

Royaume du Maroc



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

**Vos biens immobiliers
sont - ils immatriculés ?**

**Votre titre foncier
Est - il mis à jour ?**

Protégez vos droits immobiliers...

L'immatriculation foncière protège votre propriété contre toute éventuelle revendication ou éviction.

L'immatriculation vous donne droit à un titre foncier définitif et inattaquable. Ce titre foncier annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés. Selon la loi, votre propriété vous appartiendra de manière définitive.

...et bénéficiez de nombreux avantages !

L'immatriculation foncière vous permet d'accéder aux crédits bancaires pour le financement de vos diverses activités et facilite vos transactions au sein du marché immobilier.

L'immatriculation foncière vous permet de délimiter votre propriété. Elle permet de déterminer les limites topographiques de votre propriété, son emplacement géographique, sa superficie, ses charges foncières et servitudes, sa consistance et ses coordonnées seront déterminés au moyen de techniques modernes et fiables et reportés sur un plan cadastral.

L'immatriculation foncière augmente la valeur de votre propriété. La valeur d'une propriété immatriculée est incontestablement plus élevée que celle d'une propriété non immatriculée. En général, l'immatriculation foncière octroie une plus value additionnelle au patrimoine foncier.

L'immatriculation foncière simplifie les transactions immobilières. L'immatriculation vous permet d'identifier la juste valeur de votre patrimoine. Que vous souhaitiez vendre votre propriété, la léguer en héritage ou acheter une autre propriété. L'immatriculation permet aux propriétaires de prendre des décisions financières plus éclairées.

L'immatriculation foncière vous offre un meilleur accès au crédit. Le titre foncier vous permet d'être reconnu officiellement comme propriétaire et fixe la valeur de votre patrimoine. Si vous songez apporter des améliorations à votre propriété, défricher une parcelle de terrain ou y ajouter une annexe additionnelle, le titre foncier servira de garantie aux institutions financières, favorisera l'acceptation de vos demandes de crédit et vous permettra de réaliser vos projets.

L'immatriculation foncière protège les titulaires de droits réels ou de servitudes. L'immatriculation foncière protège les droits des personnes qui jouissent d'une propriété sans en être pleins propriétaires. Les détenteurs de droits réels ou de servitudes liés à la propriété ne peuvent protéger de façon probante leurs droits que si la propriété elle-même est immatriculée et donc reconnue par la loi de manière absolue.

Les étapes de l'immatriculation foncière

1

Dépôt et enrôlement de la Réquisition d'immatriculation Foncière

- Examen de la demande d'immatriculation
- Paiement des droits de la Conservation Foncière
- Enrôlement de la réquisition d'Immatriculation Foncière
- Délivrance de la convocation au requérant de l'immatriculation foncière pour assister aux opérations de bornage.

2

Publicité

- Publication de l'extrait de la réquisition d'Immatriculation au Bulletin Officiel
- Affichage au siège de l'autorité locale, du tribunal de 1ère instance et du conseil Communal, de l'extrait de la réquisition avec indication de la date de bornage.

3

Bornage et établissement du plan topographique

- Présence lors de l'opération du bornage du requérant ou son représentant et les autres intervenants le cas échéant.
- Réalisation des opérations de bornage avec rédaction du procès-verbal;
- Etablissement du plan foncier.



4

Avis de clôture du bornage

- Publication de l'avis de clôture de bornage au Bulletin Officiel
- Affichage de l'avis de clôture de bornage au siège de l'autorité locale; du tribunal de 1ère instance et du conseil Communal
- **N.B** : Le dernier délai d'opposition est fixé à deux mois à partir de la dite publication au Bulletin Officiel



5

Décisions du Conservateur

- Immatriculation et établissement du titre foncier
- Envoi du dossier au tribunal pour jugement en cas d'opposition
- Annulation de la réquisition ou rejet de l'immatriculation

1- Demande d'immatriculation. Pour déposer une réquisition d'immatriculation foncière, vous devez d'abord vous procurer gratuitement le formulaire approprié, le remplir attentivement et le déposer à la Conservation Foncière, en y joignant votre acte de propriété et toutes autres pièces justificatives.

2- Paiement des droits de la conservation foncière. Au moment du dépôt de votre réquisition d'immatriculation, vous devrez payer les droits de la conservation foncière. Pour en connaître davantage, demandez notre brochure sur les tarifs en vigueur.

3- Publicité. La transparence étant un des fondements de l'immatriculation foncière, il est important d'informer le public que l'immatriculation de telle propriété a été demandée et que telle personne s'en prétend propriétaire. Un extrait de votre demande d'immatriculation sera donc publié au Bulletin Officiel et affiché aux sièges du Tribunal de Première Instance, de l'autorité locale et auprès du Président du Conseil Communal du ressort de votre propriété, pour permettre aux éventuels titulaires de droits réels de se manifester.

4- Bornage. Le bornage constitue la phase la plus importante de la procédure d'immatriculation foncière. Il s'agit à la fois d'une opération topographique, d'un acte de publicité et d'une enquête juridique :

- Le bornage est un acte de publicité parce qu'il constitue un événement local qui se déroule en présence de toutes les personnes concernées ou susceptibles de l'être ;

- Le bornage est une enquête juridique réalisée par le Géomètre-Topographe qui, en tant que délégué du Conservateur, interrogera les requérants, riverains, titulaires de droits réels et bénéficiaires de servitudes et enregistrera leurs déclarations ou revendications ;

- Le bornage est une opération topographique au cours de laquelle un géomètre-topographe établira l'état physique de la propriété, en identifiant ; notamment son emplacement, sa superficie, sa consistance, ses limites, ses servitudes et charges foncières ;

Pendant l'opération de bornage, le géomètre topographe placera les bornes, selon les indications du requérant, pour délimiter le périmètre de la propriété et préciser les parties revendiquées, s'il y a lieu. Il dressera ensuite un croquis de bornage << provisoire >> et un procès-verbal.

5- Le levé régulier est l'acte topographique qui consiste à établir le plan cadastral réglementaire de la propriété foncière et à déterminer sa superficie exacte, ce plan est destiné à être annexé au titre foncier.

6- Avis de clôture du bornage. Sur réception du procès-verbal de bornage et du plan définitif, le Conservateur publie l'avis de clôture du bornage au Bulletin Officiel.

7- Immatriculation. En l'absence d'oppositions ou après le règlement des oppositions en faveur du requérant, le Conservateur procède à l'immatriculation et établit un titre foncier au nom du propriétaire.

Note importante

Tout droit concernant une propriété en cours d'immatriculation doit être déclaré à la Conservation foncière au cours de la procédure d'immatriculation, à défaut, il sera purgé par l'immatriculation.

Qui peut demander une immatriculation

Les propriétaires :

Que vous soyez propriétaire d'une maison, d'un immeuble, d'une ferme ou d'un simple terrain..... vous avez intérêt à déposer une demande d'immatriculation pour faire reconnaître votre droit de propriété par la loi et bénéficier des avantages juridiques et économiques que vous offre le titre foncier.

Le co-propriétaire :

Sous réserve du droit de Chefaa de ses co-propriétaires lorsque ceux-ci se trouvent dans les conditions requises pour l'exercice de ce droit.

Les détenteurs de droits réels :

Peuvent également demander l'immatriculation foncière, les bénéficiaires des droits réels énumérés ci-après : Usufruit, superficie, emphytéose, zina, houa et surélévation, habous.

Les bénéficiaires de servitudes :

Les bénéficiaires de servitudes foncières avec le consentement du propriétaire ont intérêt à faire une demande d'immatriculation foncière.

Actualisez votre titre foncier et protégez vos droits immobiliers !

Votre titre foncier reflète la situation physique et juridique de votre propriété et des droits réels ou servitudes qui s'y rattachent. Si vous avez construit une maison sur votre terrain, par exemple, la valeur de votre propriété sera sans doute augmentée. Il faudra donc mettre à jour votre titre foncier et procéder à une inscription foncière, pour refléter la nouvelle situation physique et juridique de votre propriété et protéger l'ensemble de vos droits immobiliers.

Voici quelques opérations immobilières courantes à inscrire sur votre titre foncier :

- Les hypothèques et les mainlevées d'hypothèques ;
- Les actes de vente ;
- L'état civil et le régime matrimonial du propriétaire ;
- Les modifications physiques apportées à la propriété ;
- Les actes de succession ou de legs ;
- Les baux de plus de trois ans ;
- Les ordonnances judiciaires (saisie immobilière, hypothèque forcée ou autres).

La Mise à jour du titre foncier : Rien de plus simple !

Pour protéger vos droits immobiliers à tout moment, il suffit de mettre à jour votre titre foncier et donc d'effectuer les inscriptions foncières reflétant la situation réelle de ses droits. Donc, vous n'avez qu'à déposer l'original des documents attestant la modification intervenue en plus du duplicata de votre titre foncier le cas échéant à la Conservation Foncière et régler les droits d'inscription exigibles.

Le délai d'accomplissement
de la formalité d'inscription
est fixé à 3 mois à partir de la
date de l'opération immobilière.

(Article 65 bis du dahir du 9
ramadan 1331

(12 août 1913) sur
l'immatriculation des immeubles
tel que modifié et complété).

Avez- vous d'autres questions ?

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez contacter la Conservation Foncière la plus proche. Nos Conservateurs se feront un plaisir de vous conseiller et de vous accompagner dans vos démarches.

POUR TOUTE :
RECLAMATION, INFORMATION, ou
SUGGESTION

DANS LES DOMAINES :
DE LA CONSERVATION FONCIERE ,
DU CADASTRE,
DE LA CARTOGRAPHIE

Contactez le numéro suivant :

080000 2929



Angle Av. My Youssef et Av My Hassan 1er - Rabat

Tél : 06 60 10 26 84 / 85 - Fax : 05 37 70 58 85