الاسم الذي يعرف به الملك حاليا :
الاسم الذي أعطاه طالب التحفيظ للملك: 'ملك نفيق على'
نوعه: أرض عارية ؛
موقعه : أفليم ودائرة الفقيه بن صالح قيادة و جماعة البرادية المحل المدعو التويمية.
مساحته: 10 آر تقريبا ؛
حدوده:

شمالا: الرسم العقاري عدد 68/18444؛
شرقا:

جنوبا: الرسم العقاري عدد 68/19958.
غربا: طريق.

الحقوق العينية : خط كهربائي يعلى الملك.
أصل الملك:

رسم استمرار عدلي بتاريخ 13 مارس 1979 مضمن بعدد 184 صحيفة 171.

- صورة عادية لرسم ارائة عدلي أصله بتاريخ 6 سبتمبر 2011 مضمن بعدد 44 صحيفة 75 مقيد بالرسم العقاري عدد

Service de la Conservation Foncière de Fquih ben Salah

10/17157
مصلحة المحافظة العقارية الفقيه بن صالح

021.43.34.96 - الفاكس - 021.43.34.96 - الهاتف



Scanned with CamScanner
Avenue des FAR • Fquih ben Salah • Tél. : 021.43.34.96 • Fax : 021.43.34.96

Annexe II :

المصلحة العقارية العقارية من جهة
الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والعقار والمصاحف الطارئة والخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية
الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والعقار والمصاحف الطارئة والخرائطية
إعلان عن انتهاء الترخيص
Agence Nationale de Conservation Foncière

منشور بالجريدة الرسمية عدد: 1095

بتاريخ : 25 ديسمبر 2019

مطلب التحفيظ عدد 68/17875

اسم الملك : عدنان I.

موقعه : اقليم ودائرة الفقيه بن صالح قيادة بني عمير الشرقية جماعة الخلفية المحل المدعو عدنان I.

وقع تحديده في : 09 يناير 2019 .

المساحة التي أظهرها التصميم العقاري: 01 هكتار 15 ار 01 ستيار.

نوعه أرض فلاحية سقوية بها اشجار الزيتون.

شمالا:

شرقا:

جنوبا:

غربا:

طالب التحفيظ :

العكمة الإستنادية بالفقيه بن صالح
الكتابة الخاصة
الطور

تاريخ الوصول

موافق

رقم التسجيل

2020

29 يناير

المحافظ على الاملاك العقارية

مصطفى العمري

ان المراد ان تتعرض على عملية الترخيص هو شهران ابتداء من يوم اجراء هذا الاعلان بالجريدة الرسمية وتقبل هذه التعرضات فقط بصيغة متمهنة على الاساس العقارية بالفقيه بن صالح.

Le dernier délai pour former des oppositions à la dite régulation d'immatriculation est de deux mois à partir du jour de l'insertion de cet avis au bulletin Officielle Elle a sont reçus à la conservation foncière.

Service de la Conservation Foncière de Fquih ben Salah

مصلحة المحافظة العقارية العقارية الفقيه بن صالح



Scanned with
CamScanner

شارع الجيش الملكي • الفقيه بن صالح • الهاتف : 021.43.34.96 • الفاكس : 021.43.34.96
Avenue des FAR • Fquih ben Salah • Tél. : 021.43.34.96 • Fax : 021.43.34.96

المصلحة العقارية المغربية
الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية RO

والمسح العقاري و الخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية

الشيخ الفقيه بن صالح
إعلان عن انتهاء الترخيد

Agence Nationale de la

منشور بالجريدة الرسمية عدد: 1095

بتاريخ : 25 ديسمبر 2019

مطلب التحفيظ عدد 68/17886

اسم الملك : ملك صالح.

موقعه : إقليم ومدينة الفقيه بن صالح المحل المدعو اولاد سيدي شان الغربيين حي الفتح.

وقع تحديده في : 25 ابريل 2019 .

المساحة التي اظهرها التصميم العقاري: 60 ستيار.

نوعه أرض عارية.

شمالا:

شرقا:

جنوبا:

غربا:

طالب التحفيظ :

الحكمة الابتدائية بالفقيه بن صالح
الكتابة الخاصة
الوارد

تاريخ الوصول: 29 يناير 2020
موافق: 29
رقم التسجيل:

المحافظ على الاملاك العقارية
مصطفى العمري

ان لمر اجل للتعرض على تعليق الملك المذكور هو شهران ابتداء من يوم ابراج هذا الاعلان بالجريدة الرسمية وتقبل هذه التعرضات فقط بمصلحة المحافظة على الاملاك العقارية بطلبه بن صالح.

Le dernier délai pour former des oppositions à la dite réquisition d'immatriculation est de deux mois à partir du jour de l'insertion de cet avis au bulletin Officielle Elle a sont reçus à la conservation foncière.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري و الخرائطية

مصلحة المحافظة العقارية

الشيخ بن صالح
إعلان عن انتهاء التحديد

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

le Nationale de la

منشور بالجريدة الرسمية عدد: 1095

بتاريخ: 25 ديسمبر 2019

مطلب التحفيظ عدد 68/17873

اسم الملك : عدنان 3.

موقعه : اقليم ودائرة الفقيه بن صالح قيادة بني عمير الشرقية جماعة الخلفية المحل المدعو عدنان 3.

وقع تحديده في : 09 يناير 2019 .

المساحة التي أظهرها التصميم العقاري: 78 ار 69 ستيار.

نوعه أرض فلاحية سقوية بها اشجار الرمان وبنر وبنابة دات سفلي.

شمالا:

شرقا:

جنوبا:

غربا:

طالب التحفيظ :

الحكمة الإبتدائية بالفقيه بن صالح
الكتابة الخاصة
الوارد

2020

تاريخ الوصول:

موافق:

رقم التسجيل:

29

المحافظ على الاملاك العقارية
مصطفى العمري

إن أجل للتعرض على تعليق الملك المذكور هو شهران ابتداء من يوم إدراج هذا الإعلان بالجريدة الرسمية وتقبل هذه التعرضات فقط بمصلحة المحافظة على الاملاك العقارية بالفقيه بن صالح.

Le dernier délai pour former des oppositions à la dite réquisition d'immatriculation est de deux mois à partir du jour de l'insertion de cet avis au bulletin Officielle Elle s sont reçus à la conservation foncière.



منشور بالجريدة الرسمية عدد 1099
الصادرة بتاريخ 22 يناير 2020¹

إعلان جديد عن انتهاء التحديد

الحكمة الابتدائية بالفقيه بن صالح
الكتابة الخاصة
الوئرد
تاريخ الوصول:
موقع:
رقم التسجيل: 29... يناير 2020

مطلب التحفيظ عدد 68/5981

اسم الملك : بوسلاك .

موقعه : اقليم و دائرة الفقيه بن صالح منطقة التحفيظ الجماعي المدعوة الخلفية.
طالب التحفيظ :

ان هذا الاعلان ينسخ الاعلان المنشور بالجريدة الرسمية عدد 845 المؤرخة في 11 مارس 2015.

المحافظ على الأملاك العقارية بالفقيه بن صالح
مصطفى العمري

¹ إن آخر أجل للتعرض على تحفيظ الملك المذكور هو شهران ابتداء من يوم إدراج هذا الإعلان بالجريدة الرسمية وتقبل هذه التعرضات فقط بمصلحة المحافظة على الأملاك الطارئة بالفقيه بن صالح.

Le dernier délai pour former des oppositions à la dite réquisition d'immatriculation est de deux mois à partir du jour de l'insertion de cet avis au bulletin Officielle Elles s sont reçus à la conservation foncière.

Annexe III :

القرار عدد 3497

الصاهر بتاريخ 23 فتمس 2011

نوالس للبرلي عدد 2009/1/1/504

تعرض على مطلب التحفيظ - الدولة (الملك الخاص) - جريان مسطرة التحديد الإداري-
عبء الإثبات.

لما كان التعرض على مطلب التحفيظ المقدم من طرف الدولة يتعلق بعقار تم استرجاعه طبقا
لظهير 2 مارس 1973، و شرع في مسطرة تحديده، فإنه كان على المحكمة أن تتحقق من صحة
ادعاء المتعرضة بأن البائع لطالب التحفيظ هو مجرد محتل للعقار المتنازع عليه وفق ما هو مثبت
بمحضر الحيازة، وأن تتخذ كافة تدابير التحقيق التكميلية التي تمكنها من الفصل في موضوع
التعرض، والذي لن يتأت إلا بتحديد عقار الدولة حفاظا على المراكز القانونية للأطراف في الدعوى
من حيث تحمل عبء الإثبات.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بتاريخ 1992/12/23 تحت
رقم 19/10322 طلب محمد (ح) تحفيظ الملك المسمى "كوثر" الذي هو عبارة عن أرض عارية
الواقع بمرتيل بالمحل المدعو الرميلات المحددة مساحته في 13 أرا و 16 سنتيارا بصفته مالكا له
بالشراء العدلي المؤرخ في 1990/8/13 المؤسس على ملكية البائع له المفضل (ب) المؤرخة بنفس
التاريخ. فسجل على المطلب المذكور تعرضان أحدهما بتاريخ 1994/7/18 "كناش 7 عدد 897" في
اسم الدولة - الملك الخاص - مطالبة بكافة الملك. وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية
ببتوان أوضحت المتعرضة أنها تملك عقارا بالرميلات بضواحي مرتيل تبلغ مساحته 20 هكتارا
بمقتضى الظهير الشريف المؤرخ في 1973/3/2 والقرار الوزيري المشترك عدد 74/180 المؤرخ
في 1973/3/5 المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 1974/3/20، وأنها حازت العقار بموجب محضر
الحيازة المنجز بتاريخ 1974/9/24، وأن البائع لطالب التحفيظ كان وقتئذ مجرد محتل للعقار
المسترجع وفق ما هو مدون بمحضر الحيازة وأنها سبق لها أن وضعت مطلبا للتحفيظ عدد
19/14014، وبعد وقوف المحكمة المذكورة على عين العقار، أصدرت بتاريخ 2006/3/29 حكمها
عدد 30 في الملف رقم 10/05/16 بعدم صحة التعرض المذكور. فاستأنفته المتعرضة وقضت محكمة
لاستئناف المذكورة بتأييده، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المستأنفة أعلاه في
لوسيلة الفريدة بنقضان التعليل الموازي لاعدامه، ذلك أن العقار المدعى فيه آل إليها في إطار ظهير

Annexe IV :

القرار عدد 533

الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 2013

في الملف رقم 2560/1/1/2013

المحافظ على الأملاك العقارية - الملك الغابوي - حجية التجديد.

لما اعتبرت محكمة الموضوع كون المحافظ على الأملاك العقارية قد طبق أثناء اتخاذه لمقرره النصوص القانونية ومنها المادة 96 من ظهير التحفيظ العقاري التي أعطته حق رفض مطلب التحفيظ وبالتالي إلغاءه كلما تبين له عدم صحة الطلب، فإن إلغاء المطلب موضوع النازلة تم بعد أن تأكد المهندس المختص بمناسبة التحديد المنجز أن الملك يقع كلية داخل الملك الغابوي وهو من أملاك الدولة التي حدد المشرع وسن مسطرة خاصة أثناء تحديدها خاصة ما جاء بالمادة 5 من ظهير 1916/01/03 على نحو يضمن للمتعرضين عليها حقوقهم، وعليه فإن مجرد توفر المستأنف عليه على شهادة تنفي الصبغة الغابوية عن الملك موضوع النازلة لا يمكن أن يمس حجية التحديد المذكور في شيء.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن عبد الله ندبوهو قدم بتاريخ 2010/02/25 مقالا لدى المحكمة الابتدائية باكاير ضد المدعي عليهم المحافظ على الأملاك العقارية والرهنون باكاير والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والمندوبية السامية للمياه والغابات ومجارية التصحر عرض فيه أنه يملك عقارا يسمى "ايت عدي" الكائن بدوار ايت تووكوت حي بوركان اكاير مساحته حوالي 3 هكتارات ونصف والذي آل إليه بالشراء من مالكيه امسكين وادير بمقتضى عقدي بيع عدلين وأنه بتاريخ 2008/03/11 تقدم بطلب تحفيظ الجزء البالغة مساحته 4000 مترا مربعا وأدرج مطلبه تحت عدد 09/37300 وان البائعين له تمكنا من الحصول على شهادة إدارية صادرة عن مصالح المياه والغابات تحت رقم 1002 وتاريخ 1994/03/07 تفيد كون العقار برتمه لا يقع ضمن دائرة الأملاك الغابوية. إلا أنه بوغت يوم 2010/01/27 برسالة صادرة عن المحافظ يخبره بمقتضاها أنه رفض تحفيظ عقاره وألغى مطلبه المذكور بعلّة وقوع العقار داخل الملك الغابوي. ملتمسا بإلغاء قرار المحافظ على الملكية العقارية باكاير عدد 1340 بتاريخ 2009/12/16 والمبلغ إليه بتاريخ 2010/01/27 والتصريح بأحقية المدعي في تحفيظ عقاره وأمر المحافظ بمواصلة إجراءات التحفيظ باسمه مع كل ما يترتب عن ذلك. وبعد عدم جواب المدعي عليهم رغم التوصل أصدرت المحكمة حكمها رقم 19 بتاريخ 2010/04/27 في الملف رقم 2010/04/27 بإلغاء قرار المحافظ المذكور. استأنفه المدعي عليهما المحافظ والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية. فأصدرت محكمة

الدرار عدد 297

الساور بتاريخ 28 ماي 2013

نوالس الدرار عدد 2012/8/1/887

تعرض - مصلحة المياه والغابات - مسطرة التحديد الإداري للملك الغابوي.

يجب التمييز بين مسطرة التحفيظ المنصوص عليها في ظهير 1913/8/12 ومسطرة التحديد الإداري للملك الغابوي المنصوص عليها في ظهير 1916/1/3 التي توجب على المطلوب في التعرض على التحديد المذكور داخل الاجال المنصوص عليها في الفصل الخامس من الظهير المذكور، فضلا على أن الخبرة أفادت بان جزءا من العقار موضوع مطلب التحفيظ يدخل ضمن غابة الدولة الأمر الذي كان معه على المحكمة ان تناقش النزاع في إطار المقتضيات المذكورة ولما لم تفعل يكون معرضا للنقض.

عدم قبول الطلب

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في الطلب، اتجاه من عدا العطلاتي محمد بن احمد:

حيث إنه بمقتضى الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية، لا يصح التقاضي إلا ممن له المصلحة لإثبات حقوقه.

وحيث يتجلى من القرار المطعون فيه أنه اكتفى بتأييد الحكم المستأنف القاضي بعدم صحة تعرض الثالث احمد عبد السلام ومن معه ولم يقض بأي شيء لفائدة المطلوبين يمس مصالح الطاعنين ويبقى الطعن بالنقض الموجه ضدهم غير مقبول،

وفي باقي الطلب اتجاه من العطلاتي محمد بن احمد المذكور:

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بتاريخ 1988/12/20 تحت عدد 24/860 بالمحافظة العقارية بالحسيمة، طلب محمد احمد العطلاتي تحفيظ العقار المسمى "العطلاتي" الواقع بالمحل المدعو "تملوكت" جماعة ثلاثاء كتامة دائرة تارجيست إقليم الحسيمة المحددة مساحته في 12 هكتارا و 7 أرا و 8 سنتيارات بصفته مالكا له حسب رسمي الملكية الأول ضمن بعدد 225 بتاريخ 1977/12/3 والثاني بعدد 203 بتاريخ 1981/01/23، فورد على المطلب المذكور تعرضان منهما التعرض المودع بتاريخ 1990/01/17 كناش 3 عدد 54 من رئيس مصلحة المياه والغابات بالحسيمة مطالبة بكافة الملك لكونه يكتسي طابعا غابويا وتم تحديده بمقتضى المرسوم عدد 2-98-392 الصادر بتاريخ 20 ماي 1998.

Annexe V :

Les zones urbaines :

Chiffres clés	Caractéristiques principales
85 villes	Les poches non immatriculées à l'intérieur des grandes villes restent marginales. La problématique qui persiste au niveau des zones urbaines renvoie à la nécessaire optimisation/amélioration de la qualité de service, en termes de simplification pour le citoyen de l'interaction avec l'administration foncière, essentiellement par le biais de la dématérialisation des processus et des services à l'utilisateur.
Taux d'immatriculation : entre 72% et 96%	

Les zones périurbaines :

<u>Chiffres clés</u>	<u>Caractéristiques principales</u>
<u>Localisation autour d'une trentaine de villes</u>	Zones tampons entre les milieux rural et urbain, caractérisées par des conflits aigus liés au foncier et faisant l'objet de spéculation foncière.
<u>Taux d'immatriculation :</u> <u>61%</u>	

Les zones rurales :

<u>Chiffres clés</u>		<u>Caractéristiques principales</u>
<u>Zones irriguées</u>	<u>Zones non irriguées</u>	C'est dans le milieu rural que se traduit la multitude des régimes fonciers marocains, avec toute la complexité et les difficultés qui y sont liées – <i>aspects juridiques, réalités sociales et pratiques associées.</i>
<u>9 millions d'hectares</u>	-	
<u>Taux d'immatriculation : 80%</u> <u>20% en réquisition – 'matalib ta7fid'</u>	-	

Annexe VI :

تعرض - عملية التحديد - الأجل القانوني.

لما تبين للمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن عملية التحديد صدر بشأنها قرار وزير، وتم نشر هذا التحديد بالجريدة الرسمية، فإن حق الاعتراض على عملية التحديد حسب ظهير يناير 1916 يكون داخل أجل ثلاثة اشهر من تاريخ نشره، ولما تعرض المستأنف عليهم على الملك الغابوي حسب الشهادة المدلى بها بعد مرور الأجل فإن تعرضهم يبقى خارج الأجل القانوني ويصبح التحديد نهائيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بتطوان بتاريخ 2011/6/27 في الملف عدد 11/1401/05 تحت رقم 57 أن الطالبين تقدموا بتاريخ 2001/9/20 بمقال عرضوا فيه أنهم والمطلوب حضوره الثالث الطاهر محمد بن عبد السلام يملكون ويحوزون ويتصرفون في جميع القطعة الأرضية الفلاحية البعلية المسماة عين الزحال بمزارع مدشر تمضيت المحدودة شرقا بالخندق وغربا كاف الذيب والحجرة الطويلة وهبطت قواما الى طريق البسته وشمالا بطريق البسته وجنوبا بملك اولاد موسى المسمى عين امغار مساحتها طولاً 700 مترا وعرضا كذلك، وأن المدعى عليها الأولى إدارة المياه والغابات بشفشاون عمدت الى وضع عدة علامات داخل حدود القطعة المدعى فيها مما حدا بهم الى تقديم طلب تعرض في الموضوع سلمت لهم على إثره شهادة إدارية تثبت ذلك كما عمدت المدعى عليها الى تحرير تقرير جنحة ضدهم ملف جنحي عدد 01/2127 ملتمسين الحكم باستحقاقهم الارض المذكورة وتسليمها لهم خالية من جميع الشواغل.

وأجاب المدعى عليهم بانعدام صفة المدعين في إقامة الدعوى ملتمسين التصريح بعدم قبولها واحتياطيا رفضها موضوعا لأن الارض موضوع النزاع جزء لا يتجزأ من الغابة المخزنية لبني صالح، وأن التعرض قدم خارج الأجل القانوني وبالتالي تبقى ملكية الدولة ثابتة.

كما تقدم المطلوبون بتاريخ 2001/12/13 بمقال افتتاحي عرضوا فيه أن المدعى عليهم المفضل وعبد الهادي محمد اكدي ومحمد عبد السلام بوشتي قاموا بتاريخ 2001/10/1 ببناء بيت من التصدير على مساحة 60 مترا مربعا يحفر بئر بالمكان المسمى عين الرحال بالغابة المخزنية لبني صالح قسم باب تاليوان ملتمسين الحكم باستحقاقهم للمدعى فيه وإلزام المدعى عليهم ومن يقوم مقامهم

Bibliographie :

Ouvrage :

- Mabrouk Amina, « *Introduction au foncier marocain (approche juridique)* », 2015.
- Decroux Paul, « *Droit Foncier Marocain* », Rabat, Edition La Porte, 1977.
- Aissam ZINE-DINE, « *La réforme apporté par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière* », 1^{ère} édition, 2014.
- الكزبري مأمون، "التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الأصلية و التبعية في ضوء التشريع المغربي"، الجزء الثاني الرباط، شركة الهلال العربية للطباعة و النشر، 1987.
- عبد اللطيف فتحي، "القضايا الخلافية في المنازعات العقارية على ضوء قرارات محكمة النقض – دراسة في اجتهاد محكمة النقض في العقار في طور التحفيظ و العقار المحفظ"، الطبعة الأولى، 2018 .
- محمد خيرى، "العقار و قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي"، طبعة 2018.
- إدريس الفاخوري، "الوسيط في نظام التحفيظ العقاري - دراسة لنظام التحفيظ العقاري و الفقه الإداري و العمل القضائي"، طبعة 2018.

Revue :

ملفات عقارية، قضايا التحفيظ العقاري، العدد 5

Dahir et lois :

- Dahir du 12 aout 1913 (9 ramadan 1331) sur l'immatriculation des immeubles tel qu'il est modifié et complété par la loi 14-07.
- Dahir du 7 chaabane 1332 (1er Juillet 1914) sur le domaine public.
- Dahir du 30 juin 1962 (27 moharrem 1382) relatif au remembrement rural tel quel est modifié et complété par le dahir du 25 juillet 1969.
- Dahir du 25 juillet 1969 (10 jomada 1389) relatif à l'immatriculation d'ensemble des propriétés rurales.

- Dahir du 25 Juin 1927 relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux provenant du déclassement du domaine Public.
- Dahir du 24 Mai 1922 relatif à l'immatriculation des immeubles domaniaux délimités selon la procédure du Dahir du 3 Janvier 1916 portant règlement spécial sur la délimitation du domaine de l'Etat.

Webliographie :

- www.adala.gov.ma
- www.ancfcc.gov.ma
- www.mmssp.gov.ma
- www.leconomiste.com
- www.cpf.gov.tn

Table des matières :

Introduction :..... 2

Chapitre I : les actes de publicité dans les différentes procédures d'immatriculation.	4
Section I : Les actes de publicité dans la procédure normale.....	4
Section II : Les actes de publicité dans les procédures spéciales.....	7
Chapitre II : les effets des actes de publicité.	10
Section I : La garantie d'une sécurité foncière.	10
Section II : La matérialisation de la propriété foncière.....	13
Conclusion :	16
Annexe :	17
Bibliographie :	34
Table des matières :	36