

Le système foncier au Maroc

Une sécurité et un facteur de développement durable

Le Foncier au Maroc

- La possession immobilière est perçue comme une assurance de premier ordre, un facteur d'estime sociale et un investissement sans risque.
- C'est une source de richesse et un respect ancestral envers la terre qui abrite les hommes.

Statuts Fonciers

- Le melk (7 M ha 76%SAU);
- Les immeubles domaniaux(270m ha 3% SAU) ;
- Les collectifs et les guichs(1,8M ha 20% SAU) ;
- Les habous (59m ha 1%SAU).
- SAU = 7millions ha



Deux régimes régissant le Foncier

- Régime traditionnel ;
- Régime d'immatriculation foncière

Le Régime traditionnel

Régi par :

- principes du droit musulman
- coutumes locales.

Le droit de propriété fondé (des documents écrits probants) sur:

- la possession paisible publique(10 an/40ans);
- La prescription acquisitive au-delà de la de la durée précitée.

Régime traditionnel

Caractéristiques :

- L'absence de publicité des droits prétendus;
- La méconnaissance par les tiers, de l'immeuble concerné, ...
- L'insécurité des transactions ;
- La difficulté d'accès au crédits ;
- La faiblesse de l'investissement ;
- La multitude des litiges entre riverains et d'autres.

Inconvénients

- Manque total de publicité ;
- => Difficulté de circulation des biens.



Régime de l'immatriculation foncière

caractéristiques :

- large publicité;
- effet de purge;
- Individualisation de chaque immeuble (nom, plan, num);
- titre foncier définitif et inattaquable ;
- effet légal et une force probante des droits inscrits,
- Succession des inscriptions(tout droit inscrit doit être détenu par la personne inscrit précédemment) .



Système de l'immatriculation Foncière

- Source :
 - 1913
 - Acte de TORRENS « robert torrens d'australie ».
- Composantes du système :
 - Conservation foncière;
 - Cadastre juridique.



Conservation Foncière

- Reçoit les réquisitions d'immatriculation ;
- Procède aux formalités de publicité;
- Reçoit les oppositions ;
- Suit la procédure de purge et décide l'immatriculation ;
- Inscrit les droits réels et les charges foncières sur le livre foncier ;
- Conserve les documents relatifs aux immeubles immatriculés ;
- Met à la disposition du public l'information désirée.



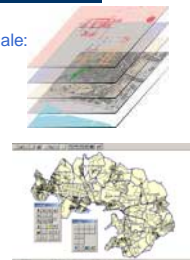
Le Service du Cadastre

- Exécution des opérations de bornage et établissement des plans ;
- Contrôle et réception des travaux topographiques effectués par les entreprises privées ;
- Triangulation de 3ème et 4ème ordre;
- Polygonation des villes;
- Mise à jour et archivage des documents topographiques ;
- Mise à la disposition du public l'information désirée.



Cadastre National

- Inventaire géographique économique et sociale:
 - Statut foncier;
 - La situation ;
 - La superficie;
 - Les plus values.
- Utile :
 - La reconnaissance des structures foncières;
 - Le soutien aux projets de développement;
 - Le soutien de la politique de gestion fiscale;
 - Le recensement agricole;
 - La généralisation de l'immatriculation foncière.



Impact sur le développement économique

- Régime foncier <=> système économique
- Propriété foncière+mise en valeur => K productif;
- La mobilisation de la propriété foncière => K évolutif .

Impact sur l'économie du Maroc

- Niveau de la macro-économie;
- Niveau de la micro-économie.

AU NIVEAU MACRO-ÉCONOMIQUE

- **Le développement urbain**
 - Plans d'aménagements
 - Explosion démographique
 - Exode rurale
 - Rationalisation et réglementation de l'espace urbain
 - Faciliter et fortifier l'investissement

AU NIVEAU MACRO-ÉCONOMIQUE

- **Le développement rural**
 - ++ barrages ;
 - Un code des investissements agricoles;
 - Remembrement rural (874 000 ha)
- =>
 - Développement d'activité Agro-industrielle;
 - Prolifération cultures (agrumes, primeurs..)

AU NIVEAU MICRO-ÉCONOMIQUE

- **Encouragement de l'initiative privé**
 - Garantie de remboursement /IF
 - Richesse garantie par la propriété foncière
- **Valorisation de la propriété foncière**
 - Constructions, aménagement, équipement,...
 - Crédit de valorisation / Propriété immatriculée

Conclusion

Système foncier :

- Complexe ;
- Rigide;
- Diversité des statuts.

Deux régimes complémentaires IF/Traditionnel

Patrimoine socioculturel

Réflexion profonde et objectif Harmoniser /flexible/ pour répondre aux besoins et exigences