

Décret n° 2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) relatif aux formalités de l'immatriculation foncière

LE CHEF DU GOUVERNEMENT,

Vu le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière tel qu'il a été modifié et complété ;

Après délibérations au Conseil du gouvernement réuni le 28 chaabane 1435 (26 juin 2014) ;

DÉCRÈTE :

TITRE PREMIER

LES FORMALITÉS PRÉALABLES À L'IMMATRICULATION DES IMMEUBLES

Chapitre I

Dépôt de la réquisition d'immatriculation

ARTICLE PREMIER. – L'immeuble faisant l'objet d'une réquisition d'immatriculation peut être composé d'une seule parcelle, ou de parcelles limitrophes séparées par des portions du domaine public.

Chapitre II

Du bornage d'immatriculation, du renvoi de bornage, des bornages complémentaires et du plan foncier

ART. 2. – Si pour une raison de force majeure ou pour tout motif valable, il n'a pu être procédé au transport sur les lieux à la date fixée pour le bornage de l'immeuble à immatriculer, un procès-verbal en est dressé et le Conservateur de la propriété foncière informe les intéressés du jour et l'heure pour lesquels l'opération de bornage va être effectuée et ce par des convocations et affichages identiques à celles prévues par les articles 18 et 19 du dahir sur l'immatriculation foncière.

Si après transport sur les lieux, l'opération de bornage n'a pas été effectuée, un procès-verbal en est dressé.

Si l'opération de bornage a été entamée et n'a pu être achevée à la date qui lui a été désignée, les intéressés sont informés verbalement de la nouvelle date et de l'heure fixées pour son achèvement et un procès-verbal en est dressé. Dans le cas où les intéressés n'ont pu être avisés, des avis seront affichés et des convocations seront transmises aux intéressés pour les informer de la nouvelle date conformément aux dispositions des articles 18 et 19 du dahir sur l'immatriculation foncière cité ci-dessus.

ART. 3. – Conformément aux articles 25, 83 et 84 du dahir sur l'immatriculation foncière, toute portion d'un immeuble en cours d'immatriculation, faisant l'objet d'une opposition ou d'un droit constitué, modifié ou reconnu, doit être délimitée avant l'établissement du titre foncier.

ART. 4. – Dès l'achèvement des opérations de bornage ou de bornage complémentaire et du levé topographique, un plan est dressé pour l'immeuble objet de la demande d'immatriculation. Ce plan mentionne les limites et la superficie de l'immeuble ou toute portion de l'immeuble. Sont en outre mentionnées, toutes les particularités de l'immeuble consignées dans le procès-verbal de bornage ou constatées lors du levé topographique.

Chapitre III

L'immatriculation obligatoire

ART. 5. – Conformément aux dispositions de l'article 51-4 du dahir sur l'immatriculation foncière, les membres de la commission d'immatriculation obligatoire sont désignés dans un délai d'un mois à partir de la date de la publication au « Bulletin officiel » de l'arrêté ouvrant et délimitant la zone d'immatriculation obligatoire.

ART. 6. – La commission citée à l'article 5 ci-dessus se réunit à la demande de son président dans un délai d'un mois, à compter de la date de la décision portant nomination de ses membres pour délibérer des missions qui lui sont dévolues.

Ses délibérations ne sont valables qu'en présence de trois de ses membres y compris le président de la commission.

ART. 7. – Les fonctions du Secrétariat de la commission citée à l'article 5 ci-dessus sont assurées par le service de la conservation foncière concerné qui détient un registre à cet effet, numéroté et signé, dans lequel sont consignés les procès-verbaux des réunions.

ART. 8. – Conformément aux dispositions de l'article 51-8 du dahir sur l'immatriculation foncière, le Conservateur de la propriété foncière arrête la liste des réquisitions d'immatriculation des propriétés situées dans la zone d'immatriculation obligatoire et déposées avant la date de publication au « Bulletin officiel » de l'arrêté ouvrant et délimitant ladite zone.

Il est statué sur les dites réquisitions, parallèlement aux opérations d'immatriculation obligatoire.

Chapitre IV

Des titres fonciers, des titres fonciers spéciaux et des duplicata

ART. 9. – Conformément aux dispositions des articles 52 et 54 du dahir sur l'immatriculation foncière, le conservateur procède à l'établissement d'un titre foncier au nom d'un seul propriétaire ou de plusieurs propriétaires en indivision, de la totalité des portions de l'immeuble. Cet immeuble ne peut être composé que d'une seule parcelle ou de parcelles limitrophes séparées par des portions du domaine public.

ART. 10. – Conformément aux dispositions des articles 52 et 54 du dahir sur l'immatriculation foncière, le conservateur procède à l'établissement d'un titre foncier distinct pour toute parcelle ou toute portion d'immeuble, sur laquelle une ou plusieurs personnes auraient des droits indivis, à l'exclusion des autres propriétaires mentionnés à la réquisition d'immatriculation ou inscrits au titre foncier.

ART. 11. – Toute immatriculation peut, sur demande écrite du requérant, être portée à sa date par voie de fusion sur un titre foncier déjà existant, relatif à un immeuble limitrophe ou contigu, pour ne former qu'un seul et même titre foncier, à condition qu'ils appartiennent à la même personne.

ART. 12. – Lors de la prise de la décision d'immatriculation, les actes et documents produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation, sont revêtus de la mention : « Document annulé, ayant servi à l'immatriculation de l'immeuble qui a donné lieu à l'établissement du titre foncier n°..... »

Néanmoins, le conservateur peut, sur demande, délivrer des photocopies des documents précités.

ART. 13. – Le duplicata du titre foncier est délivré par le conservateur de la propriété foncière après accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi.

Le nom du détenteur du duplicata est mentionné sur le titre foncier et son duplicata.

ART. 14. – Outre le titre foncier de l'immeuble établi au nom du propriétaire, des titres fonciers spéciaux peuvent être établis, sur demande des bénéficiaires des droits de servitudes, usufruit, omra, usage, superficie, emphytéose, habous, Zina, Houa et surélévation, ainsi que les droits coutumiers légalement constitués avant l'entrée en vigueur de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels.

Toutes énonciations utiles sont mentionnées, tant sur le titre foncier établi pour l'immeuble, que sur le titre spécial établi pour l'un des droits réels précités à l'alinéa précédent.

Le duplicata délivré au titulaire de droit, objet d'un titre foncier spécial, est soumis aux mêmes dispositions régissant les duplicata des titres fonciers de propriété.

TITRE DEUXIÈME

LES OPÉRATIONS ET LES FORMALITÉS SUBSÉQUENTES À L'IMMATRICULATION FONCIÈRE

ART. 15. – La portion distraite d'un immeuble déjà immatriculé peut, sur demande de l'intéressé, être fusionnée par le conservateur au titre foncier d'un autre immeuble limitrophe ou contigu, déjà immatriculé, appartenant au même propriétaire.

ART. 16. – Divers immeubles limitrophes ou contigus faisant l'objet de titres fonciers distincts et appartenant au même propriétaire, peuvent sur demande de l'intéressé être fusionnés par le conservateur pour faire l'objet d'un titre foncier unique.

Il en est de même, pour des parcelles distraites en même temps de différents immeubles immatriculés, qui peuvent être réunies entre elles pour former un titre foncier distinct ou être fusionnées au titre foncier d'un autre immeuble immatriculé, appartenant au même propriétaire, si elles sont limitrophes ou contigus.

ART. 17. – Tout requérant de morcellement, de lotissement, de copropriété, de fusion, de mise en concordance du plan foncier avec l'état des lieux ou rétablissement de bornes d'un immeuble immatriculé ou en cours d'immatriculation et dont le plan foncier a été établi, est tenu de produire un dossier technique à établir par un ingénieur géomètre topographe relevant du secteur privé, inscrit au tableau de l'ordre national des ingénieurs géomètres topographes.

Le dossier technique comprend le plan foncier et le procès-verbal de bornage signé par les parties et l'ingénieur géomètre topographe précité, qui doivent être conformes aux actes et documents relatifs à l'opération requise.

Le dossier technique est déposé auprès du service du cadastre concerné aux fins de contrôle, report sur la mappe cadastrale, visa et archivage.

ART. 18. – Tous les droits réels et charges foncières grevant les immeubles ou portions d'immeubles morcelés ou fusionnés sont reportés par le conservateur sur les nouveaux titres fonciers.

ART. 19. – Tout droit, pour être inscrit est tenu directement du titulaire de l'inscription précédemment prise. Dans le cas où un droit réel ou charge foncière a fait l'objet de mutations successives non inscrites, la dernière mutation ne pourra être inscrite avant toutes les précédentes.

TITRE TROISIÈME

DISPOSITIONS RELATIVES AU BORNAGE ET AU PLAN FONCIER DES FORMALITÉS PRÉALABLES ET SUBSÉQUENTES À L'IMMATRICULATION FONCIÈRE

ART. 20. – A défaut de limites naturelles, la fixation du périmètre d'un immeuble ou portion d'immeuble immatriculé ou en cours d'immatriculation doit être effectuée, par des bornes fixes. Ces bornes peuvent être marquées sur des rochers implantés au sol ou sur des constructions présentant toutes garanties de solidité.

Les bornes placées en terre doivent être en pierre taillée ou en ciment ou toute autre matière respectant les règlements en vigueur. La hauteur de ces bornes devra être au moins de 35 centimètres en milieu rural et 30 centimètres dans le périmètre urbain. Leur sommet est sous forme de quadrangulaire de 10 centimètres de côté, leur base est de 25 centimètres.

Les bornes, dont 5 centimètres du sommet restent apparents, sont placées à chacun des sommets du polygone formé par l'immeuble.

Les lettres « I.F » sont gravées ou peintes en rouge et dirigées vers l'extérieur de la propriété. Les numéros des bornes peuvent être également gravés ou peints en rouge et dirigés vers l'intérieur de la propriété.

La fourniture, le transport et la mise en place des bornes ainsi que tous les frais de débroussaillage, s'il y a lieu, sont à la charge du requérant de toute opération de bornage et doivent être assurés par ses soins.

ART. 21. – Le plan de l'immeuble est établi conformément aux normes et caractéristiques techniques en vigueur. Il est procédé en même temps, au rattachement du plan aux points fixes du réseau géodésique les plus proches de la propriété.

Lorsque l'établissement du plan foncier nécessite la mise en place des points géodésiques supplémentaires, ces derniers doivent être installés conformément aux normes techniques en vigueur.

Le plan mentionne le nom du géomètre topographe qui l'a dressé, la date du levé ainsi que le nom et la signature du chef du service du cadastre ou de son délégué.

Les plans fonciers définitifs ainsi que les modifications ultérieures le cas échéant sont annexés aux titres fonciers correspondants, par les soins du conservateur de la propriété foncière après contrôle et signature du service du cadastre.

ART. 22. – Dès contrôle du plan foncier par le service du cadastre, ce dernier procède à son report sur la mappe cadastrale destinée au report des plans fonciers rattachés au réseau géodésique, et ce pour constituer un registre cadastral correspondant au registre foncier.

ART. 23. – Le service du cadastre procède au rattachement de tous les travaux qu'il réalise aux points géodésiques installés.

TITRE QUATRIÈME

DES REGISTRES ET DES DOCUMENTS FONCIERS

ART. 24. – Le Conservateur de la propriété foncière tient le registre de dépôt et le registre des oppositions en double exemplaire. Il arrête et signe quotidiennement les formalités y inscrites.

un exemplaire des registres susindiqués est déposé dans les trente jours qui suivent leur clôture aux services centraux de l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie.

Le Conservateur tient également deux registres d'ordre, le premier concerne les formalités préalables à l'immatriculation, le second relatif aux formalités subséquentes à l'immatriculation.

Toutes les pages des registres tenus par le Conservateur de la propriété foncière sont numérotées et paraphées du sceau officiel de l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie. Tout grattage, rature, vide, surcharge ou interligne ne doit être pris en considération que s'il a été approuvé en marge ou à la fin du texte.

Le conservateur peut établir ces registres par des procédés électroniques.

ART. 25. – En cas de perte ou de destruction du registre de dépôt ou d'oppositions à la Conservation foncière, le double conservé auprès des services centraux de l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie est remis, au Conservateur de la propriété foncière intéressé, sur sa demande, qui procède à sa reconstitution et retourne le double du registre aux services centraux.

ART. 26. – Tous les documents délivrés par les services extérieurs de l'Agence doivent être revêtus, en plus du sceau officiel du service concerné, de la signature du chef de service ou de son délégué.

ART. 27. – Toute personne, après avoir justifié de son identité, peut obtenir sur demande les renseignements consignés aux livres fonciers ou aux plans des immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation, ou contenus dans les dossiers correspondants aux titres fonciers ou réquisitions d'immatriculation, à condition de produire le numéro de la réquisition d'immatriculation ou du titre foncier concerné.

A défaut de production des références foncières, les renseignements précités ne peuvent être communiqués, qu'ensuite d'une demande assortie d'une ordonnance judiciaire.

Les administrations publiques et les autorités judiciaires peuvent obtenir les renseignements contenus dans les bases de données foncières informatiques sur demande présentée aux services de l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie.

ART. 28. – Les certificats et documents cités ci-après sont délivrés sur demande et après paiement des droits fixés en vertu des dispositions légales en vigueur :

- certificat attestant la situation juridique et matérielle de l'immeuble au moment de la présentation de la demande
- certificat spécial d'inscription ;
- certificat spécial d'inscription hypothécaire ;
- certificat concernant une ou plusieurs inscriptions ;
- certificat de non inscription sur le registre foncier ;
- certificat constatant la concordance d'un titre foncier et son duplicata ;
- copies d'actes, titres, documents et plans fonciers déposés aux dossiers fonciers.

ART. 29. – Par dérogation aux dispositions de l'article 28 précité, la communication des renseignements ainsi que la délivrance de certificats et de copies sont faites gratuitement lorsqu'elles sont demandées par les administrations publiques.

TITRE CINQUIÈME

DES DROITS DE CONSERVATION FONCIÈRE

Chapitre I

De la liquidation des droits

ART. 30. – Les droits relatifs aux différentes formalités de l'immatriculation foncière sont liquidés comme suit :

– sur la base des prix et valeurs énoncés dans les actes et titres appuyant la réquisition d'inscription et portant constitution, transmission, reconnaissance, modification ou extinction de droit réel immobilier ;

– sur la base de la valeur marchande des immeubles concernés, au moment de l'exigibilité des droits, adoptés par les services de l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie sur la base de la moyenne des prix en vigueur dans la zone où se situe l'immeuble concerné et ce pour les opérations d'enrôlement des réquisitions d'immatriculation, morcellement, lotissement, copropriété, mise en concordance du plan foncier avec l'état des lieux et autres formalités similaires.

La valeur marchande ayant servi de base pour le calcul des droits susmentionnés peut être révisée dans des cas dûment justifiés, ou lorsqu'il s'avère que cette valeur est non conforme à la moyenne des prix en vigueur dans la zone où se situe l'immeuble concerné.

ART. 31. – Les droits superficiaires sont liquidés sur la base de la superficie réelle de l'immeuble calculée en Are à l'intérieur des communes urbaines et en Hectare à l'extérieur des dites communes.

La contenance est toujours forcée de manière à n'avoir que des ares ou des hectares.

Au cas où la superficie réelle de l'immeuble ne peut être connue au moment de la réquisition, le conservateur de la propriété foncière procède à la perception de droits complémentaires pour la différence de contenance révélée par le plan foncier.

Chapitre II

De la perception des droits

ART. 32. – Tous les droits exigibles sont versés par le requérant au moment de la réquisition de chaque formalité, contre une quittance délivrée par le conservateur de la propriété foncière.

Nul ne peut différer le paiement des droits sous le prétexte de contestation sur la quotité, ni pour quelque autre motif que ce soit.

ART. 33. – Les droits régulièrement perçus pour toutes les formalités de l'immatriculation foncière, conformément aux dispositions en vigueur ne pourront être restitués, quel que soit le sort réservé à la demande de la formalité.

ART. 34. – Toute demande de restitution de droits perçus par erreur ou omission ne peut être recevable après un délai de quatre ans du jour du paiement.

TITRE SIXIÈME

DISPOSITIONS DIVERSES

ART. 35. – Est abrogé l'arrêté du 20 rejeb 1333 (3 juin 1915) édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation à l'exception des articles 1, 10, 23, 26, 29, 30, 31, 34, 36, 37, et 38.

Est abrogé l'arrêté du 21 rejeb 1333 (4 juin 1915) réglementant le service de la conservation de la propriété foncière à l'exception des articles 1, 4, 5, 6, 18, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 et 66.

ART. 36. – Le ministre de l'agriculture et de la pêche maritime est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Bulletin officiel*.

Fait à Rabat, le 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014).

ABDEL-ILAH BENKIRAN.

Pour contresing :

*Le ministre de l'agriculture et
de la pêche maritime.*

AZIZ AKHANNOUCH.

le texte en langue arabe à été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 6277 du 30 ramadan 1435 (28 juillet 2014).