

**Arrêté du ministre des Habous et  
des affaires islamiques fixant  
les mesures et les modalités  
d'organisation du courtage, de l'appel  
d'offres et de la procédure  
de l'entente directe relatives aux  
échanges en numéraire des biens  
constitués Habous.**

**Arrêté du ministre des Habous et des affaires islamiques n° 4139-12 du 5 safar 1434 (19 décembre 2012) fixant les mesures et les modalités d'organisation du courtage, de l'appel d'offres et de la procédure de l'entente directe relatives aux échanges en numéraire des biens constitués Habous.<sup>1</sup>**

LE MINISTRE DES HABOUS ET DES AFFAIRES ISLAMIQUES,

Vu le dahir n° 1-09-236 du 8 rabii I 1431 (23 février 2010) portant code des Habous, notamment ses articles 61 et 115,

ARRÊTE:

**Titre premier : Dispositions générales**

**ARTICLE PREMIER**

Sont fixées conformément aux dispositions prévues au présent arrêté, les mesures et les modalités d'organisation du courtage, de l'appel d'offres et de la procédure de l'entente directe relatives aux échanges en numéraire des biens constitués Habous.

**ART. 2**

Les mesures de courtage et d'appel d'offres relatives aux échanges en numéraire des biens constitués Habous sont entamées à l'initiative de l'administration des Habous.

---

1- Bulletin officiel N° 7488 bis du 15 ramadan 1447 (5-3-2026), p 302.

- Le texte en langue arabe a été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 6161 du 8 chaabane 1434 (17 juin 2013).

### **ART. 3.**

Les échanges en numéraire des biens constitués Habous ont lieu sur autorisation écrite du ministre des Habous et des affaires islamiques, sur proposition du Nadher des Habous du ressort territorial duquel dépend le bien constitué Habous ou sur demande écrite de toute partie intéressée, après approbation de la commission des transactions immobilières des Habous prévue à l'article 23 ci-après.

### **ART. 4.**

Les échanges en numéraire des biens constitués Habous sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque l'utilité du bien constitué Habous cesse ou diminue considérablement ;
- lorsqu'il devient dans un état qui en empêche la jouissance ;
- lorsque ses revenus ne couvrent plus les dépenses liées à son entretien et à sa préservation ;
- lorsqu'il risque de s'effondrer ou menaçant ruine ;
- lorsqu'il est en propriété commune en indivision ;
- lorsque l'intérêt des Habous l'exige.

### **ART. 5.**

La commission des transactions immobilières des Habous s'assure de l'existence des cas de l'échange en numéraire des biens constitués Habous.

### **ART. 6.**

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux échanges en numéraire des biens meubles et immeubles constitués Habous à l'exception des actions et des bons.

## **Titre II : Mesures de courtage**

### **ART. 7.**

Sont fixées comme suit, les mesures de courtage prévues à l'article premier ci-dessus:

- la constitution du dossier de courtage ;
- la publicité du courtage ;
- l'organisation du courtage ;
- l'approbation du résultat du courtage.

### **ART. 8.**

Avant que tout bien constitué Habous ne soit soumis au courtage pour un échange en numéraire, un dossier doit être constitué à cet effet, comportant obligatoirement les pièces et les indications prévues à l'article 9 ci-après lorsque le bien constitué Habous objet de l'échange est un meuble ou celles prévues à l'article 10 ci-après lorsque ledit bien est un immeuble.

### **ART. 9.**

Le dossier de courtage d'échange des biens meubles constitués Habous comporte ce qui suit :

1. des copies des pièces justifiant leur caractère Habous ;
2. une fiche des informations y afférentes ;
3. une copie de la pièce fixant leur valeur estimative ;
4. une copie de la pièce comportant l'approbation de l'échange, prévue à l'article 64 du dahir susvisé n° 1-09-236 ;
5. une annonce d'organisation du courtage.

### **ART. 10.**

Le dossier de courtage d'échange des biens immeubles constitués Habous comporte, outre les pièces prévues à l'article 9 ci-dessus, un plan

indiquant la localisation, les limites, la contenance et les contenants de l'immeuble constitué Habous à échanger, ainsi qu'une pièce indiquant la nature d'affectation de l'immeuble objet du courtage dans les documents d'urbanisme.

#### **ART. 11.**

L'annonce d'organisation du courtage doit comporter ce qui suit :

a) les informations fixant le bien constitué Habous objet de l'échange, notamment :

1. son genre, son état et son emplacement, lorsqu'il s'agit d'un meuble ;

2. sa localisation, ses limites, sa contenance et ses contenants lorsqu'il s'agit d'un immeuble non immatriculé ;

3. le numéro de son titre foncier lorsque ledit bien est immatriculé ou le numéro de la demande d'immatriculation lorsqu'il est en cours d'immatriculation ;

b) les horaires de consultation du bien constitué Habous par le public, lorsqu'il s'agit d'un bien construit ;

c) le prix de lancement du courtage ;

d) le lieu, la date et l'heure d'organisation du courtage ;

e) l'invitation au public à la participation au courtage.

#### **ART. 12.**

L'annonce d'organisation du courtage fait l'objet d'une publicité par affichage dans les locaux des services extérieurs du ministère des Habous et des affaires islamiques, se situant dans le ressort territorial de la région où se trouve le bien constitué Habous et par diffusion dans un ou plusieurs journaux nationaux, autorisés à publier les annonces légales et judiciaires pendant la durée prévue à l'article 13 ci-après.

### **ART. 13.**

L'annonce d'organisation du courtage fait l'objet d'une publicité par les moyens prévus à l'article 12 ci-dessus trois semaines au moins avant la date d'organisation. L'affichage de l'annonce et la publication dans le site électronique du ministère des Habous et des affaires islamiques durent pendant toute cette période.

### **ART. 14.**

Le courtage est organisé par une commission dénommée « commission locale échanges », composée, outre le Nadher des Habous concerné ou son suppléant président, des membres suivants :

- le chef du service de gestion des biens Habous ;
- le chef du service d'investissement et de conservation des Habous ;
- le chef du service des affaires financières ;
- le chef du service des affaires administratives et juridiques ;
- un contrôleur financier local ;
- un représentant de l'administration centrale du ministère des Habous et des affaires islamiques, le cas échéant.

A défaut de constitution de la commission de certains desdits chefs de services ou à défaut de présence de certains d'entre eux, le Nadher des Habous charge ou désigne leurs suppléants parmi les fonctionnaires du Nédharat qu'il juge aptes.

### **ART. 15.**

Le courtage se déroule dans le lieu et à la date et l'heure indiqués dans l'annonce prévue à l'article 11 ci-dessus et débute par un rappel de son objet, son prix de lancement et des conditions de participation.

### **ART. 16.**

La participation au courtage est ouverte au public à condition que le participant s'acquitte, avant le lancement du courtage, d'une somme

d'argent, en espèce ou par chèque certifié, en contrepartie des dépens et du cautionnement de sa participation au courtage.

Les dépens sont fixés à trois pourcent de la valeur estimative du bien objet de l'échange et le cautionnement de participation au courtage à dix pourcent.

Les renseignements fixant l'identité des personnes s'étant acquittés dudit prix et les numéros des récépissés justifiant le paiement sont contenus dans une liste annexée au procès-verbal prévu à l'article 18 ci-après.

#### **ART. 17.**

Le courtage se déroule publiquement, par appel en langue arabe et par la présentation d'offres financières non inférieures, pour chaque offre, à deux pourcent du prix de lancement du courtage.

#### **ART. 18.**

Le président de la commission prévue à l'article 14 ci-dessus clôture le courtage par l'annonce de son attribution au plus offrant des enchérisseurs et l'élaboration d'un procès-verbal comportant obligatoirement ce qui suit:

- les informations prévues aux alinéas (a), (b), (c) et (d) de l'article 11 ci-dessus ;
- le prix de l'échange auquel le courtage a été attribué ;
- les renseignements déterminant l'identité de la personne pour laquelle le courtage a été attribué ;
- un aperçu des faits et des circonstances d'organisation du courtage, y compris le fait de paiement des deux sommes prévues à l'article 19 ci-après, et celui de la restitution des montants de cautionnement de participation au courtage aux participants.

Le procès-verbal est signé par le président, les membres de la commission locale des échanges et le participant adjudicataire du courtage.

### **ART. 19.**

Dès attribution du courtage à l'enchérisseur, ce dernier s'acquitte des dépens et du montant de cautionnement en couverture d'engagement à son résultat, prévus à l'article 61 du dahir susvisé n° 1-09-236.

La valeur desdits dépens est fixée à un montant égal à trois pourcent du prix de l'échange et celle du montant de cautionnement en couverture d'engagement au résultat du courtage à un montant égal à dix pourcent du même prix.

Lorsque l'enchérisseur refuse de payer, il n'a plus droit à la restitution des dépens et du montant de cautionnement de participation, prévus à l'article 16 ci-dessus, et il est interdit de participer au courtage en cas de réorganisation.

### **ART. 20.**

Dès accomplissement des mesures prévues à l'article 18 ci-dessus, le président de la commission locale des échanges restitue les dépens et le montant de cautionnement de participation au courtage à tous les participants.

### **ART. 21.**

Le courtage est annulé dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'avère impossible de l'organiser ou de le poursuivre ;
- lorsque le nombre de participants est inférieur à trois.

### **ART. 22.**

En cas d'annulation, le courtage est réorganisé suivant les mêmes mesures prévues aux articles de 11 à 20 ci-dessus.

### **ART. 23.**

Le dossier du courtage des échanges est adressé, dans un délai de quinze jours de la date d'organisation du courtage, au service compétent à l'administration centrale du ministère des Habous et des affaires islamiques pour être soumis à une commission dénommée « commission

des transactions immobilières des Habous » pour étude et évaluation du résultat du courtage.

Sont fixés par décision du ministre des Habous et des affaires islamiques, la composition et le mode de fonctionnement de la commission des transactions immobilières des Habous.

#### **ART. 24.**

La commission des transactions immobilières des Habous procède à l'étude du dossier de l'échange du point de vue du respect des dispositions juridiques régissant l'échange des biens constitués Habous et s'assure, en particulier, de la validité des mesures et de la suffisance du prix de l'échange.

Ladite commission peut, le cas échéant, proposer la non approbation du résultat du courtage pour violation d'une mesure procédurale ou son rejet pour insuffisance du prix.

#### **ART. 25.**

La commission des transactions immobilières des Habous émet ses propositions conformément aux modalités fixées par son règlement intérieur.

Lesdites propositions sont contenues dans un procès-verbal signé par le président et les membres de la commission et soumis au ministre des Habous et des affaires islamiques pour examen.

### **Titre III : Procédure d'appel d'offres**

#### **ART. 26.**

La procédure d'appel d'offres de l'échange des biens constitués Habous comporte ce qui suit :

- la constitution d'un dossier d'appel d'offres ;
- la publicité de l'appel d'offres ;
- l'examen, l'évaluation et l'approbation des offres.

### **ART. 27.**

Avant de soumettre tout bien constitué Habous à la procédure d'appel d'offres pour échange en numéraire, un dossier doit être constitué à cet effet, comportant ce qui suit :

- les pièces prévues aux alinéas 1, 2, 3, et 4 de l'article 9 ci-dessus ;
- le plan et la pièce prévus à l'article 10 ci-dessus, lorsque le bien objet de l'échange est un immeuble ;
- une annonce d'appel d'offres.

### **ART. 28.**

L'annonce d'appel d'offres doit contenir ce qui suit :

- les informations prévues aux alinéas (a) et (b) de l'article 11 ci-dessus ;
- le lieu de consultation du dossier d'appel d'offres ;
- le lieu de présentation ou de dépôt des offres ;
- la durée de présentation des offres ;
- les conditions de participation à la présentation des offres ;
- la valeur estimative du bien constitué Habous ;
- le lieu, la date et l'heure d'ouverture des offres.

### **ART. 29.**

L'annonce d'appel d'offres fait l'objet d'une publicité conformément aux mêmes modalités de publicité de l'annonce d'organisation du courtage et pour la même durée.

### **ART. 30.**

Sont inscrits dans un registre ouvert à cet effet, les noms des personnes ayant consulté le dossier d'appel d'offres ainsi que les dates et les horaires de la consultation.

### **ART. 31.**

Les offres sont présentées sous pli fermé portant le nom, l'adresse, le lieu de résidence ou le siège social du titulaire de l'offre et l'expression « A n'ouvrir que par le président de la commission locale des échanges ».

Les offres sont déposées dans le lieu fixé dans l'annonce d'appel d'offres contre récépissé ou envoyées par voie postale recommandée avec accusé de réception.

### **ART. 32.**

Les offres doivent comporter ce qui suit :

- une demande datée, signée par le titulaire de l'offre et légalisée comportant le prix offert, pourvu qu'il ne soit pas inférieur à la valeur estimative du bien constitué Habous objet de l'appel d'offres ;
- une copie certifiée conforme à l'original de la carte nationale d'identité du titulaire de l'offre ou de son représentant juridique lorsqu'il s'agit d'une personne morale ;
- un chèque certifié en contrepartie des dépens de l'appel d'offres et du cautionnement de paiement.

Les dépens de l'appel d'offres sont fixés à trois pourcent de la valeur de l'offre financière présentée et à dix pourcent pour le cautionnement de paiement.

### **ART. 33.**

L'administration des Habous peut, le cas échéant, modifier les informations et les contenus du dossier d'appel d'offres par une annonce rectificative, à condition:

- de procéder à la publicité de l'annonce rectificative par les mêmes moyens que ceux de la publicité de l'annonce d'appel d'offres et pour la même durée;
- d'en aviser les personnes ayant retiré des copies du dossier d'appel d'offres et dans la durée de la publicité de l'annonce rectificative.

### **ART. 34.**

La commission locale des échanges, prévue à l'article 14 ci-dessus, tient une séance publique dans le lieu, la date et l'heure indiqués dans l'annonce d'appel d'offres pour l'examen des offres.

Au début de la séance, le président de la commission donne lecture des noms des participants inscrits sur les plis prévus à l'article 31 ci-dessus qu'il enregistre dans une liste et ouvre les offres.

La commission examine les offres du point de vue du respect des dispositions juridiques régissant l'échange des biens constitués Habous, s'assure en particulier de l'observation des conditions requises et de la validité des mesures et propose les offres à plus grande valeur.

Ladite commission peut, le cas échéant, proposer l'annulation de l'opération d'appel d'offres lorsqu'aucune offre n'est présentée, l'annulation de son résultat en cas de violation d'une mesure procédurale, son rejet pour insuffisance de l'offre ou solliciter les concurrents à offres égales de présenter de nouvelles offres non inférieures à la première, dans un délai de quinze (15) jours de la date de réception d'un avis qui leur est adressé en le sujet.

### **ART. 35.**

La commission locale des échanges émet ses propositions qu'elle consigne dans un procès-verbal comportant ce qui suit:

- le bien constitué Habous objet de l'appel d'offres ;
- les noms des concurrents ;
- les noms des concurrents éliminés et le motif d'élimination ;
- les noms des concurrents admis et les montants de leurs offres ;
- la valeur estimative du bien constitué Habous ;
- la valeur financière de l'offre la plus élevée ;
- le nom du concurrent ayant présenté l'offre la plus élevée.

### **ART. 36.**

Une copie du dossier d'appel d'offres, de l'offre la plus élevée et du procès-verbal de la séance de la commission locale des échanges est adressée au service compétent à l'administration centrale du ministère des Habous et des affaires islamiques dans un délai de 15 jours de la date d'ouverture des offres afin d'être soumise à la commission des transactions immobilières des Habous.

Ladite commission étudie lesdites pièces et émet ses propositions conformément aux mêmes modalités prévues aux articles 24 et 25 ci-dessus.

### **ART. 37.**

Le résultat de l'appel d'offres fait l'objet d'une publicité, dans un délai de 20 jours de la date d'examen des propositions contenues dans le procès-verbal de la commission des transactions immobilières des Habous par le ministre des Habous et des affaires islamiques, à travers:

- son affichage dans les locaux du ministère des Habous et des affaires islamiques et de la Nédharat des Habous concerné ;
- sa publication, le cas échéant, dans le site électronique du ministère des Habous et des affaires islamiques.

## **Titre IV : Procédure de l'entente directe**

### **ART. 38.**

La procédure de l'échange en numéraire des biens constitués Habous par l'entente directe est ouverte en vertu d'une demande écrite de tout intéressé, adressée à la Nédharat des Habous concernée qui se charge de la soumettre au service compétent à l'administration centrale du ministère des Habous et des affaires islamiques.

### **ART. 39.**

La demande prévue à l'article 38 ci-dessus doit répondre aux conditions suivantes :

1. être datée, signée par le demandeur de l'échange et légalisée ;
2. contenir le nom, prénom, adresse ou lieu de résidence du demandeur de l'échange ou son siège social lorsqu'il s'agit d'une personne morale ;
3. comporter les informations fixant le bien constitué Habous à échanger prévues à l'alinéa (a) de l'article 11 ci-dessus ;
4. porter sur un bien constitué Habous qui correspond au cas lui permettant d'être échangé par entente directe, prévu au deuxième alinéa de l'article 61 du dahir susvisé n° 1-09-236 ;
5. être présentée dans un délai d'un an de la date d'organisation du dernier courtage ou appel d'offres ;
6. que le demandeur y déclare sa volonté d'échanger le bien constitué Habous objet de la demande et qu'il y insère le prix offert en échange, pourvu que ledit prix ne soit pas inférieur à la valeur estimative du bien constitué Habous ;
7. qu'elle soit assortie d'une copie certifiée conforme à l'original de la carte nationale d'identité du titulaire de l'offre ou de son représentant juridique lorsqu'il s'agit d'une personne morale ;
8. qu'elle soit assortie d'un chèque certifié en contrepartie des dépens de l'échange et du cautionnement de paiement.

Les dépens de l'échange sont fixés à trois pourcent de la valeur du prix offert et à dix pourcent pour le cautionnement de paiement.

#### **ART. 40.**

La demande de l'échange en numéraire du bien constitué Habous par entente directe est transmise, dans un délai de dix jours de la date de sa réception, au service compétent à l'administration centrale du ministère des Habous et des affaires islamiques pour être soumise à la commission des transactions immobilières des Habous qui s'assure du respect des dispositions juridiques régissant l'échange des biens constitués Habous, notamment celles relatives à l'organisation de l'échange et celles fixant le cas de possibilité d'échange par entente directe.

#### **ART. 41.**

La commission des transactions immobilières des Habous peut proposer l'approbation ou le refus de l'organisation de l'échange, pourvu que sa proposition soit motivée en cas d'approbation.

La commission des transactions immobilières des Habous émet ses propositions et les consigne dans un procès-verbal conformément aux modalités prévues à l'article 25 ci-dessus.

#### **ART. 42.**

La décision motivée d'organisation de l'échange en numéraire par entente directe, prévue à l'article 61 du dahir susvisé n° 1-09-236, fait l'objet d'une publicité par affichage conformément à la modalité prévue à l'article 37 ci-dessus pour une durée de 15 jours et son contenu est notifié au demandeur de l'échange.

#### **ART. 43.**

La demande d'échange en numéraire, prévue à l'article 38 ci-dessus, ainsi que les nouvelles demandes d'échange en numéraire qui peuvent être présentées au cours de la durée de publicité, prévue à l'article 42 ci-dessus, sont soumises à la commission des transactions immobilières des Habous pour examen, étude et proposition le cas échéant, de la demande comportant le prix le plus élevé.

Dans ce cas, les dispositions de l'article 25 ci-dessus sont applicables.

### **Titre V : Dispositions diverses**

#### **ART. 44.**

Le Nadher des Habous, dans le ressort territorial duquel se trouvent les immeubles constitués Habous objet de l'échange, se charge de l'exécution des dispositions des articles 8, 12, 33, 27, 29, 30, 37 et 42 du présent arrêté.

**ART. 45.**

Le présent arrêté sera publié au Bulletin officiel.

Rabat, le 5 safar 1434 (19 décembre 2012).

AHMED TOUFIQ.

**Adala**  
[adala.justice.gov.ma](http://adala.justice.gov.ma)