

Université Med V de Salé- Souissi
Faculté des sciences juridiques économiques et sociales
SALE

Master Fondamental : Droit Foncier et Notarial

Exposé sous thème :

les régimes fonciers au maroc

Préparé par :

Année Universitaire
2009-2010

Plan :

Partie I : les principaux régimes domaniaux au Maroc

- 1- le domaine public
- 2- le domaine privé
- 3- le domaine forestier

Partie II : les divers statuts fonciers marocains

- 1- les biens Habous
- 2- les terres collectifs et terrains Guichs
- 3- la propriété privée

Introduction

Les régimes juridiques de la propriété foncières au Maroc sont basés sur des principes directeurs protecteurs de cette propriété foncière : principes de la domanialité, de l'interdiction et de l'autorisation préalable ainsi que de la répression. En citant ces moyens, on trouve qu'ils ont comme point commun la domanialité.

Les textes régissant ces régimes juridiques se situent dans la sphère juridique de la domanialité et donc la technique juridique centrale de protection de ces biens fut la proclamation de leur domanialité publique.

S'agissant du concept de la domanialité, on relève d'emblée que le texte relatif¹ au domaine public ne l'a guère défini. Celle-ci est définie comme étant « un régime juridique applicable aux biens composants le domaine², terme surtout employé dans l'expression domanialité publique pour qualifier l'ensemble des règles spéciales auxquelles sont soumis les biens composant le domaine public: « Affectation, inaliénabilité, insaisissabilité, imprescriptibilité, modes d'utilisation »³. quand au domaine privé, il est constitué en principe, de tous les autres biens, dont le régime est celui du droit commun, sauf exceptions légales (ex. aliénation des immeubles de l'Etat) ou jurisprudentielles (ex. dommages causés par un service publique administratif fonctionnant sur le domaine privé).

La domanialité publique et la domanialité privée constituent les deux composantes de la propriété publique. La propriété dite publique quand elle qualifie des biens appartenant à des personnes administratives car elle est constituée par l'ensemble des biens et droit mobiliers et immobiliers appartenant aux personnes publiques : l'Etat, les collectivités locales...

Le régime juridique de la domanialité demeure largement inspiré de la domanialité publique que le législateur la doctrine et la jurisprudence ont élaboré tout au long du 19^{ème} siècle en France.⁴ Ce régime se diffère selon la nature juridique des terrains qui sont nombreux. On rencontre des terrains privés, des terrains relevant du domaine privé de l'Etat, du domaine forestier, des terres collectives, du domaine des guichs, du domaine des habous et des terrains relevant des coopératives agricoles. et aussi, selon que ces terrains sont immatriculés, non encore immatriculés ou en cours d'immatriculation et en fonction de l'opérateur qui réalise le projet qui peut être l'Etat, un établissement public, une collectivité locale ou un opérateur privé.

L'examen du régime foncier au Maroc, permet de dégager plusieurs formes d'appropriation de l'espace. On distingue ainsi les régimes suivants :

- le domaine public de l'Etat.
- Le domaine privé de l'Etat.
- Le domaine forestier.
- La propriété privée ou terrains privés.
- Les terres collectives.
- Les terrains guichs.
- Les terrains habous.

¹ Dahir 1^{er} juillet 1914 relatif au domaine public.

² Le mot domaine nous vient des expressions latines qui désignent le maître, dominum, qui signifie la maîtrise à domiando, comme effet de la domination. Voir V. Proudhon « traité du domaine de propriété ou la distinction des biens », walters E. caus et compagnie, librairies imprimeries et fonderies Bruxelles 1842, p 2 et 3.

³ Voir Vocabulaire juridique publié par G.Cornu et H. Capitant 1^{ere} éd. Univ. Paris, 1987.

⁴ Voir M.Rpusset « la détermination de la domanialité publique au Maroc » RJPIC, T .22 n)1, janvier 1968, p.4.

Première Partie: les principaux régimes domaniaux au Maroc.

L'examen des statuts de la propriété foncière au Maroc permet de dégager plusieurs formes d'appropriation de l'espace en distingue ainsi les régimes suivants :

A- Domaine public:

1- définition

Le domaine public de l'état comprend toute les parties du territoire et tous les ouvrages, biens immobiliers naturels (rivage de mer, zone désertique, eau sous toutes ses formes) ou artificiels (voies de communication ,canaux, ports....) qui ne peuvent faire l'objet d'une appartenance privé et dont l'usage est public⁵. Autrement dit, il s'agit d'un Patrimoine des personnes publiques affecté à l'usage du public ou à un service public en raison de sa nature ou d'un aménagement spécial dont il a fait l'objet et qui est soumis à un régime de droit administratif.

1- Caractéristiques

Le régime du domaine public se caractérise par l'imprescriptibilité (impossibilité pour les tiers d'acquérir un droit sur ces biens par voie de prescription c'est-à-dire par une possession prolongée (l'administration propriétaire peut revendiquer son bien à n'importe quel moment même si une personne est sur le domaine public depuis plus de 90 ans (en droit privé français la prescription arrive au bout de 30 ans) et par l'inaliénabilité⁶ (l'impossibilité de recourir à l'encontre des personnes publiques aux voies d'exécution du droit privé, on ne peut que demander au juge le paiement d'une astreinte, ou faire venir un huissier).

C'est pourquoi, avant d'être cédé, un bien du domaine public doit être préalablement déclassé, ce qui suppose la disparition préalable de l'affectation à l'utilité publique ou l'intervention d'une loi (cf. par ex. loi d'inaliénabilité du domaine royal ou Affaire des têtes maoris).

Il est à l'usage de tous et ne peut faire l'objet d'une appropriation privée .son utilisation est caractérisée par : la gratuité de l'usage, l'égalité dans l'usage et la liberté dans l'usage.

3-La constitution

Font partie du domaine public au Maroc :

a)le rivage de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées, ainsi qu'une zone de 6 mètre mesurée à partir de cette limite.

b) les rades, ports, havres et leurs dépendances ;

⁵ A.GUECHATI, les procédures d'apurement du foncier des projets d'habitat.

⁶ Considérant que le caractère inaliénable de ces biens qui constituent le domaine public de l'Etat a été rappelé au paragraphe I de la circulaire de Notre Grand Vizir insérés au Bulletin Officiel du 1er Novembre 1912 ;

- c) les phares, fanaux, balises et généralement tous les ouvrages destinés à l'éclairage et au balisage des côtes et leurs dépendances ;
- d) les cours d'eau de toute nature et les sources qui leur donnent naissance ;
- e) les puits artésiens jaillissants ; les puits et abreuvoirs publics ;
- f) les lacs, étangs, lagunes et marais salants
- g) les canaux de navigation, d'irrigation ou de dessèchement exécutés comme travaux publics ;
- h) les digues, barrages, aqueducs, canalisations et autres ouvrages exécutés comme travaux publics en vue de la défense des terres contre les eaux, de l'alimentation des centres urbains ou de l'utilisation des forces hydrauliques ;
- i) les routes, rues, chemins et pistes, les chemins de fer ou tramways, les ponts et généralement les voies de communication de toute nature à l'usage du public ;
- j) les lignes télégraphiques et téléphoniques, les pylônes de la télégraphie sans fil ;
- k) tous les ouvrages de défense et de fortification des places de guerre ou des postes militaires et leurs dépendances.

Et en général, toutes les parties du territoire et tous les ouvrages qui ne peuvent être possédés privativement comme étant à l'usage de tous.

4- Délimitation :

Le domaine public peut faire l'objet d'une immatriculation mais seulement, dans le cadre de la procédure ordinaire prescrite par le dahir du 12/08/1913 sur l'immatriculation des immeubles même quant il est délimité conformément à l'article 7 du dahir précité.

Car, la délimitation de ce domaine public, dont les formalités de procédure ne pourront s'appliquer, semble-t-il, qu'à ses portions naturelles, n'emporte aucune purge, et de ce fait, il n'existe aucune procédure spéciale d'immatriculation de ce domaine public.

D'un autre côté, les droits de propriété, d'usufruit ou d'usage acquis légalement sur le domaine public avant la publication du dit dahir sont maintenus au profit de leurs propriétaires.

5- Gestion

En vertu d'une délégation permanente, le domaine public est administré par le directeur général des travaux publics ou par les agents de l'état désignés à cet effet par dahir.

Tout acte d'administration comportant occupation ou amodiation du domaine public devra être préalablement revêtu du contreseing du directeur général des services financiers.

Les limites du domaine public sont déterminées, quand il y a lieu, par arrêté viziriel rendu après enquête publique sur la proposition du directeur général des travaux publics.

Pendant une durée de six mois à dater de la promulgation de l'arrêté de délimitation, sont recevables les revendications des tiers fondées sur l'existence de droits de propriété ou d'usage antérieurs au présent dahir et maintenus par l'article 2 ci-dessus.

Pour chaque portion du domaine public délimitée, il est dressé un sommier mentionnant exclusivement les droits de cette nature qui ont été admis par l'administration dans le délai ci-dessus mentionné et ceux qui, signalés en temps utile, ont été reconnus dans la suite par l'autorité judiciaire.

Les réclamations des tiers fondées sur une fixation inexacte des limites du domaine public sont recevables dans le même délai.

B- Le domaine privé :

S'il fallait s'en tenir à la simple exégèse des termes, on dirait de manière toute simple que le domaine privé c'est l'opposé du domaine public .et c'est très largement vrai mais ce n'est qu'en partie vrai.

De principe tous les biens que possèdent les collectivités publiques et qui ne sont affectés ni à l'usage direct du public, ni à un service public, font partie du domaine privé.de surplus, et conformément à L'article 5 du dahir du 1° juillet 1914 dispose que les biens qui quoique affectés à un service public n'ont cependant reçu aucun aménagement spécial et ne sont pas essentiels pour le fonctionnement de ce service.

En somme tous les bien appartenant à l'administration et qui n'entrent pas dans le domaine public font partie du domaine privé.

Du fait qu'il n'a pas une affectation publique le domaine privé échappe aux règles rigoureuses du la domanialité publique. toutefois ,il n'est pas pour autant entièrement soumis aux règles du droit privé .son régime juridique est ,en effet, constitué par de très nombreuses règles spécifiques ,qu'il s'agisse de l'acquisition des biens qui le composent ,de leur délimitation ou de leur gestion .cette dérogation par rapport aux règles de droit privé s'explique par la fait que le domaine privé bien qu'il soit dit privé demeure un patrimoine public dont l'importance ne cesse de croitre .

1- La composition du domaine privé :

Tout bien appartenant à une collectivités publique et qui ne fait pas partie du domaine public entre dans le domaine privé .on y trouve des biens qui ont été désaffectés ou qui n'ont pas reçu d'affectation « art 5 du dahir du 1 juillet 1914 » se sont des biens immobiliers parmi lesquels figures les terres de colonisation reprises par l'état depuis 1963 .par ailleurs en vertu de l'article 5 du dahir du 16 avril 1951 portant règlement minier les mines sont PROPRIETE DOMANIALE .c'est dans ce même ordre d'idée que l'article 1° du dahir du 12 juillet 1958 portant code de la recherche et de l'exploitation des gisements d'hydrocarbures dispose que les gisements d'hydrocarbures naturels font partie du domaine de l'état c'est-à-dire de son domaine privé.

Font également partie du domaine privé de l'état les terres désertes et incultes, les biens vacants et sans maître, à savoir les terres mortes, les mines dont la liste est donné par le dahir du 16 avril 1951, tous les bâtiments appartenant à l'administration dès lors qu'ils n'ont pas reçus un aménagement spécial, font partie du domaine ⁷ .

Enfin le domaine privé comprend de nombreux biens mobiliers notamment les titres représentatifs des participations financières des collectivités publiques, principalement l'état⁸.

L'acquisition des biens peut se réaliser de différents modes, ainsi elle peut résulter d'un privilège régalien : confiscation pénale, sanctions administratives, droit de préemption, bénéfiques des terres mortes ou des successions en déshérence.

Toutefois, l'expropriation joue un rôle très important dans l'alimentation du domaine privé tant que les biens acquis n'ont pas reçu une affectation ; d'ailleurs, la désaffectation fait rentrer les biens qui en sont l'objet dans le domaine privé.

D'autres procédés plus exceptionnels sont à signaler dont la nationalisation dont le principe avait été posé par la constitution de 1962 .Enfin l'administration peut acquérir des biens dans le cadre des opérations de droit commun : achat, donation, échange... néanmoins les opérations d'achat doivent être conclus en respectant les procédures de passation des

⁷ Une exception résulte de l'arrête viziriel du 6 janvier 1921

⁸ Michel ROUSSET et jean GARAGNON « droit administratif marocain »

marches ; aussi les acquisitions immobilières doivent être autorisées par décret ou par arrêté du ministère des finances .⁹

2- La délimitation du domaine privé :

Les immeubles pour lesquels il existe une préemption de domanialité pourront, sur la demande des autorités intéressées faire l'objet, dans les formes ci-dessous prescrites, de délimitation ayant pour but d'en fixer la consistance matérielle et l'état juridique.¹⁰

Toute initiative de délimitation est prise par la direction des domaines, le ministère des finances ou la direction des eaux et forêts. ; Une commission administrative¹¹ procède à une enquête¹² soumise à publicité au bulletin officiel

au cours de laquelle les oppositions peuvent se manifester celles-ci peuvent aussi se manifester dans un délais de trois mois à partir de la publication au B.O du procès verbal de la commission. au terme de ce délai aucune réclamation ne peut plus être admise ,l'opposant devra alors traduire sa réclamation par le dépôt d'une réquisition d'immatriculation dans un nouveau délai de trois mois à défaut de quoi il sera déchu de ses droits ,un décret vient alors homologuer la délimitation : l'art 8 du dahir du 3 janvier 1916 précise que l'homologation « fixe d'une manière irrévocable la consistance matérielle et l'état juridique de l'immeuble délimite ».

3- La gestion du domaine privé :

Mission très délicate, elle relève de certains services qui en assument la charge sur la base d'une réglementation de son utilisation. De façon générale, la gestion du domaine privé est confiée à un service du ministère des finances, la direction des domaines.

pendant certaines dépendances domaniales sont gérées par des services particuliers pour des raisons relatives à leur nature tel la gestion des domaines miniers dont la gestion relève à la fois du département ministériel qui en est chargé et du bureau de recherches et de participations minières .de même concernant les terres récupérées .

Quant au régime juridique de l'utilisation du domaine privé, en effet les conditions d'utilisation du domaine ne sont pas laissées à la libre appréciation des collectivités propriétaires, mais sont déterminées par des règles générales ou des réglementations propres à certaines catégories de biens ex : les terres récupérées.

Ainsi en cas d'absence de réglementation spéciale, le domaine privé est utilisé dans le cadre des réglementations de droit commun d'où il peut être loué ou occupé les bâtiments quant à eux peuvent être affectés à l'installation des services et administrations publiques en contrepartie d'un fonds versé par le service affectataire .outre pour les collectivités territoriales les frais d'entretien et les charges des immeubles leur incombent et font partie de leurs dépenses obligatoires.

Reste le cas des biens non utilisables ,ils doivent être vendus aux enchères publiques à l'exception des objets mobiliers de faible valeur ,de surcroît certaines dérogations peuvent être accordées par le ministère des finances ,alors que d'autres conditions d'aliénation ;l'aliénation des immeubles doit être réalisée par voie d'adjudication ,sauf si des

⁹ Selon que le prix d'achat est supérieure ou inférieure à un million six cent mille DH « art 82 du D.R du 21/04/1967 »

¹⁰ Art premier du dahir du 3 janvier 1916

¹¹ La commission administrative se compose composée d'un représentant de l'autorité administrative de contrôle, d'un agent supérieur des eaux et forêts ou d'un contrôleur des domaines pour les autres immeubles domaniaux, du cadi, assisté des chibouks de sa tribu et s'il y'a lieu de deux aouls.

¹² La date d'ouverture des opérations est fixée par arrêté, et portée un mois à l'avance à la connaissance du public par voie de publication

textes spéciaux ont prévu d'autres modalités d'aliénation ; l'autorisation d'aliénation est donnée par décret sur proposition du ministère des finances quand le prix de vente est égal ou supérieur à un million six cent mille DH . ; Elle est en revanche donnée par arrêté du ministre des finances si le prix de vente est inférieur à la somme précitée. L'aliénation amiable quant à elle peut être donnée soit par décret quand le prix est supérieur à vingt mille DH, soit par arrêté du ministre ¹³ .

Ainsi le domaine privé de l'état est aliénable et prescriptible ce qui justifie l'opposition entre le domaine privé de l'état et le domaine public

C- le domaine forestier

Au fil du temps, la domanialité a évolué dans le sens de son extension sur les terrains forestiers.

Avant de rechercher leurs principales caractéristiques, il est intéressant de donner un aperçu historique sur le régime des forêts au Maroc.

1- définition extensive du domaine forestier marocain

La situation avant 1912

La structure juridique du régime foncier marocain avant l'établissement du protectorat français reposait sur des principes religieux et était assez complexe. Dans le droit musulman, le droit de propriété est essentiellement fondé sur le principe de la vivification de la terre morte qui, d'une façon générale, comprend les terres désertes et incultes et les biens vacants et sans maître.

Si le Coran est muet sur le statut des forêts, le Chrâa¹⁴ les place parmi les « terres mortes ». Il pouvait y avoir là un danger grave, car le Prophète lui-même a reconnu la vivification d'une terre morte comme légitime moyen d'acquisition de la propriété.

Selon le jurisconsulte malekite KHALIL, la terre morte est acquise au premier occupant par la mise en valeur, notamment le labour, le défrichage, etc..

La Sounna, ou tradition prophétique, qui représente la deuxième référence religieuse après le Coran, précise que celui qui vivifie une terre en devient propriétaire sauf s'il s'agit d'une forêt, car les forêts fournissent le bois de chauffage et le pacage et ont par conséquent une utilité générale. Cependant, elles restent grevées de droits d'usage que pourraient détenir les tribus riveraines.

Par contre, du point de vue coutumier, la forêt était considérée comme un bien collectif, bien qu'en pareil cas il s'agisse très vraisemblablement de droits d'usage très étendus plutôt que de droits de propriété proprement dits.

La situation depuis 1912...

Le 1er novembre 1912, une circulaire du Grand Vizir aux gouverneurs, caïds et cadis, fondée sur les principes de droit musulman, déclarait, après avoir énuméré les biens constituant le domaine public de droit inaliénable : " Il est d'autres biens qui ne peuvent être en aucune

¹³ Règlement général de la comptabilité publique

¹⁴ Ensemble des règles de la justice religieuse issu du Liyre Saint suivant le rite Malekite qui a prévalu au Maroc.

façon aliénés qu'avec l'autorisation du Makhzen, parce qu'il a sur ces biens des droits de propriété ou de contrôle; ce sont :

- a. " Les forêts qui, dans toute l'étendue de l'Empire, appartiennent au Makhzen, sous réserve des droits d'usage (pâturage de troupeaux, ramassage du bois) que pourraient avoir les tribus voisines;
- b. "Les terres désertes et incultes ;
 - les biens vacants et sans maître et, d'une façon générale, tous les immeubles que la loi musulmane comprend sous la dénomination de " terres mortes", lesquelles reviennent de droit au Makhzen et ne peuvent, d'après les règles du Chrâa, être occupées ou vivifiées sans autorisation préalable.

* Le dahir du 7 juillet 1914 a permis d'incorporer également au domaine privé de l'Etat les peuplements d'alfa et les dunes maritimes ou terrestres.

* Le dahir du 3 janvier 1916 portant règlement spécial sur la délimitation du domaine de l'Etat modifié par le dahir du 17 août 1949. Cette loi, applicable au domaine privé non boisé comme au domaine forestier, fixe une procédure simple de délimitation administrative avec possibilité pour les opposants d'un recours contentieux devant les tribunaux.

*A côté des forêts domaniales proprement dites, le domaine forestier englobe aussi les terrains couverts d'alfa, les dunes terrestres et maritimes, les maisons forestières, les plantations, les pépinières dans les forêts domaniales et les terrains reboisés ou à reboiser (Art. 1er (a) du dahir du 10 octobre 1917).

Depuis 1917, le patrimoine forestier a été domanialisé dans sa majeure partie et soumis au régime forestier.

Le dahir du 10 octobre 1917 dispose que : » font partie du domaine forestier :

- 1- les forêts domaniales ;
- 2- les terrains couverts d'alfa dits « nappes alfatières » ;
- 3- les dunes terrestres et les dunes maritimes jusqu'à la limite du domaine public maritime ;
- 4- les maisons forestières et leurs annexes, les chemins forestiers, les plantations et les pépinières créés dans les forêts domaniales, les nappes alfatières ou les dunes, ainsi que les terrains dévolus du domaine forestier pour de telles créations par voie de donations, d'acquisition ou d'échange immobilier.
- 5- Les terrains domaniaux reboisés ou à reboiser les terrains acquis par le domaine forestier en vue de leur reboisement, ainsi que leurs annexes : maisons forestière pépinières etc... ».¹⁵

2- les caractéristiques du domaine forestier :

Les principales caractéristiques de la domanialité se rapportent à l'inaliénabilité, l'imprescriptibilité et l'insaisissabilité. Ces règles ont pour but d'assurer de façon générale, la prédominance de l'intérêt public sur l'intérêt privé. Ainsi le dahir du 10 octobre 1917 relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts dispose dans son article 1^{er} que les forêts sont soumises au régime forestier et font partie du domaine privé de l'Etat.

a) principe

¹⁵² Cf. l'article 1^{er} (a) du dahir 10 octobre 1917 sur la conservation et l'exploitation des forêts.

1- l'inaliénabilité et l'imprescriptibilité

Afin de protéger les forêts contre les risques d'empiètement, de démembrement, et de dégradations, le législateur prévoit la règle de l'inaliénabilité et l'imprescriptibilité, règle dérogatoire au droit commun qui s'applique aussi bien aux administrés qu'à l'administration elle-même.

Ces principes sont consacrés d'abord par le dahir du 1^{er} juillet 1914 sur le domaine public qui dispose dans son article 4 que : « le domaine public est inaliénable et imprescriptible ». Le domaine forestier est inaliénable¹⁶.

* le principe de l'inaliénabilité apparaît comme une pièce maîtresse du régime de la domanialité publique et de la domanialité forestière. Sans lui, ces ressources sont exposées aux aliénations irréfléchies ou abusives et aux caprices des agents administratifs.

* L'imprescriptibilité protège aussi le domaine public contre l'acquisition de droits par l'usage prolongé qu'en feraient les particuliers. La règle de l'imprescriptibilité est encore beaucoup plus protectrice du domaine public que la règle de l'inaliénabilité car il est impossible pour les tiers d'acquiescer par voie de prescription un droit sur le domaine public qu'il s'agisse d'un droit de propriété, d'une servitude ou de tout autre droit réel.

b)-exception

Le régime de la conservation de la forêt domaniale admet des exceptions faites sous le critère de l'utilité publique, autorisant la distraction et le remembrement par voie d'échange immobilier ou même l'expropriation.

Cette distraction est effectuée au profit du domaine privé de l'Etat qui cède le terrain au service qui l'a demandé. La distraction est prononcée après avis d'une commission dont la composition et le mode de fonctionnement sont fixés par décret.¹⁷

Les biens du domaine forestier, les terrains boisés ou à reboiser appartenant à des particuliers ou à des collectivités soumis au régime par décret sont exploités selon les prescriptions du dahir du 10/10/1917, notamment en ce qui concerne les occupations temporaires, les coupes de bois, les amodiations, les parcours, les défrichements, les extractions de matériaux, etc.

3- la délimitation

Ni le dahir du 10 octobre 1917 sur la conservation et l'exploitation des forêts ni le dahir du 2 janvier 1916 portant règlement spécial sur la délimitation du domaine de l'Etat, ni le dahir du 1^{er} juillet 1914 sur le domaine public ne donnent une définition de la délimitation. Cependant, l'instruction sur la délimitation du domaine forestier l'a définie en termes généraux comme étant une opération qui en fixe les limites d'une manière irrévocable.¹⁸ Une

¹⁶³ voir l'article 2 du dahir 1 octobre 1917 sur la conservation et l'exploitation des forêts.

¹⁷ Décret N° 2-58-1371 du 29 Kaâda 1378 (06.06.1959).

¹⁸ Voir A.E.F.C.S, l'instruction sur la délimitation du domaine forestier.

définition plus précise est donnée par le professeur J.Dufau, en ces termes : » la fixation de ses limites par rapport aux propriétés riveraines ». ¹⁹

Nul ne peut nier l'importance de la délimitation en ce qu'elle constitue une mesure de protection du bien par l'autorité publique. ²⁰ Mais, les services administratifs chargés de la délimitation forestière rencontrent d'importantes résistances de la part de la population riveraine. Les difficultés de la délimitation proviennent globalement du fait que l'on applique des règles unilatérales sans consultation et sans participation de la population intéressé.

4- le gestionnaire

La gestion du domaine forestier est confiée à l'administration des eaux et forêts (Ministère de l'Agriculture et de la Réforme Agraire). Elle est régie par le Dahir du 20 Hijja 1335 (10/10/1917) relatif à la conservation et à l'exploitation des forêts.

Les infractions aux dispositions de la loi forestière, à savoir la violation des conditions d'exploitation de la forêt, la destruction de limites, les vols de bois, les défrichements et labours, les mises à feu et incendies, la contrefaçon des marteaux servant aux marques forestières, l'usage frauduleux de vrais marteaux, sont constatés par les ingénieurs et préposés forestiers par procès-verbaux qu'ils transmettent aux juridictions compétentes pour jugement. Bien que relevant toutes de la compétence d'une même institution - le Haut Commissariat aux Eaux et Forêts et à la Lutte Contre la Désertification, les différentes matières telles que les forêts, les eaux continentales, la chasse, les aires protégées et la conservation des sols ont fait l'objet de lois séparées, dont les principales sont le dahir de 1917 sur les forêts, le dahir de 1922 sur les parcs nationaux, le dahir de 1923 sur la chasse, le dahir de 1934 sur les parcs nationaux et le dahir de 1969 sur la défense et la restauration des sols.

Le principe de la participation des populations au développement de l'économie forestière est institutionnalisé par le dahir du 20 septembre 1976. Ainsi, dans le cadre d'instauration d'organes de participation, le texte a confié aux conseils communaux des pouvoirs en matière forestière aux termes de l'article 10. Il précise en outre les contours du domaine d'intervention du pouvoir délibératif reconnu au conseil communal en vue de régler les questions communales à caractère forestier.

Deuxième partie : les divers statuts fonciers marocains

¹⁹ Voir J.3 Dufau, « le domaine public », op.cit tome 1 p :227.

²⁰ Cf. guyt- boissière, « la délimitation du domaine public fluvial » thèse de Rennes, P :90.

A -les biens habous :

De l'examen à la fois des dispositions statutaires relatives au *habous*, de son régime juridique et de certains écrits qui lui sont consacrés, on s'aperçoit, en effet, que les arguments ne manquent pas à l'appui de la thèse de la nature domaniale de cette institution. Mais avant d'aborder cet aspect peu exploré de la problématique du *habous*, il importe d'abord d'évoquer brièvement la signification de ce concept.

L'institution juridique que l'on qualifie de biens *wakfs*, principalement dans les législations du Moyen-Orient et de biens *habous* dans les États du Maghreb, trouve son origine dans un *hadith* du prophète rapportant une directive qui prévoit l'immobilisation d'un fonds de sorte qu'il ne soit ni donné ni vendu, et que ses revenus reviennent à l'aumône. Autrement dit, il s'agit d'un bien placé hors de la sphère du commerce et à l'abri de toute aliénation en raison de sa finalité d'intérêt général.

Les biens habous, Tel qu'ils sont définis par l'article 73 du dahir du 2 juin 1915 « sont des biens immeubles immobilisés par le fondateur musulman et dont la jouissance profite aux catégories des bénéficiaires qu'il désigne ».

Plus spécifiquement encore les habous « est un acte juridique par lequel une personne en vue d'être agréable à dieu se dépouille d'un ou plusieurs de ses biens et les mets hors du commerce en les affectant à perpétuité à une œuvre pieuse charitable ou sociale soit d'une manière absolue, exclusive de toute restriction (habous public) soit en réservant la jouissance de ces biens à une ou plusieurs personnes déterminées²¹.

A travers ces définitions deux principales caractéristiques ressortent : tout d'abord un caractère de perpétuité en suite un caractère d'inaliénabilité²² et d'insaisissabilité .certes, les droits coutumiers les grevant sont aliénables et cela selon le dahir du 27 juillet 1914.toutefois le dahir du 21 juillet 1913 autorise leur aliénation par voie d'adjudication aux enchères publiques à charge de réemployer immédiatement le prix.de surplus les biens habous sont imprescriptible et ce conformément à un arrêt rendu par la cour de rabat en 1934.certes ils peuvent faire l'objet d'expropriation pour cause d'utilité publique

A la lecture des textes relatifs aux biens publics, montre, en effet, que les biens *habous* ont constamment été protégés par les attributs de la domanialité publique et, particulièrement, par la règle bien connue d'inaliénabilité. Pourtant, bien que le *habous* public ait toujours constitué une dépendance domaniale en droit positif et que des ressemblances entre les deux institutions rapprochent, en effet, l'une de l'autre, elles ne sauraient se confondre tant que des différences de fond les distinguent.ces immeubles peuvent faire l'objet d'une immatriculation foncière ,à ce titre ,les règles régissant les livres fonciers sont également applicable à ces immeubles habous ,notamment l'effet de purge et l'effet constitutif de la force probante des inscriptions .

Le *habous*, contrairement à ce que sa qualification peut faire croire, n'est pas uniforme ; on distingue trois sortes de *habous* :

- ✚ Les habous public : subdivisés eux même en habous kobra et soghra selon leur emplacements .cette première catégorie est géré par un nadir sous l'autorité du ministère des habous²³ et ce conformément au dahir du 13 janvier 1918 qui confère à cette administration un droit de regard sur la gestion des habous.

Les habous public comprennent des immeubles urbains notamment des constructions à usage d'habitation, outre que les immeubles les habous peuvent aussi affecter des biens meubles.

²¹ Paul Decroux « droit foncier marocain »édition les portes

²²Dahir du 7juillet 1914

²³ Depuis le dahir du 31 octobre 1912

- ✚ Les habous de famille : sont des biens constitués habous au profit de bénéficiaires qui en conservent la gestion jusqu'à l'extinction des dévolutaires.
Bien qu'ils soient privés les habous de famille sont aussi bien soumis au contrôle de l'administration des habous que les habous publics en outre leur exploitation n'est guère libre or elle est soumise à un nombre de règles spéciales fixées par le dahir du 21 juillet 1913, de surcroît toute opération d'échange ou de location est dépendante de l'accord de l'administration des habous.
- ✚ Les habous de zaouïa : sont des biens constitués au profit d'une confrérie religieuse, comme les habous publics et de famille sont gérés par le moquadem de la zaouïa concernée et soumis au contrôle de l'administration des habous.

En définitif il demeure que le habous est régi par les principes suivants :

- respect de la volonté du constituant, dont les dispositions ont la même force obligatoire qu'un texte de loi
- tous les actes de gestion relatifs au patrimoine immobilisé doivent être inspirés uniquement par l'intérêt de la fondation

B- les terres collectives et terrains Guich

1- Le Statut Collectif:

a- Définition

Sont considérées comme terres collectives, les terres de culture et de parcours dans les tribus, fractions, douars et autres groupements où la jouissance est à titre collectif.

Les terres collectives sont donc celles qui appartiennent à des groupements ethniques et qui sont gérées par les chefs de famille composant ces groupements appelés Jemaa.

L'origine et la condition juridique des terres collectives ont donné lieu à de nombreuses études et hypothèses de ces terres s'étant révélées en Algérie, en Tunisie et au Maroc²⁴.

Les biens collectifs au Maroc sont essentiellement des terres rurales appartenant en pleine propriété, à titre collectif, à des groupements ethniques, c'est-à-dire à des tribus, à des fractions à des douars, au sein desquels les droits de chacun, ne sont pas déterminés.

Il s'agit de terres appartenant à des collectivités ethniques et régies par une législation particulière, qui définit les règles de gestion de ces terres.

b- Caractères

Il est à préciser que ces dites terres sont inaliénables, insaisissables et imprescriptibles c'est-à-dire qu'ils ne peuvent en aucun cas faire l'objet de possession ou d'appropriation par voie de prescription, qu'elle soit extinctive ou acquisitive.

²⁴ Sur cette question Cf., notamment, l'étude de Me Arin (G.T.M du 12 janvier 1922) ; l'étude de surdon (G.T.M. du 4 février 1926), l'ouvrage de M. Milliot « terres collectives de tribus », Paris, 1922 ; la brochure « les terres collectives en Afrique du Nord » de M. Surin, Tunisie, 1948, compte-rendu de P. Leris, revue juridique et politique de l'union française, 1948, p.520 ; l'ouvrage de A. Guillaume « la propriété collective au Maroc », Rabat, 1960, etc...

Cependant, le principe de l'inaliénabilité a été tempéré par le dahir du 06/02/1963 qui prévoit l'acquisition d'un immeuble collectif par l'Etat, les communes, les établissements publics ou les collectivités ethniques. Cette acquisition peut être réalisée soit par voie d'expropriation, soit par voie amiable dans le cas où la collectivité et le conseil de tutelle sont d'accord sur le principe et les conditions de l'inaliénation.

Il y a lieu de noter enfin que depuis la publication du dahir n°1-69-30 du 10 Joumada I 1389 (25/07/1969), les terres collectives situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation sont désormais considérées comme appartenant dans l'indivision « aux personnes qui à la dite date avaient la qualité d'ayant droit ».

Ce statut est prédominant et plus répandu dans le milieu rural que dans le milieu urbain.

c-Gestion

Ces terres sont placées sous le régime du dahir du 26 Rajeb 1337 (27 Avril 1919), organisant, la tutelle administrative sur les collectivités ethniques et réglemente la gestion et l'aliénation des terres collectives leur appartenant.

De ce fait, les terres collectives sont sous la tutelle du ministère de l'intérieur assisté d'un conseil de tutelle. Autrement dit, ces terres sont gérées par des conseils formés par des représentants des collectivités ethniques reconnus comme ayants droit par la voie de partages répondant à des règles de coutumes.

Les membres des dites collectivités jouissent de ces terres sans pouvoir les aliéner au profit d'autrui.

Le partage est refait à chaque fois que des membres de la tribu atteignent l'âge de majorité qui leur confère le droit d'avoir une part sur les dites terres.

d- Délimitation

Les terres qui en dépendent consistent dans leur majorité en terrains de culture ou de parcours.

Elles peuvent être aussi bien immatriculées, soit dans le cadre de la procédure normale édictée par le dahir du 12/08/1913 sur l'immatriculation des immeubles, soit dans le cadre de la procédure spéciale édictée par le dahir du 18 février 1924 portant règlement spécial pour la délimitation des terres collectives.

D'un autre côté, les terres collectives situées en totalité ou en partie dans les périmètres d'irrigation peuvent être "mélkisées" au profit de leurs ayants droit, et ce, en vertu du dahir n° 30.69.1 en date du 25 Juillet 1969 relatif aux terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation.

* **L'identification et l'énumération** des dits ayants droit dont la fixation est faite par le biais de listes à établir, à arrêter et à publier au Bulletin Officiel sont réalisées par les services compétents du Ministère de l'Intérieur en tant que tuteur des collectivités ethniques, et de l'Agriculture en tant que maître d'oeuvre des projets de remembrement et d'irrigation.

Les dites listes sont à inscrire obligatoirement et gratuitement sur les Titres Fonciers concernés pour la concrétisation et la consécration de la "mélkisation" des dites terres.

Il est à préciser que, par suite de cette "mélkisation", les dites terres perdent leur statut de

terres collectives et deviennent propriétés privées et en indivision de leurs ayants droit.

2- Le Statut Guich:

a- définition

Il s'agit de terres qui avaient été accordées par le sultan, sous forme de jouissance à certaines tribus dites Guich, (le mot vient de djich ou armée), en contrepartie de la mobilisation de contingents militaires en cas de besoin et d'assurer la police dans leurs régions.

La tribu Guich disposait d'un droit de propriété collectif appelé Menfâa.

Et, à l'intérieur de la tribu, chaque membre avait un droit d'usufruit dans la mesure où il participait au service militaire accompli par son groupe.

L'État conservait le droit de raqaba en l'occurrence un droit éminent sur les terres Guich (la nue propriété).

Le droit de Menfâa sur les terres Guich était réservé bien entendu aux membres mâles de la tribu.

Autrement dit, ces terres présentent le caractère d'être un démembrement du droit de propriété : la nue propriété appartient à l'Etat, l'usufruit aux tribus occupantes.

b- caractères

A l'instar du droit de propriété des terres collectives, le droit de Menfaà est aussi inaliénable, insaisissable et imprescriptible.

Il y a lieu de préciser qu'il n'existe aucun texte législatif particulier régissant les terres Guich, mise à part deux circulaires du grand vizir datées respectivement des :

- c. 1er novembre 1912 qui cite parmi les terrains inaliénables celles où le Makhzen a installé des tribus guich.
- et celle du 19 Février 1944; faisant aussi ressortir le caractère d'inaliénabilité des terres Guich.

Ce statut est aussi prédominant en milieu rural qu'en milieu urbain.

Cependant il est à noter que ce statut est en voie de disparition.

Une partie des terres Guich a été transformée en terres collectives, l'État ayant renoncé à son domaine éminent sur ces terres makhzen donné en jouissance à ces tribus.

D'autres terres sont devenues immeubles domaniaux pures et simples, les tribus concernées y ayant abandonné leur droit de Menfaà.

c- gestionnaire

Le droit de propriété de ces terrains est démembré :

La nue propriété appartient à l'Etat et l'usufruit appartient à la tribu. Ces terrains sont gérés par les tribus bénéficiaires sous la tutelle du ministère de l'intérieur.

Comme les terres collectives, les terrains guichs peuvent faire l'objet d'expropriation.

B- la propriété privée :

1- définition de propriété

Le code foncier, dans son article 9 définit le droit de propriété comme étant « le droit de jouir et de disposer d'un immeuble, par nature ou par destination, de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par la loi »

Cette définition reste cependant incomplète, la loi ne donne que le droit de jouir et de disposer, et non le droit d'user alors que le propriétaire a le droit d'user d'un immeuble.

Il importe également de préciser que cette définition reste trop rigoureuse du point de vue ou une personne ne peut jouir d'un droit de propriété de la manière la plus absolue même si il respecte les lois et règlements de son pays.

D'où Il importe de donner une définition plus complète selon PAUL DECROUX « le droit qui permet à une personne d'user, de jouir et de disposer d'un immeuble d'une façon exclusive et perpétuelle, et non de la manière la plus absolue. »

Ce **droit** comprend celui d'user de la chose, d'en remettre l'**usage** à une personne, le **droit** de la modifier, de la détruire ou d'en disposer. **L'action** tendant à l'**action** qui est introduite devant un **tribunal** à l'effet de faire reconnaître son **droit** à la **propriété** lorsque ce **droit** est dénié par un **tiers**, se nomme une "**action en revendication**".

2- Caractéristiques :

Les terrains privés sont aliénables, saisissables, prescriptibles et peuvent faire l'objet d'expropriation pour cause d'utilité publique.

3- la constitution :

La propriété est un droit qui s'exerce sur un bien meuble ou immeuble, corporel ou incorporel. Elle se divise traditionnellement en trois droits réels :

- le *fructus* : le droit de recueillir les fruits du bien,
- l'*usus* : le droit de l'utiliser,
- l'*abusus* : le droit d'en disposer c'est-à-dire de le détruire en tout ou partie, de le modifier, ou de le céder à un autre.

Ces trois droits peuvent être séparés, démembrant la propriété. Il peut en résulter un usufruit, un usage, une emphytéose ou une servitude.

Le propriétaire peut supporter différentes servitudes, souvent anodines (comme l'obligation de laisser passer les ondes radios), mais parfois plus contraignantes (droit de passage).

Le propriétaire est responsable de ses propriétés, notamment en cas de dommage sur autrui.

4- Délimitation de Propriété

a- Le bornage

Le **bornage** sert à délimiter deux **propriétés** privées contiguës, qui est matérialisé par des repères. Cette **délimitation** n'est pas obligatoire, mais dans le cas de la construction d'un mur séparatif ou pour faire respecter les règles de distances de constructions et de plantations, le **bornage** est conseillé.

Même si le bornage n'est pas obligatoire, tout propriétaire peut être obligé par son voisin à **délimiter** sa propriété. En cas de mésentente, c'est à la justice de trancher. En général le coût est divisé en partie égale entre les deux voisins mais cela peut être fait à leur convenance.

En cas de déplacements des bornes, des sanctions pénales sont prévues.

- Le bornage amiable

Pour effectuer un bornage, il est important de se référer aux actes de ventes et au plan cadastral car il faut bien connaître les limites de son terrain.

- Le bornage par les propriétaires

C'est un accord passé entre les **propriétaires** sur la limite séparative du terrain et sur la manière de la concrétiser (bornes ou construction d'un mur mitoyen). Pour éviter plus tard tout désaccord, il est conseillé de concrétiser cet accord par un écrit déposé chez un notaire.

- Le bornage par un professionnel

Un géomètre expert peut s'occuper du bornage amiable. Pour cela il vérifie les titres de **propriété**, les plans et documents cadastraux et il prend les mesures nécessaires (*arpentage*). Il consigne alors l'accord des parties dans un procès verbal de bornage amiable, ce document concerne les surfaces et **limites** de **propriétés** et il est définitif. Les bornes sont placées aux différents angles des terrains respectifs à la suite de ce document.

***Attention :** Quel que soit la façon dont est fait le bornage, il est conseillé de faire une publication à la conservation des hypothèques. Cette démarche permet de rendre le bornage opposable, dans le cas contraire, les seuls bénéficiaires de la délimitation seront les signataires et leurs héritiers. Les acquéreurs successifs ne pourront pas en bénéficier.*

- Le bornage judiciaire

Le juge d'un tribunal d'instance peut être saisi lorsque les voisins n'arrivent pas à s'entendre sur les **délimitations** d'un terrain ou refusent le bornage. Le juge nommera alors un géomètre expert qui établira un projet, soumis bien sur au juge. Lorsque le projet est approuvé, le juge ordonne la pose des bornes et il répartit les coûts entre les deux **propriétaires**.

- La clôture

Tout propriétaire peut mettre une **clôture** le long de son terrain quel qu'en soit la raison. Seulement la **clôture** ne tient pas comme marque définitive de la **limite** de la **propriété**. Il vaut mieux alors faire un bornage avant de **clôturer** son terrain.

Une **clôture** n'a pas besoin d'autorisation pour être posée, à partir du moment où elle n'empiète pas sur le terrain du voisin, d'ailleurs aucun voisin ne peut empêcher la mise en place d'une **clôture**. Dans le cas où les deux propriétaires veulent mettre une **clôture** commune, ils doivent se soumettre aux règles de la mitoyenneté. Pour éviter toute mauvaise surprise, il vaut mieux relire la réglementation locale d'urbanisme qui a le pouvoir de limiter ce droit.

Dans certaines zones (préemption, sensibles...), il faut faire une déclaration préalable à la mairie pour la mise en place de la **clôture**.

Lorsque le voisin possède un droit de passage pour accéder à la voie publique, le propriétaire est dans l'obligation de prévoir des ouvertures dans la **clôture** car elle ne peut pas restreindre les droits du voisin.

BIBLIOGRAPHIE :

Ouvrages :

- a. Paul DECROUX, le droit foncier marocain, Edition la porte.

- b. Bouchra NADIR, Domanialité et environnement, cas des eaux et forêts, 1^{ère} édition 2008, Dépôt légal : 2008 MO1915.
- c. Ahmed GUECHATI, les procédures d'apurement du foncier des projets d'habitat, Edition 2005.
- d. Grand guide de l'immobilier et de la construction, lois, pratiques et contrats, Tome I, Edition 2009.
- e. Michel ROUSSET, le droit administratif marocain, Edition les portes 2003.

Textes généraux :

- 10 octobre 1917 Dahir sur la conservation et l'exploitation des forêts.
- 24 avril 1931 Dahir sur l'extension aux exploitations forestières du dahir du 25/6/1927 sur les accidents de travail.
- 12 septembre 1949 Dahir créant le Fonds National Forestier
- 20 septembre 1976 Dahir relatif à l'organisation de la participation des populations au développement de l'économie forestière.

Textes spéciaux :

- 4 mars 1925 Dahir sur la protection et la délimitation des forêts d'argani
- 15 août 1928 Dahir déterminant le régime juridique des nappes
- 8 septembre 1928 Dahir relatif à la conservation et à l'exploitation des noyers
- 24 octobre 1962 Dahir relatif à la protection des nappes de palmier nain et réglementant la production et la commercialisation du crin végétal.
- 11 septembre 1934 Dahir sur la création des parcs nationaux.