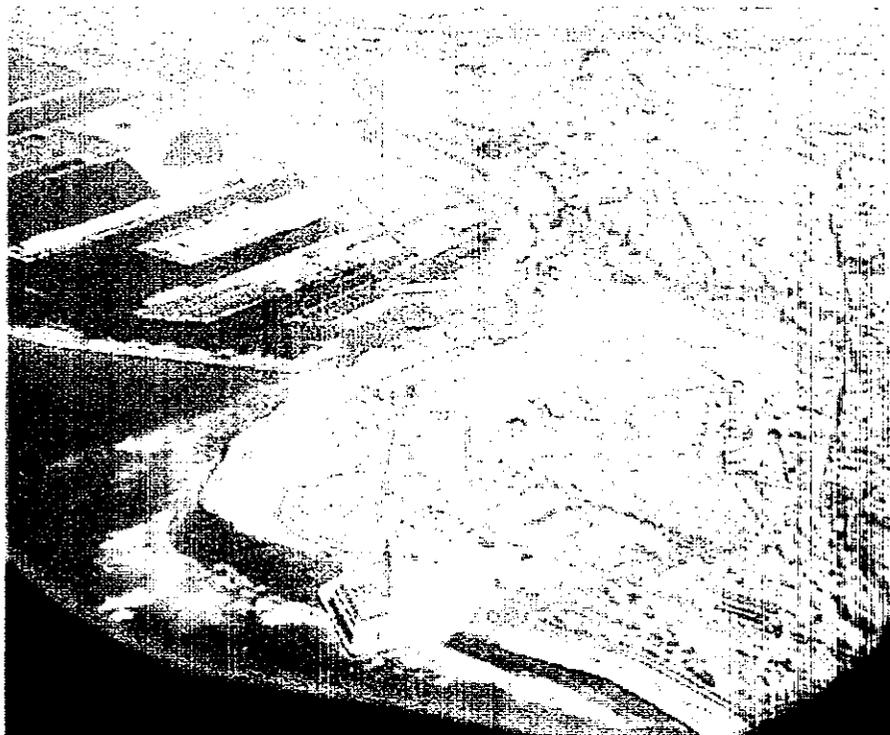


# Domaine privé de l'Etat Cession des Immeubles domaniaux



Ministère des Affaires Générales du Gouvernement  
M.A.G.G.



TSG  
The Services Group

Site web : [www.tsginc.ma](http://www.tsginc.ma) - Email : [info@tsginc.ma](mailto:info@tsginc.ma)

A

**SOMMAIRE :**

**I) Présentation :**

- 1) Autorités compétentes.
- 2) Terminologie.

**II) Dossier / Identification du terrain.**

**III) Traitement administratif de la demande :**

- 1) Expertise de l'immeuble.
- 2) Cahier des charges.

**IV) Cession de l'immeuble domaniaux.**

**V) Obligations à la charge de l'administration et du cessionnaire :**

- 1) Formalités foncières.
- 2) Formalités fiscales.
- 3) Information des sommiers.

**VI) Clause de valorisation.**

**VII) Annexe :**

- Circulaire n°193 du 02 octobre 1967 relative à la vente d'immeubles domaniaux.

**I) Présentation :**

1) Autorités compétentes :

- **Ministère de l'économie, des Finances, de la privatisation et du tourisme.**  
Direction des Domaines, Rabat.
- **Circonscription Domaniale d'Agadir**  
Cité Administrative, Agadir.

## 2) Terminologie :

La notion d'acquisition de terrains domaniaux, vaut pour l'administration elle-même qui acquiert des parcelles pour le compte de l'Etat. Un particulier qui souhaite acquérir une parcelle relevant du domaine privé de l'Etat utilisera la notion de **cession d'immeuble domaniale** et remplira un « **dossier de cession** »

L'administration des Domaines assure la gestion des parcelles et immeubles faisant partie du domaine privé de l'Etat. Les biens immeubles sont variés et ne font pas l'objet d'une continuité territoriale, ce qui est le cas du domaine géré par les Eaux & Forêts ou l'Equipement.

Il y a deux moyens de rentrer en contact avec l'administration des Domaines :

- Soit l'investisseur passe par le **Comité Régional des Investissements** présidé par le Wali, auquel participe le représentant des Domaines ; auquel cas, il déposera à la Wilaya un dossier d'investissement. Ce dossier contiendra toutes les informations relatives à l'investissement projeté :

- Le montant de l'investissement ;
- Le nombre d'emplois escompté ;
- La nature du projet ;
- Le choix d'un site ;
- Un plan de masse du terrain ;
- La nature des constructions ;
- Les statuts de la société, le cas échéant ;
- Ainsi qu'une demande formelle adressée au Wali ou Gouverneur.

Ce Comité va se prononcer sur la validité de l'investissement. Le PV de réunion indiquera que le Comité approuve et soutien la demande d'acquisition foncière. Le dossier sera transmis à l'administration concernée qui traitera alors la demande d'acquisition ou de cession d'immeuble selon ses propres procédures internes.

- Soit l'investisseur se rend directement auprès de **l'administration des Domaines** sans passer par le Comité Régional ; car l'investissement n'est pas d'une taille telle qu'il nécessite l'approbation du Comité Régional des Investissements. L'investisseur déposera dans ce cas son dossier directement auprès des Domaines.
- La composition du dossier est identique à celui déposé auprès du Comité Régional des Investissements moins la lettre à destination du Wali ou du Gouverneur.

Le texte de base qui régit la cession des immeubles domaniaux est le Décret Royal N°330-66 du 21 avril 1967 et sa circulaire N°193 du 2 octobre 1967 (cf. Annexe). La circulaire a été modifiée et revue mais demeure aujourd'hui encore le texte de référence.

Il existe deux procédures pour l'acquisition ou la cession d'immeubles domaniaux :

- La première, qui est la règle, est la procédure par voie d'adjudication publique. « l'aliénation d'un immeuble du domaine privé de l'Etat a lieu par adjudication publique sauf l'effet des Lois ou Décrets spéciaux qui en disposent autrement »
- La seconde, exception à la règle ci-dessus est la cession consentie à l'amiable.

La procédure par voie d'adjudication publique n'est plus usitée au Maroc aujourd'hui bien qu'elle figure encore dans les textes. L'adjudication demeure le principe mais ne s'applique qu'exceptionnellement. Tous les cas de cession d'immeuble sont réalisés par voie amiable : il n'y a plus, depuis près de 20 ans, de vente par adjudication publique. La cession amiable permet la vente de gré à gré au profit d'un interlocuteur unique qui exprime un besoin.

A l'heure actuelle, il n'existe pas de cartographie ou d'inventaire complet des terrains appartenant au domaine privé de l'Etat. L'investisseur doit rechercher l'identité du propriétaire de la parcelle auprès de la Conservation Foncière.

La procédure, simple, est centralisée. La demande doit être effectuée localement. Le traitement de la demande est réalisé au niveau Régional, mais la décision de cession est prise par la Direction des Domaines, au Ministère des Finances.

L'aliénation amiable du domaine privé ne peut concerner que les immeubles non affectés. Les biens affectés à un service public, du fait de leur destination sont inaliénables. De plus, l'aliénation amiable doit être motivée par des considérations économiques, politiques ou sociales reconnues fondées.

## **II) Dossier / Identification du terrain :**

L'investisseur entame ses recherches par l'identification d'un terrain qui satisfasse ses besoins. Il va devoir se renseigner auprès des différents services administratifs qui gèrent les réserves foncières. Il va aussi s'adresser à la Conservation Foncière pour identifier le propriétaire de la parcelle qui l'intéresse.

S'il s'agit d'un terrain relevant du domaine privé de l'Etat, il devra alors s'adresser au service des Domaines et / ou passer directement par le Comité régional des Investissements pour faire approuver son projet.

Dans tout les cas, il devra accomplir les démarches suivantes :

La composition du dossier n'obéit pas à un grand formalisme mais certains documents doivent être fournis par l'industriel désireux d'acquérir une parcelle relevant du domaine privé de l'Etat.

-Tout d'abord une demande manuscrite est nécessaire. L'investisseur doit exprimer une demande officielle et la motiver.

- Il devra joindre à cette lettre la fiche technique du projet, c'est à dire :

- La superficie globale du projet.
- La référence foncière à obtenir auprès des services du Cadastre et de la Conservation Foncière.
- La nature du projet.
- La consistance du projet.
- La construction projetée, plan de masse.
- Le montant de l'investissement projeté.
- Le nombre d'emplois créés.
- L'incidence sur l'économie locale.
- Le statut de la société.
- Et, éventuellement, le pouvoir des représentants.

Aucune garantie financière n'est requise à ce stade du dossier.

Le dossier doit être déposé auprès des services des Domaines au niveau Régional qui procèdent à la vérification de la constitution dudit dossier. Au cas où des pièces manqueraient, l'investisseur est invité à compléter le dossier.

### **III) Traitement administratif de la demande :**

Les services régionaux qui ont reçu la demande de l'investisseur vont examiner le fond du dossier.

- Soit le dossier a été transmis au service des Domaines par l'intermédiaire du Comité Régional des Investissements et donc un avis n'est plus nécessaire.
- Soit l'investisseur s'est adressé directement aux Domaines et donc il y aura transmission du dossier pour avis de la part de l'autorité locale compétente. Il s'agit généralement du Wali ou du Gouverneur.

Une fois l'avis obtenu, il est joint au dossier.

La Circonscription domaniale s'assure, avant toute transmission, que le dossier de cession a toutes les chances d'être approuvé par la Direction Centrale. Elle procède alors à une étude approfondie du fond du dossier et émet un avis motivé qui sera également joint au dossier.

Si un avis favorable est émis par la Circonscription Domaniale, il y a transmission de l'ensemble du dossier à la Direction Centrale des Domaines. Dans le cas contraire, l'investisseur est informé que son dossier ne répond pas aux normes du service des Domaines et que la cession, en l'état actuel du projet, ne pourra être réalisée.

Le dossier de cession est transmis à la Direction Centrale des Domaines, au Ministère des Finances accompagné d'un rapport circonstancié qui portera sur les points suivants :

- Situation juridique du terrain domanial :
  - un extrait du sommier de consistance
  - un tirage du plan foncier ou croquis de bornage
  - un certificat foncier
- Affectation au regard des plans d'urbanisme :
  - il s'agit de préciser, après étude des plans d'aménagement ou de développement et des règlements de voiries, les potentialités d'installations et de constructions offertes pour le terrain domanial objet de la demande (zoning, minimum parcellaire, COS)
  - produire un extrait du plan d'urbanisme homologué s'il existe
- Utilisation actuelle du terrain :
  - il s'agit de préciser l'affectation actuelle de la parcelle
  - Avis des services de l'urbanisme sur le projet de construction.

La décision est prise par la Direction Centrale qui informe la Circonscription Domaniale de la suite à donner à la demande. A charge pour cette dernière d'en informer l'investisseur.

Si la réponse est favorable, les services des Domaines vont alors demander la réunion de la commission d'expertise afin de déterminer le prix de la cession.

1) Expertise de l'immeuble :

Quelle que soit la procédure de vente utilisée, l'immeuble dont l'aliénation est demandée doit faire l'objet d'une évaluation par les services des Domaines ; afin de déterminer la valeur vénale du bien et de définir un prix de vente.

L'expertise est effectuée par une Commission administrative Régionale, réunie à la demande de l'administration des Domaines et dont la composition est la suivante :

- L'autorité provinciale représentée par le Wali, le gouverneur ou toute personne désignée.
- L'Agence Urbaine du territoire concerné.
- Le service des Domaines.
- Le service de l'Enregistrement.
- Le service des impôts.
- la Délégation du Ministère du Tourisme pour les projets touristiques, ou du commerce et l'industrie ou encore de la Direction de l'Habitat selon la nature du projet en cause.

La procédure suivie par la commission d'expertise doit être conforme aux règles de la circulaire n°94/6 du 28 janvier 1967.

Un PV de réunion est établi à l'issue de celle-ci, il doit être signé par tous les membres de la commission et déterminer le prix de l'immeuble domanial concerné.

A noter, les conditions particulières entourent la cession d'un immeuble domanial, notamment les clauses de valorisation qui font supporter à l'investisseur des obligations que n'ont pas les acquéreurs d'immeubles du Domaine privé.

L'Administration des Domaines et la Commission d'expertise doivent se fonder uniquement d'un point de vue technique et d'un point de vue financier pour déterminer un prix de cession.

La qualité de l'acquéreur, la nature du projet ne doivent pas être pris en compte dans la détermination du prix de l'immeuble.

Seuls l'administration Centrale et le Ministre des Finances peuvent, sur considération de l'intérêt du projet ou au vu de la qualité de l'acquéreur, minorer le prix et proposer un abattement par rapport au prix fixé par la commission d'expertise.

Le PV de la commission d'expertise est envoyé pour approbation à la Direction Centrale des Domaines, Division Technique, Service des Expertises Foncières. En cas d'acceptation la décision est transmise au niveau Régional.

Si l'Administration Centrale n'est pas d'accord avec le prix proposé par la commission d'expertise, celle-ci se réunira de nouveau pour faire de nouvelles propositions tout en prenant en considération les remarques émises par la Direction des Domaines.

Une fois que le prix de la cession est approuvé par la Direction Centrale et que l'Administration Régionale en a été avisée, l'investisseur est informé du prix retenu par l'administration pour l'immeuble considéré.

Lorsque l'investisseur est d'accord avec l'évaluation des Domaines, il lui est demandé de signer un engagement d'achat de la parcelle. Cet engagement a pour but d'empêcher toute contestation ultérieure du prix de la parcelle par l'acquéreur.

## 2) Cahier des charges :

La cession d'un immeuble domanial s'accompagne d'obligations particulières qui dérogent aux règles de droit commun. L'acte de vente s'accompagne donc d'un cahier des charges qui impose des obligations au cessionnaire.

Le cahier des charges est élaboré par la commission technique qui va définir les conditions dans lesquelles la vente aura lieu et les obligations à la charge du cessionnaire.

Deux catégories de clauses existent. Des clauses générales qui s'imposent et des clauses dites de valorisation. En cas de non-respect des clauses, l'administration peut éventuellement faire procéder à l'annulation du contrat de cession. Celles-ci impliquent :

- De réaliser un investissement d'un montant au moins égal au montant défini par le cahier des charges.
- Le respect de l'affectation de la parcelle. L'utilisation de l'immeuble doit être conforme à l'affectation qui avait été proposée dans le dossier de demande de cession. Il s'agit de construire ce qui a été prévu au plan, de respecter les normes agréées par l'administration
- L'imposition d'un délai pour le début des travaux sur l'immeuble domanial.
- Le respect des engagements en matière de qualité de construction
- Un délai de 6 mois à compter de la date figurant dans l'acte de vente pour :
  - Inscription de la vente sur les livres fonciers ;
  - Déposer la demande d'autorisation de bâtir ;
  - Fournir les plans de construction envisagés pour la construction
  - Commencer à bâtir ou au moins s'être fourni en matériaux.

TSG MIR III / USAID – Domaine privé de l'Etat –  
Cession des immeubles domaniaux

---

- Jusqu'à la délivrance du Quitus, les agents de l'administration Domaniale ont un droit de libre accès au site.
- Jusqu'à délivrance du Quitus, le cessionnaire n'a pas le droit d'aliéner, morceler, hypothéquer ou louer tout, ou partie de l'immeuble acquis, sans le consentement expresse et écrite de l'administration.

#### **IV) Cession de l'immeuble domanial :**

Une fois le prix approuvé par les parties, la Circonscription Domaniale prépare un projet de texte autorisant la cession de la parcelle domaniale. Le projet de texte est envoyé à la Direction Centrale, qui va finaliser celui-ci et le soumettre à la signature du Ministre ou le transmettre au Premier Ministre, dans le cas des décrets.

1. L'aliénation doit être effectuée :
  - Par arrêté du Ministre des Finances pour les cessions dont la valeur de l'immeuble n'excède pas 250 000 Dirhams.
  - Par décret du Premier Ministre sur proposition du Ministre des Finances si la valeur de l'immeuble est supérieure à 250 000 Dirhams.
2. La Direction Centrale des Domaines transmet à la Circonscription Domaniale deux copies certifiées conformes de l'autorisation de cession, assorties d'un exemplaire approuvé de l'acte de vente.
3. Une fois le prix de vente versé par l'acquéreur, la Circonscription Domaniale remet à celui-ci l'acte de vente, établi en quatre exemplaires, pour signature, timbrage et légalisation.
4. Le cahier des charges est joint à l'acte de vente.
5. Signature de l'acte de vente par le Chef de la Circonscription Domaniale après l'accomplissement des formalités décrites ci-dessus et après paiement tel qu'indiqué dans le titre de recette. Le contrat de vente est alors transmis à la recette de l'enregistrement et du timbre.

**V) Obligations à la charge de l'administration et à la charge du cessionnaire :**

1. Formalités foncières :

Quand la vente est devenue définitive, le chef de la Circonscription Domaniale doit en informer la Conservation Foncière. Il doit déposer auprès du Conservateur un exemplaire original de l'acte de vente. Il s'agit de mettre à jour les informations contenues dans le livret foncier en enregistrant la mutation foncière.

Suite à cette transmission, le cessionnaire est informé et dispose alors d'un délai de trois (3) mois pour faire procéder à l'inscription de la vente au livret foncier. Dans le cas où l'immeuble n'a pas encore été immatriculé et est en cours de réquisition, il devra poursuivre à son profit la procédure de réquisition d'immatriculation.

2. Formalités fiscales :

Les services des Domaines sont tenus suite à la vente d'informer les Services des Impôts au niveau local de la mutation qui a eu lieu et doit indiquer les noms et coordonnées exactes du cessionnaire. Il s'agit de mettre à jour les registres au regard de la taxe d'édilité et de la taxe urbaine ou l'impôt agricole en zone agricole.

Le cessionnaire devra s'assurer que les registres fiscaux ont bien enregistré la mutation et que ces coordonnées soient connues de l'administration fiscale.

3. Annotation des sommiers :

Il s'agit ici de formalités qui incombent à l'administration uniquement. Inscription au sommier pour toute transaction, numéro d'inscription en tête de l'acte de vente et procédure de radiation définitive du sommier de consistance.

### **VI) Clause de valorisation :**

Comme mentionné ci-dessus, la cession d'un immeuble domanial suit des règles différentes de celles des acquisitions ordinaires. Dans le cas des cessions amiable, des clauses spécifiques sont incluses dans le contrat de vente et dans le cahier des charges afférent. Il s'agit des clauses de valorisation.

Ces clauses qui sont inhérentes aux cessions d'immeubles domaniaux ont pour objectif de s'assurer que l'aliénation d'un bien appartenant au domaine privé de l'Etat ne fasse pas l'objet d'une opération de pure spéculation et qu'une valeur ajoutée ne découle de cette vente.

La Commission d'Expertise va donc déterminer, en même temps que le prix, le montant et le pourcentage de la valorisation.

Dans le cahier des charges il sera fait mention du montant de valorisation. Un délai est donné au cessionnaire pour réaliser cette valorisation. Une fois le délai atteint une Commission se réunit et examine l'immeuble cédé, les transformations qui ont été réalisées et la valeur ajoutée.

La Commission de Constat de Valorisation est composée de :

- La Circonscription Domaniale ;
- Les Autorités locales ;
- L'Architecte municipal ;
- La Division Technique de la Wilaya ;
- L'Agence Urbaine
- Le Représentant du Tourisme, du commerce ou de l'habitat, selon la nature du projet.

La Commission se réunit en présence de l'investisseur à la date fixée dans le cahier des charges, ou avant, à la demande de l'investisseur qui estime avoir respecté et atteint la clause de valorisation.

La Commission effectue une visite sur les lieux afin de pouvoir apprécier de visu les travaux réalisés et le respect des conditions imposées.

Si la Commission estime que l'investisseur a respecté les clauses du cahier des charges et que les clauses de valorisation sont atteintes, elle décide alors d'accorder un quitus.

Si à l'expiration du délai les clauses de valorisations ne sont pas atteintes, la Commission peut accorder un délai supplémentaire au cessionnaire et ce sans pénalité. Au-delà de ce délai, qui est variable, des indemnités de retard sont dues par le cessionnaire.

TSG MIR III / USAID - Domaine privé de l'Etat -  
Cession des immeubles domaniaux.

---

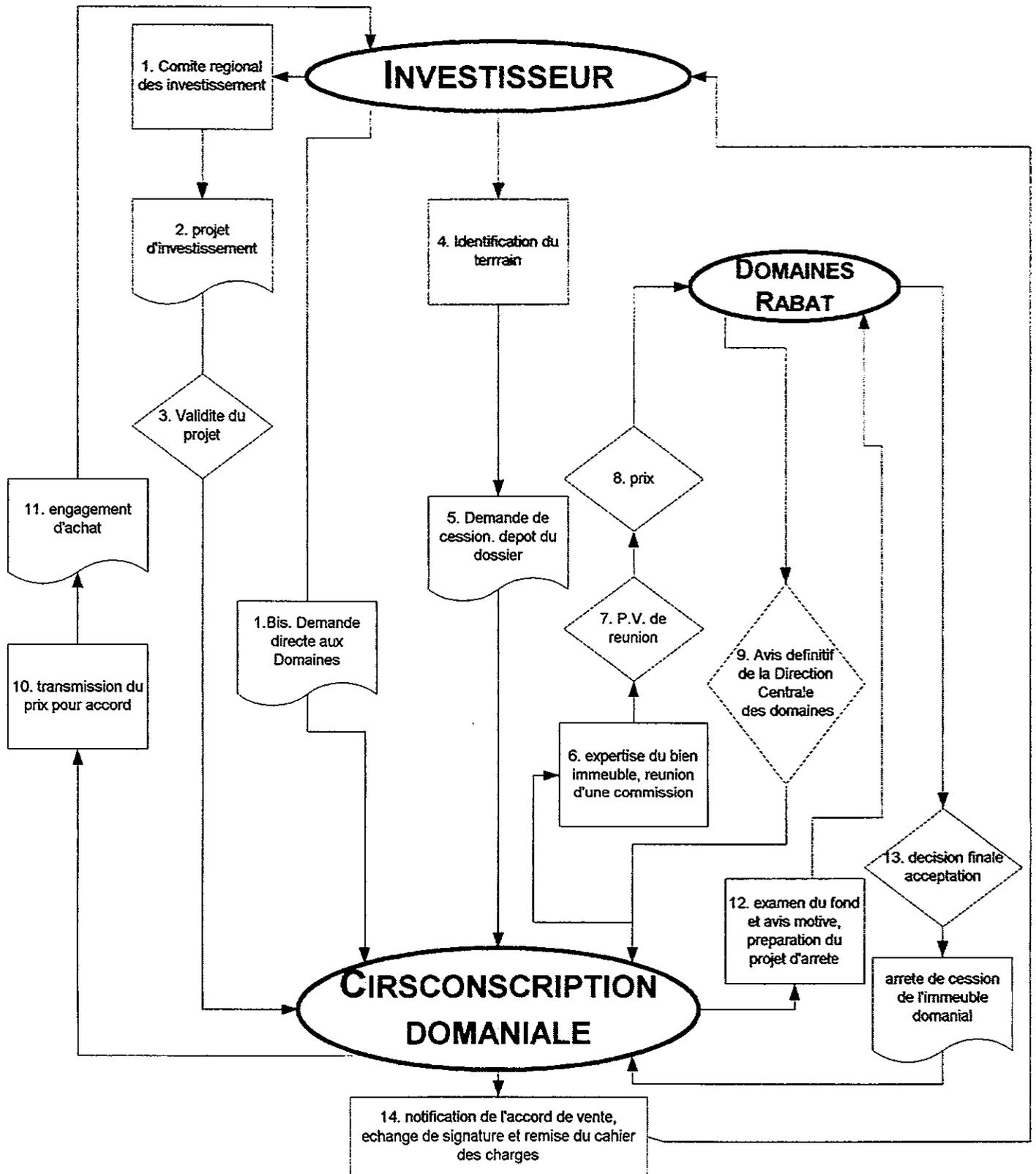
La Commission doit, dans tous les cas, rédiger un P.V. de réunion.  
Le chef de la Circonscription Domaniale envoie, à la Direction des Domaines, Division des Réalisations Immobilières, le P.V en question pour approbation.

Une fois qu'il est approuvé, la Division des Réalisations Immobilières renvoie au niveau Régional le P.V du constat de valorisation.

La Circonscription Domaniale en informe alors l'investisseur et lui notifie, soit un délai supplémentaire soit le quitus.

Une fois en possession du Quitus, l'investisseur dispose alors de l'ensemble des droits sur sa parcelle. Il est libre de la céder, la morceler ou de la louer. Les droits de l'administration tombent.

Acquisition d'une parcelle du Domaine Prive de l'Etat  
 Ministere des Finance, Direction des domaines  
 Cession des Immeubles Domaniaux



Domaine prive de l'Etat.  
cession d'un Immeuble Domaniale

INVESTISSEUR

11. Enregistrement du Transfert  
du Titre Foncier. Conservation  
fonciere

1. Identification du  
terrain

2. Demande de .....  
avant projet  
depot du dossier

Comite regional des  
Investissements

3. Projet  
d'investissement

4. Validite du  
projet

soumis a  
appreciation

CIRSCRIPTION DOMANIALE

9. Engagement  
d'achat de  
l'immeuble

10. paiement du  
Prix par  
l'investisseur.  
Echange du titre  
foncier

5. Agerement de  
la demande

Direction des  
Domaines  
RABAT

8. Approbation du  
prix de la  
commission  
d'expertise

6. Reunion  
Commission  
Expertise

7. Proposition  
de Prix

**ANNEXE**

harent

ROYAUME DU MAROC

-----  
MINISTERE DES FINANCES-----  
DIVISION DES IMPOTS-----  
SERVICE DES DOMAINES ET  
DE L'ENREGISTREMENT  
-----

RABAT, le 2 Octobre 1967

N° 13 601 /4°SCIRCULAIRE N° 193

OBJET : Ventes d'immeubles domaniaux -  
Procédures ordinaires par adjudication  
publique ou à l'amiable.

Le décret royal n° 330-66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant règlement général de comptabilité publique (publié au B.O. n° 2843 du 26 avril 1967, page 452) introduit, par son article 82, des dispositions nouvelles quant à la procédure à suivre par le service des Domaines et de l'Enregistrement pour parvenir à la vente d'immeubles du Domaine Privé de l'Etat.

La nature de l'autorisation de vente et l'autorité qualifiée pour la donner sont ainsi, désormais, nettement fixées par un texte officiel.

Conformément à ces nouvelles dispositions, les ventes d'immeubles domaniaux seront à l'avenir réalisées selon les modalités exposées ci-après.

A - I GENERALITES II - REGLE DE L'ADJUDICATION PUBLIQUE

Aux termes de l'article 82 du règlement général de comptabilité publique susvisé, l'aliénation d'un immeuble du domaine privé de l'Etat a lieu par adjudication publique, sauf l'effet des lois ou décrets spéciaux qui en disposent autrement.

Le principe de la vente avec publicité et concurrence a été institué dans le double dessein d'obtenir des ventes le produit maximum et de permettre à tous les candidats de se porter acquéreurs.

En l'état actuel des textes, les lois ou décrets spéciaux faisant échec à la règle de l'adjudication publique concernant :

a/ les ventes d'immeubles de l'habitat consenties à l'amiable (logements et lots de terrain équipés) ;

- b/ les ventes de logements domaniaux à certains fonctionnaires ou agents contractuels de l'Etat qui les occupent (dahir du 24 moharrem 1383 - 17 juin 1963) ;
- c/ les cessions d'immeubles au profit des préfectures, provinces et communes en vue de la constitution initiale de leur patrimoine ;
- d/ les cessions gratuites consenties aux communes rurales de parcelles de terrain domaniaux nécessaires à l'édification de maisons communales (dahir du 17 rebia II 1383 - 7 septembre 1963) ;
- e/ les ventes de terrains domaniaux à la C.I.F.M. dont le principe est autorisé par l'article 4 de la convention passée entre l'Etat et cette Compagnie le 13 septembre 1950, approuvée par dahir du 11 jourmada II 1370 - 20 mars 1951.

Cette énumération n'est pas limitative, d'autres textes de portée générale pouvant être pris, en fonction des nécessités, pour autoriser des ventes amiables d'immeubles du domaine privé de l'Etat.

D'autre part, il y a lieu de noter que les immeubles de gestion difficile ou coûteuse ont fait l'objet d'une autorisation générale de vente aux enchères publiques, donnée par le dahir du 6 moharrem 1373 (16 septembre 1953), l'opération devant alors être réalisée dans les formes et conditions fixées par ce dernier texte.

En cas d'adjudication négative, la vente amiable d'un immeuble de cette catégorie peut également être envisagée, le recours à cette deuxième solution nécessitant cependant la prise d'un texte d'autorisation particulier dans les formes fixées par le règlement de comptabilité publique.

## II - ALIENATIONS AMIABLES

Outre les cas susvisés où un texte de portée générale ouvre la possibilité d'une aliénation amiable, l'article 82 du règlement de comptabilité publique permet l'emploi d'une telle procédure, sur proposition faite par le ministre des finances.

Il s'agit alors d'une mesure à caractère individuel, au profit d'une personne physique ou morale, et à laquelle il convient de ne recourir que d'une manière très limitée ; l'aliénation amiable doit être motivée par des considérations économiques, politiques ou sociales reconnues fondées, l'adjudication publique restant la règle parce que seule cette procédure donne à l'Etat le plus de garanties sur le plan financier et du point de vue de la gestion.

L'aliénation amiable ne peut enfin porter que sur un immeuble du domaine privé non affecté, les biens affectés à un service public étant, en raison de leur destination, indisponibles en fait.

Chaque fois que le principe de la vente amiable d'un immeuble domaniaux a été retenu, la note de présentation accompagnant tout projet de texte autorisant

une aliénation doit au surplus exposer le motif pour lequel il es fait échec à la procédure normale de l'adjudication publique.

Cet exposé des motifs n'est toutefois pas nécessaire lorsque la vente amiable est consentie en application d'un texte qui permet formellement ce moyen.

### III - TEXTE D'AUTORISATION DE VENTE - NATURE ET COMPETENCES

La nécessité d'un texte d'autorisation de vente, général ou spécial à l'immeuble, est absolue.

#### 1 - Aliénation par adjudication publique

L'aliénation d'un immeuble domanial par adjudication publique est autorisée :

- a/ par arrêté du ministre des finances lorsque le prix de vente (mise à prix) de l'immeuble est inférieur à 800 000 dirhams ;
- b/ par décret pris sur la proposition du ministre des Finances lorsque le prix de vente est égal ou supérieur à 800 000 dirhams.

#### 2 - Aliénation amiable

L'aliénation amiable d'un immeuble domanial est autorisée :

- a/ par arrêté du ministre des finances lorsque le prix de vente de l'immeuble n'excède pas 10 000 dirhams ;
- b/ par décret pris sur la proposition du ministre des Finances au-delà de cette limite de 10 000 dirhams.

L'aliénation d'un immeuble à titre gratuit ou pour un prix de principe, quelle qu'en soit la forme, étant une mesure exceptionnelle dérogeant aux règles de la comptabilité publique, doit toujours être approuvée par un décret pris sur la proposition du ministre des finances, même si le principe de la gratuité découle d'une loi prise par ailleurs (par exemple : cession au profit d'une commune en exécution d'un plan d'aménagement approuvé conformément au dahir du 30 juillet 1952 relatif à l'urbanisme).

X  
X X

### B - MISE EN VENTE DES IMMEUBLES DOMANIAUX I

La promulgation du règlement général de comptabilité publique (article 82) susvisé est mise à profit pour rappeler et mettre à jour, en les réunissant, les diverses instructions du service données en matière de ventes d'immeubles domaniaux.

Tel est l'objet des chapitres ci-dessous, lesquels ne concernent cependant :

- ni les lotissements, ni les immeubles de l'habitat,

l'aliénation de ces biens étant réglée par des instructions qui leur sont propres et auxquelles il y a lieu, par conséquent, de

Les aliénations amiables désignées ci-dessous sont en outre réglées par les dispositions particulières suivantes, qu'il convient de consulter dans tous les cas de l'espèce :

- 1 - ventes de logements domaniaux aux fonctionnaires et agents qui les occupent : circulaires de la série n° 182 ;
- 2 - constitution par l'Etat du patrimoine des Préfectures et Provinces, des communes urbaines et rurales : circulaires interministérielles et circulaires du service, prises en l'objet ;
- 3 - cessions à titre gratuit de parcelles de terrain domaniaux nécessaires à l'édification de maisons communales : circulaires de la série n° 190.

#### I - EXPERTISE DE L'IMMEUBLE

##### 1 - Principes :

Préalablement à toute décision et quelle que soit la procédure de vente envisagée (à titre gratuit ou à titre onéreux, par adjudication publique ou à l'amiable), l'immeuble dont l'aliénation est sollicitée doit faire l'objet d'une expertise administrative régulière destinée à en révéler la valeur vénale.

Il n'est fait exception à ce principe que pour les cessions à titre gratuit au profit de collectivités de droit public, dans le cadre légal de la constitution de leur patrimoine immobilier à l'aide des biens de l'Etat.

L'expertise est effectuée par une commission administrative, placée sous la présidence de l'autorité locale, réunie à la demande du chef de la circonscription domaniale et dont la composition est fixée par ma circulaire n° 94, du 9 septembre 1948 (cf. code domaniaux, tome I, page I/5/doct/1).

Les travaux de la commission d'expertise sont conduits selon les dispositions de la circulaire n° 94/6, du 28 janvier 1967, et donnent lieu à établissement des fiches prévues par celle-ci.

Les autorités locales ou provinciales (ou les requérants eux-mêmes) demandent parfois qu'il soit tenu compte de la personnalité ou de la qualité du bénéficiaire de la cession, ou bien du but à atteindre, afin de réduire dans une certaine mesure le montant de l'évaluation normale.

Or, le Domaine doit, en la matière, se placer uniquement sur le double plan technique et financier, sans considérer le point de vue social, économique ou politique. La commission d'expertise n'a, quant à elle, en aucune manière compétence pour minorer la valeur vénale d'un bien en arguant de motifs étrangers à l'immeuble.

C'est seulement à l'Autorité Supérieure (ministre des Finances ou, éventuellement, toute autre Autorité que celui-ci entendrait saisir) qu'il appartient

d'apprécier si la vente peut être consentie à un prix réduit et d'accorder, au vu d'une évaluation correcte et objective de l'immeuble, l'abattement de prix qu'elle juge opportun.

2 - Immeubles bâtis

Lorsque l'immeuble à vendre est un immeuble bâti, il est important, pour permettre une estimation rationnelle et relativement rapide des constructions, d'en posséder les plans ; ceux-ci sont communiqués en temps utile au représentant du ministère des Travaux Publics, membre de la commission d'expertise, pour lui permettre d'établir son rapport.

Il est conseillé aux chefs des circonscriptions domaniales de faire rechercher ces plans dans les dossiers - même anciens - qu'ils détiennent, ou dans ceux qui pourraient se trouver dans les archives du service central.

A défaut, les plans sont à demander à l'architecte qui a été chargé des constructions si celui-ci est connu ; ou même au service du Plan des municipalités, lesquelles doivent en principe détenir les plans de toutes les constructions édifiées dans leur périmètre.

Bien entendu, l'agent des Travaux Publics a toujours la possibilité de recourir à tel moyen de substitution de son choix pour dresser ses métrés et remplir la fiche Ex III b.

Dans la double hypothèse où il serait néanmoins impossible de retrouver ces plans et où l'agent local des travaux publics ne pourrait exceptionnellement prêter son concours, le chef de la circonscription domaniale est autorisé à faire appel à un technicien du secteur privé (métréurs, de préférence) pour faire établir le métré des constructions à expertiser.

C'est au chef de la circonscription qu'incombera alors, le soin de procéder, à l'aide de ce métré et de ses connaissances des prix pratiqués localement, à l'estimation des dites constructions puis de communiquer le résultat de ses travaux à la commission administrative d'expertise appelée à statuer en définitive. Il est à ce propos rappelé que, dans tous les cas, c'est la commission qui, au vu des métrés, détermine les prix unitaires et la valeur vénale de l'immeuble bâti.

3 - Immeubles ruraux

Lorsqu'il s'agit d'un terrain rural de faible valeur ou très éloigné, dont la vente doit être réalisée en tant qu'immeuble de gestion difficile ou coûteuse, un procès-verbal d'expertise tournant peut être rédigé selon une contexture simplifiée, tandis que l'évaluation retiendra simplement pour base le montant moyen des prix enregistrés dans le secteur pour des terres de qualité équivalente.

II - ALIENATIONS PAR ADJUDICATION PUBLIQUE

1 - IMMEUBLES DE GESTION DIFFICILE OU COUTEUSE

a/ Autorisation de vente

L'autorisation de vendre ces immeubles aux enchères publiques a été donnée, d'une manière générale, par le dahir du 6 moharrem 1373 (16 septembre 1953), publié au B.O. n° 2139 du 23 octobre 1953, page 1498.

21

La prise d'un texte particulier d'autorisation est donc en l'occurrence inutile pour tout immeuble tombant dans cette catégorie de biens.

b/ Propositions de vente

Le service s'attache, depuis de nombreuses années, à améliorer l'efficacité de sa gestion et la rentabilité de ses interventions.

Cette recherche ne doit souffrir aucune interruption.

En vue d'une application systématique du dahir du 6 moharrem 1373 (16 septembre 1953) considéré, les circonscriptions domaniales sont tenues de relever tous les immeubles urbains et ruraux dont la gestion s'avère difficile ou coûteuse, les liquidités à provenir de leur vente pouvant en outre être réemployées au mieux des intérêts de l'Etat par le canal du fonds de remploi domanial.

La 8ème section du service central procède également à des contrôles en ce sens, au travers des dossiers qu'elle a à connaître.

Ceci est particulièrement valable pour :

- les immeubles ruraux à revenu nul ou faible en raison de leur exigüité ou de la médiocrité de la terre (sauf hypothèse où ces immeubles seraient compris dans un programme plus vaste d'intérêt public, tel que : remembrement rural ; aménagement d'un ensemble touristique ou balnéaire ; etc...)
- les immeubles ruraux de faible superficie, à revenus normaux mais de gestion coûteuse du fait de leur éloignement (sous réserve des mêmes exceptions que ci-dessus) ;
- les immeubles urbains anciens pour lesquels les frais d'entretien sont hors de proportion avec les loyers encaissés ou dont la redevance locative est extrêmement faible, sans possibilité d'augmentation suffisante ;
- tous les droits indivis de l'Etat sur des immeubles affectés par les inconvénients ci-dessus, notamment sur les immeubles provenant de confiscations, de successions ;
- les droits de propriété de l'Etat dans tous les immeubles grevés de droits coutumiers (zinas, etc...).

Les chefs de circonscriptions domaniales proposent périodiquement au service central (8ème section) une liste des immeubles du Domaine Privé dont l'aliénation leur apparaît utile.

La vente des parcelles rurales devant, autant que possible - et ce, pour éviter des déplacements inutiles et pour réduire les frais de transport - avoir lieu en même temps que les locations agricoles annuelles, il est recommandé aux chefs de circonscription de transmettre leurs propositions au service central vers la fin du printemps, c'est-à-dire au plus tard le 15 juin de chaque année.

Les propositions de vente, assorties de l'original et d'une copie du procès-verbal d'expertise, sont établies en deux exemplaires chacune sur une fiche de renseignements du modèle V 14 3 ci-annexé à raison d'une fiche par immeuble ; cette fiche doit faire ressortir tous les éléments qui motivent la mise en vente de l'immeuble.

Après approbation par le chef du service, un exemplaire de la fiche V 14 3, revêtue de la décision, est renvoyé à la circonscription domaniale, pour suite à donner.

c/ Mise en vente effective des immeubles

La décision prise par le service central, lorsqu'elle est favorable, ne constitue qu'un accord de principe.

La mise en vente effective des immeubles ne peut en effet être opérée, à la diligence de la circonscription domaniale, que lorsqu'il est certain que la situation juridique des immeubles ne peut souffrir de contestation de la part de tiers ; la nécessité de vérifier ce point apparaît assez fréquemment avec les parcelles de terrain rurales non encore immatriculées. Seuls les immeubles sur lesquels les droits de l'Etat sont indiscutable peuvent être vendus (ceci pour éviter un contentieux ultérieur avec notre acquéreur ou avec des riverains à propos de droits de propriété, d'entrée en possession, de limites, etc...).

Dans le cas où la situation juridique ou la consistance ne seraient pas suffisamment établies, il devrait être procédé, préalablement à la mise en vente, à une reconnaissance domaniale de l'immeuble, au besoin, pour les immeubles très éloignés, avec le concours, par procuration, de l'autorité locale.

Une fois la liste des immeubles à mettre en vente ainsi définitivement arrêtée par lui, le chef de la circonscription domaniale procède à la publicité réglementaire, préalable à toute adjudication, puis à l'adjudication elle-même, à l'époque à la date jugées les plus favorables.

d/ Conditions de la vente

Elles sont fixées par le cahier des charges annexé au dahir de base du 6 moharrem 1373 (16 septembre 1953) publié au même bulletin officiel que le dit dahir.

Le cahier des charges a été affecté de l'indice V 3 4 (il est rappelé, à ce propos, que tous les modèles V 3 3 encore en stock ont dû voir le deuxième alinéa de leur article 24 purement et simplement supprimé, mention de cette abrogation étant portée à la rubrique "clauses particulières", conformément à la circulaire n° 149/3, du 14 décembre 1962).

e/ Adjudication - Procès-verbal

1°) Au jour fixé pour l'adjudication, la vente a lieu sur la base des mises à prix déterminées par expertise. Au montant de l'adjudication, sont ajoutés le forfait de 5 % pour charges et le montant des droits proportionnels d'enregistrement calculés par l'agent des Domaines dans les formes et conditions décrites par la circulaire n° 192, du 18 février 1967 relative aux formalités d'enregistrement.

2°) Aux termes de l'article 25 du cahier des charges, ce dernier est signé par les membres de la commission en même temps que la minute du procès-verbal de vente à laquelle il doit demeurer annexé.

En pratique, et comme il est de coutume, ce sont deux exemplaires du procès-verbal et du cahier des charges qui sont soumis à la signature des membres de la commission et des adjudicataires ; un de ces deux exemplaires est, en effet, remis au receveur de l'enregistrement et du timbre pour être conservé en dépôt à la Recette.

3°) Le procès-verbal d'adjudication (mod. V 1 2) est complété, en son paragraphe premier, à l'emplacement réservé à cet effet, de la manière suivante :

"..... dont l'aliénation a été autorisée par dahir du 6 moharrem 1373 (16 septembre 1953), publié, avec le dit cahier des charges, au B.O. n° 2139, du 23 octobre 1953".

4°) Un exemplaire du cahier des charges est, conformément aux prescriptions de l'article 28 de ce document, annexé à l'extrait du procès-verbal de vente remis à l'acquéreur.

5°) Les copies des procès-verbaux d'adjudication joints à la comptabilité mensuelle ne sont pas assorties du cahier des charges.

6°) Après la vente, une copie du procès-verbal d'adjudication est à transmettre à la 8ème section du service central, à titre de compte-rendu.

7°) Il est enfin rappelé qu'il est formellement interdit à un agent domanial de se substituer, à l'occasion d'une adjudication, au comptable public seul qualifié pour encaisser les sommes revenant au Trésor. L'agent de la perception, dûment convoqué, devra obligatoirement assister à la séance, tandis que l'acquéreur fera son affaire avec la Conservation de la propriété foncière pour régler les droits fonciers afférents à la mutation (ou à l'immatriculation, le cas échéant).

## 2 - IMMEUBLES ORDINAIRES (dont la gestion n'est ni difficile ni coûteuse)

### a/ Consultation de la hiérarchie

Qu'il s'agisse d'une affaire lancée

- à l'initiative du chef de la circonscription domaniale

- ou à la requête d'un tiers,

tout projet de mise en vente d'un immeuble domanial ordinaire aux enchères publiques doit au préalable être soumis, pour avis, au service central (8ème section).

Le chef de la circonscription appuie le dossier,

- 1° - d'une part, de l'avis de l'autorité administrative locale, consultée en premier lieu sur l'opportunité de l'opération, sauf si le principe de la vente a été déjà formellement admis par un texte ;
- 2° - lorsque l'immeuble à mettre en vente est destiné à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement urbain, de l'avis des services de l'Urbanisme compétents, également consulté au préalable, sur le projet de valorisation ;
- 3° - d'autre part, de tous éléments permettant un examen complet de l'affaire. Il s'inspire, pour cela, des énonciations de la fiche V 14 3 en ne retenant toutefois, en ce qui concerne la valeur vénale, qu'une estimation approximative (l'expertise régulière devant, bien entendu, être effectuée, mais seulement après qu'une décision favorable ait été prise sur le projet de vente).

b/ Autorisation de vente

Sur avis favorable du chef du service, la circonscription domaniale adresse au service central (8ème section) :

- 1° - le procès-verbal d'expertise de l'immeuble, en original et une copie ;
- 2° - si l'administration envisage d'imposer une valorisation à l'acquéreur, le procès-verbal, en un original et une copie, de la commission technique réunie, à la demande de la circonscription, dans le but de définir cette valorisation ;
- 3° - lorsque la vente est engagée à la suite d'une requête émanée d'un particulier, une souscription du demandeur, sur papier timbré, d'offre ferme d'acquisition avec engagement de porter une enchère sur la mise à prix fixée par le Domaine Privé ;
- 4° - le projet du texte d'autorisation de vendre (arrêté du ministre des finances ou décret, selon le cas) ;
- 5° - deux plans de l'immeuble ;
- 6° - le cahier des charges, en double exemplaire, à annexer au texte d'autorisation. Ce cahier des charges doit, pour les clauses générales, être conforme au modèle V 3 4. Il est, au besoin, complété par toutes clauses particulières jugées nécessaires pour l'opération envisagée, notamment quant à la valorisation éventuellement imposée et aux sanctions qui s'y rapportent ; la rédaction du cahier des charges doit, dans ce dernier cas et s'il s'agit d'un immeuble urbain, également reprendre, en les adaptant, les conditions et obligations générales du cahier des charges approuvé par le dahir du 5 ramadan 1367 (12 juillet 1948) relatif aux lots domaniaux urbains.

La 8ème section procède à la mise au point définitive du dossier.

Une fois l'arrêté ministériel signé (ou le décret promulgué), deux copies certifiées conformes en sont transmises à la circonscription domaniale intéressée, appuyées du projet de cahier des charges approuvé par le service central, aux fins de préparation de la vente à l'échelon local.

c/ Réalisation de la vente

La publicité, l'adjudication et les formalités subséquentes à cette dernière sont réalisées comme indiqué au chapitre 2 ci-dessus relatif à la vente des immeubles de gestion difficile ou coûteuse, le procès-verbal de la séance d'adjudication devant, en la circonstance, se référer à l'arrêté ministériel (ou au décret) ayant autorisé l'aliénation.

3 - BIENS INDIVIS

Les droits indivis de l'Etat sur un immeuble peuvent faire l'objet d'une vente aux enchères publiques.

Les copropriétaires ont la faculté d'exercer le droit de préemption dans les formes prévues par la législation sur les immeubles immatriculés, ou le droit de chefaa dans les formes de la loi musulmane.

Lorsque la part de l'immeuble mise en vente a une valeur relativement importante, les co-proprétaires sont, autant que possible, avisés individuellement de cette mise en vente, par lettre recommandée.

III - ALIENATIONS AMIABLES

1 - Consultation de la hiérarchie

Toute demande d'achat amiable présentée à une circonscription domaniale doit, avant tout engagement et lorsqu'une suite positive semble pouvoir lui être donnée (notamment si l'immeuble est disponible), être soumise à l'appréciation du service central (8ème section).

Il est néanmoins inutile de saisir le service central lorsqu'il apparaît à l'évidence que la requête n'est pas susceptible d'être retenue ; la circonscription la rejette alors purement et simplement.

Au dossier transmis au service central - le cas échéant, sur demande d'enquête de sa part - sont joints :

1° - l'avis de l'autorité administrative locale, consultée en premier lieu sur l'opportunité de l'opération, sauf si le principe de la vente a été déjà

- 2° - lorsque l'immeuble à vendre est destiné à recevoir une construction ou un aménagement urbain, l'avis des services de l'Urbanisme compétents, également consultés au préalable sur le projet de valorisation ;
- 3° - deux plans détaillés de l'immeuble ;
- 4° - tous les éléments devant permettre au chef du service de se faire une opinion sur l'intérêt que peut présenter pour l'Etat l'aliénation de ce bien immobilier : valeur vénale approximative (ce renseignement sera à compléter ultérieurement, en cas d'avis favorable, par une expertise régulière et complète de l'immeuble) ; utilisation présente et caractéristiques de l'immeuble par rapport au plan d'urbanisme ; possibilités d'utilisation ; revenus ; etc...

La décision de vendre à l'amiable doit être justifiée par des nécessités d'intérêt public ou par une décision prise en ce sens par les pouvoirs publics.

## 2 - Autorisation de vente

Sur avis favorable du chef du service, la circonscription domaniale procède à l'expertise de l'immeuble, puis adresse au service central (8ème section) :

- 1° - le procès-verbal d'expertise, en original et une copie ;
- 2° - si l'Etat envisage d'imposer une valorisation à l'acquéreur, le procès-verbal, en un original et une copie, de la commission technique réunie à la demande de la circonscription dans le but de définir cette valorisation ;
- 3° - le projet du texte d'autorisation de vendre (arrêté du ministre des Finances ou décret, selon le cas) ;
- 4° - le projet, en double exemplaire, de l'acte de vente à intervenir, pour approbation.

La 8ème section procède à la mise au point définitive du dossier et soumet le projet de texte d'autorisation à la signature du ministre, ou, s'il s'agit d'un décret, à l'Autorité Supérieure chargée de la promulgation.

La note de présentation du texte doit, à cette occasion, mentionner la raison pour laquelle il est fait échec à la procédure normale de vente par adjudication publique.

Les textes autorisant, dans le cadre d'une mesure individuelle, l'aliénation d'un bien domanial n'étant plus publiés au Bulletin Officiel, le rédacteur d'un projet de décret ne devra pas omettre de demander au Service de Législation le retour de l'emplâtre du texte.

Le service central transmet, en temps utile, à la circonscription domaniale deux copies certifiées conformes du texte d'autorisation, assorties d'un exemplaire approuvé du projet de l'acte de vente, pour réalisation de l'aliénation.

### 3 - Modèle d'acte de vente

L'acte de vente, dont le projet est à soumettre obligatoirement, comme indiqué au paragraphe ci-dessus, au service central, est établi selon le modèle V 18 3 ci-joint en annexe.

Des clauses particulières à l'opération considérée y sont introduites en cas de nécessité. C'est notamment le cas lorsqu'une valorisation est imposée à l'acquéreur ; l'acte doit alors reprendre, en les adaptant, s'il s'agit d'un immeuble urbain, les conditions et obligations générales du cahier des charges approuvé par le dahir du 5 ramadan 1367 (12 juillet 1948) relatif aux lots domaniaux urbains.

### 4 - Réalisation de la vente

La procédure de vente est suivie, le moment venu, à l'échelon de la circonscription domaniale, selon les directives du service central (8ème section).

L'acte de vente est établi sur feuillets doubles ; chaque feuillet doit être numéroté et dûment paraphé par les signataires. L'utilisation de feuillets séparés est à éviter dans toute la mesure du possible.

Une fois dressés, tous les exemplaires originaux du contrat sont remis au cessionnaire pour :

- signature et légalisation de sa signature,
- timbrage à ses frais (le montant exact des droits de timbre est à indiquer par la circonscription domaniale),
- versement du prix de vente à la perception compétente, au vu du titre de recette émis par la circonscription,
- et retour à la dite circonscription, appuyés de la quittance délivrée par le percepteur.

Ce n'est qu'après accomplissement de ces différentes formalités que l'acte sera signé par le chef de la circonscription domaniale, par délégation du chef du service, puis enfin soumis à l'enregistrement.

Le cessionnaire est alors avisé du dépôt du contrat à la recette de l'enregistrement et du timbre, et prié d'avoir à régler les droits mis à sa charge dans le délai d'un mois.

Les formalités ultérieures de conservation foncière seront réalisées selon les prescriptions du chapitre V ci-après.

### 5 - Règlement du prix de vente

Il résulte des clauses des actes de vente immobilière amiable dressés par le Domaine que l'acquéreur est invité à se libérer du prix d'acquisition avant l'établissement définitif du contrat, puisque mention du numéro et de la date de la quittance est portée sur l'acte préalablement à sa signature par le représentant du

(En cas de paiement à tempérament, seule la partie du prix payable au comptant est, comme il se doit, exigible immédiatement).

A cet effet, le chef de la circonscription domaniale délivre en temps voulu, à l'acquéreur, le titre de recette réglementaire destiné à appuyer, chez le percepteur, le versement des fonds.

Généralement, cette procédure ne rencontre aucune difficulté : l'acquéreur s'exécute aussitôt et présente à l'inspection des domaines la quittance exigée.

Aucune poursuite n'étant cependant engagée par les percepteurs au cas où un titre de recette resterait impayé, et de telles poursuites étant en tout état de cause irrégulières puisque, aucun acte ne le liant encore, l'acheteur conserve la liberté de réaliser ou non l'acquisition, il revient à la circonscription domaniale de surveiller le règlement du prix dans les délais normaux, et, au besoin, de rappeler au futur acquéreur d'avoir à régler le prix convenu, ou à préciser ses intentions définitives vis à vis du Domaine, dans le plus bref délai.

L'annulation du titre de recette, en liaison avec la section de la comptabilité, ainsi que toutes autres mesures jugées opportunes, seront décidées par le service central à qui il sera rendu compte.

IV - VENTES A TEMPERAMENT

La possibilité offerte à un acquéreur de payer le prix de l'immeuble non pas intégralement au comptant, mais à tempérament, doit avoir été expressément prévue et réglée dans ses modalités par le texte autorisant la vente de l'immeuble.

En outre, chaque fois que le Domaine est conduit à consentir des ventes à tempérament, les termes différés doivent nécessairement être productifs d'un intérêt, calculé au taux légal en vigueur.

La clause suivante est alors à insérer dans l'acte de vente :

"Jusqu'au paiement intégral du prix de vente, en principal et accessoires, l'immeuble vendu demeure spécialement affecté par hypothèque à la sûreté de ce paiement".

"Après paiement total du prix, l'Administration donnera à l'acquéreur quitus et mainlevée avec autorisation de radiation de toutes les inscriptions et réserves mentionnées au profit du Domaine Privé de l'Etat sur le livre foncier".

V - FORMALITES FONCIERES

Immeubles immatriculés ou placés sous réquisition

Quelle que soit la forme de l'aliénation (par adjudication publique ou à l'amiable), le chef de la circonscription domaniale ne doit pas omettre, lorsque la vente est devenue définitive, de déposer à la Conservation de la Propriété foncière l'exemplaire original de l'acte (ou l'extrait du procès-verbal d'adjudication) destiné au cessionnaire, aux fins de mutation de l'immeuble au nom de l'acquéreur.

Ce dernier est avisé de ce dépôt et invité à requérir, dans le délai de trois mois, à son nom et à ses frais, ou bien l'inscription de la vente aux livres fonciers, ou bien, s'il s'agit d'un immeuble encore placé sous réquisition, la poursuite à son profit de la procédure d'immatriculation selon les moyens qui s'offrent à lui.

L'acte de vente est à rédiger en conséquence.

Immeubles non soumis au régime de l'immatriculation

Il est tout d'abord rappelé que :

- a/ l'immatriculation est obligatoire en cas d'aliénation ou d'échange d'immeubles domaniaux non encore soumis au régime de l'immatriculation (article 7 du dahir du 9 ramadan 1331 - 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles) ;
- b/ l'immatriculation de tout immeuble domaniale peut être requise dans les parties du territoire non encore soumises au régime foncier de l'immatriculation (dahir n° 1-62-240 du 12 ramadan 1382 - 6 février 1963).

La vente d'un immeuble domaniale non titré doit, en principe, et quelle que soit sa situation géographique, toujours être précédée du dépôt d'une réquisition d'immatriculation par la circonscription domaniale.

A défaut et lorsque l'immeuble est situé en zone ouverte à l'immatriculation, procuration spéciale pleine et entière doit avoir été donnée - et donc prévue - dans l'acte de vente (cette délégation existe au modèle de cahier des charges V 3 4) au service des Domaines et de l'Enregistrement pour requérir au lieu et place de l'acquéreur l'immatriculation de l'immeuble vendu. Dans cette intention, l'agent des Domaines fait remplir au cessionnaire, au moment de la signature de l'acte ou du procès-verbal d'adjudication, une déclaration d'état-civil sur l'imprimé spécial utilisé par les services de la Conservation de la Propriété Foncière (un stock de ces imprimés, à demander à la Conservation Foncière, doit être détenu en permanence par la circonscription domaniale).

L'intéressé sera avisé du dépôt de l'original de l'acte lui revenant à la Conservation Foncière, et prié de se rapprocher de la dite Conservation dans le plus bref délai pour y régler les frais fonciers correspondants.

Cependant, latitude est laissée aux circonscriptions domaniales de surseoir au dépôt d'une réquisition d'immatriculation pour un terrain domaniale aliéné dans le cadre de la vente des immeubles de gestion difficile ou coûteuse, lorsqu'il apparaît que la soumission d'un tel immeuble au régime de l'immatriculation resterait pratiquement sans effet et sans intérêt si de nombreuses années devaient s'écouler avant l'accomplissement des opérations de bornage dans des secteurs éloignés de propriétés immatriculées, et qu'au contraire, en raison de la faible valeur de l'immeuble, la perspective pour l'éventuel acquéreur d'avoir à supporter des frais de conservation foncière, risque d'en gêner la vente.

Dans ce cas précis, il ne sera en conséquence pas fait application de l'article 24 du cahier des charges ou de l'article correspondant de l'acte de vente amiable.

Enfin, lorsque l'immatriculation foncière est requise à la demande du Domaine pour le compte d'un cessionnaire, la gestion de fait d'espèces destinées à un comptable public lui étant formellement déconseillée, l'agent des Domaines ne devra donc jamais encaisser les frais fonciers pour le compte du Conservateur ; il appartient au cessionnaire, mis en demeure par le Conservateur réceptionnaire du dossier préparé par la circonscription domaniale, de verser directement entre les mains du dit Conservateur tous les frais consécutifs aux formalités foncières, (l'alinéa 2 de l'article 24 du précédent modèle V 3 3 de cahier des charges encore en stock a dû être abrogé par tout détenteur de cet imprimé, conformément aux prescriptions de ma circulaire n° 149/3, du 14 décembre 1962).

#### VI - IMPOTS ET TAXES

Aussitôt la vente d'un immeuble réalisée, la circonscription domaniale ne doit pas manquer d'aviser les services locaux des impôts concernés, d'avoir à procéder aux mutations de cotes au nom de l'acquéreur, en indiquant l'adresse exacte de son domicile.

Cette recommandation est spécialement valable pour ce qui concerne la taxe urbaine et la taxe d'édilité, s'agissant d'immeubles urbains, et pour l'impôt agricole, s'agissant d'immeubles de culture ou à vocation agricole.

#### VII - INFORMATION DES SOMMIERS

Toute aliénation d'un immeuble domanial doit être inscrite au sommier des ventes et, éventuellement, au sommier des comptes ouverts, au moment de la signature de l'acte par le chef de la circonscription. Le numéro d'inscription est reporté en tête de l'acte ainsi qu'au sommier de consistance.

L'article (ou l'indice d'article) correspondant à l'immeuble vendu est ensuite radié à l'encre rouge du sommier de consistance des biens domaniaux.

X  
X X

Sont abrogées les :

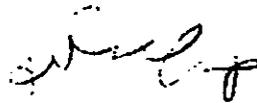
- circulaire n° 5, du 6 mars 1934, relative aux formalités foncières consécutives aux cessions d'immeubles domaniaux ;
- circulaire n° 15.044, du 9 novembre 1938, sur la conservation de l'original des dahirs autorisant les ventes d'immeubles domaniaux ;
- circulaire n° 83, du 17 février 1948, sur les ventes d'immeubles domaniaux aux enchères publiques ;
- circulaire n° 83 bis, du 25 mai 1951, sur le paiement des impôts et taxes afférents aux immeubles vendus ;

- lettre circulaire n° 2.880, du 20 février 1952, relative aux plans à joindre aux projets de dahirs ou de décrets ;
- circulaire n° 149, du 9 décembre 1953, sur la vente des immeubles domaniaux aux enchères publiques ;
- circulaire n° 83 ter, du 12 septembre 1955, relative aux ventes à tempérament (intérêts - quantum) ;
- circulaire n° 149 bis, du 25 mai 1961, sur la vente des immeubles domaniaux aux enchères publiques ;
- circulaire n° 83/5 et 94/5, du 6 décembre 1961, relative aux ventes d'immeubles domaniaux (expertises des constructions - plans) ;
- circulaire n° 83/6, du 1er mars 1962, sur les cessions de gré à gré d'immeubles domaniaux ;
- circulaire n° 149/3, du 14 décembre 1962, sur la vente des immeubles domaniaux aux enchères publiques (cahier des charges).

Sont caducs :

- l'état modèle V 14 <sup>2</sup> ;
- l'acte de vente modèle V 18 <sup>2</sup> ./.

LE SOUS-DIRECTEUR, CHEF DU  
SERVICE DES DOMAINES ET  
DE L'ENREGISTREMENT



Signé : A. TAZI