Arrêté du ministre des Habous et des affaires islamiques fixant les modalités d'organisation des échanges en nature des biens constitués Habous

adala.justice.gov.ma

Arrêté du ministre des Habous et des affaires islamiques n° 4140-12 du 5 safar 1434 (19 décembre 2012) fixant les modalités d'organisation des échanges en nature des biens constitués Habous.[1]

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 73 et 115;

Vu l'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,

ARRÊTE:

TITRE PREMIER : Dispositions générales

ARTICLE PREMIER

Les échanges en nature des biens constitués Habous s'opèrent par appel d'offres ou par la procédure de l'entente directe conformément aux dispositions prévues au présent arrêté.

ART. 2

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux échanges en nature des biens immeubles constitués Habous et peuvent s'appliquer aux biens meubles constitués Habous, à l'exception des actions et des bons,

---

1- Bulletin officiel N° 7488 bis du 15 ramadan 1447 (5 -3-2026) page 306.

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

dans les limites permises par la nature mobilière desdits biens.

TITRE II : Appel d'offres

ART. 3

La procédure des échanges en nature des immeubles constitués Habous par voie d'appel d'offres est ouverte à l'initiative de l'administration des Habous.

ART. 4

Il n'est possible de soumettre un immeuble constitué Habous à la procédure de l'échange en nature par voie d'appel d'offres que sur autorisation écrite du ministre des Habous et des affaires islamiques, sur proposition du Nadher des Habous du ressort territorial duquel dépend l'immeuble constitué Habous ou sur demande écrite de toute partie concernée et après approbation de la commission des transactions immobilières des Habous prévue à l'article 23 de l'arrêté susvisé n° 4139-12.

ART. 5

L'échange en nature de l'immeuble constitué Habous par voie d'appel d'offres n'est valable que dans les cas suivants:

- lorsque l'utilité de l'immeuble 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. 6

La commission des transactions immobilières des Habous, prévue à l'article 4 ci-dessus, s'assure de l'existence des cas de l'échange en nature des immeubles constitués Habous.

ART. 7

Avant d'entamer l'opération d'échange en nature des immeubles constitués Habous, un dossier doit être constitué à cet effet comportant ce qui suit:

- des copies des pièces justifiant leur caractère Habous ;
- une fiche des informations y afférentes ;
- une copie de la pièce fixant leur valeur estimative;
- une copie de la pièce comportant l'approbation de l'échange, prévue à l'article 64 du dahir susvisé n° 1-09-236;
- un plan indiquant la localisation, les limites, la contenance et les contenants de l'immeuble constitué Habous à échanger;
- une pièce indiquant la nature d'affection de l'immeuble objet de l'appel d'offres dans les documents d'urbanisme;
- une annonce d'appel d'offres.

ART. 8

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

- la localisation, les limites, la contenance et les contenants de l'immeuble constitué Habous à échanger lorsqu'il est non immatriculé ;
- le numéro de son titre foncier lorsqu'il est immatriculé ou le numéro de la demande d'immatriculation lorsqu'il est en cours d'immatriculation ;
- les horaires de consultation du bien constitué Habous par le public, lorsqu'il s'agit d'un bien construit ;
- les caractéristiques requises dans l'immeuble à échanger par le bien constitué Habous;

- l'invitation du public à présenter les offres de l'échange ;
- la durée de la présentation des offres.

ART. 9

La durée de présentation des offres de l'échange en nature prend effet à compter du jour qui suit l'accomplissement des mesures prévues à l'article 10 ci-après.

ART. 10

L'appel d'offres fait l'objet d'une publicité par affichage pour une durée de trois semaines dans les locaux des services extérieurs du ministère des Habous et des affaires islamiques se situant dans le ressort territorial de la région abritant l'immeuble et par publication dans un ou plusieurs journaux à diffusion nationale, autorisés à publier les annonces légales et judiciaires.

ART. 11

Une copie du dossier d'appel d'offres est mise à la disposition du public au siège de la Nédharat des Habous concernée pour consultation et ce, pendant la durée de présentation des offres prévue à l'article 8 ci-dessus.

ART. 12

Les offres de l'échange en nature sont déposées auprès de la Nédharat des Habous concernée contre récépissé.

ART. 13

Les offres de l'échange en nature doivent comporter ce qui suit :

1. Une demande datée, signée par le titulaire de l'offre et légalisée par les autorités compétentes, dans laquelle l'intéressé certifie être en connaissance de l'immeuble constitué Habous objet de l'appel d'offres de l'échange en nature ;

2. 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 ;

3. Une attestation extraite du titre foncier relatif à l'immeuble proposé à l'échange contre le bien constitué Habous, assortie d'un plan topographique indiquant sa localisation, ses limites, sa contenance et ses contenants ;

4. Une pièce indiquant la nature d'affectation de l'immeuble à échanger contre le bien constitué Habous dans les documents d'urbanisme ;

5. Un rapport d'expertise établi par un expert assermenté indiquant la valeur estimative dudit immeuble.

Lesdites pièces doivent porter une date ultérieure à celle de la publication prévue à l'article 10 ci-dessus.

ART. 14

Les offres de l'échange en nature sont enregistrées dans un registre spécial ouvert à cet effet selon la date de leur réception par la Nédharat des Habous concernée.

ART. 15

Le dossier de l'échange en nature est soumis, dans un délai de quinze jours de la date d'expiration de la durée de la présentation des offres, au service compétent à l'administration centrale du ministère des Habous et des affaires islamiques afin d'être soumis à la commission des transactions immobilières des Habous prévue ci-dessus, pour étude, examen et évaluation des offres de l'échange.

ART. 16

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, de la valeur estimative des immeubles à échanger contre les immeubles constitués Habous et de la disposition desdits immeubles des caractéristiques requises et propose les meilleures offres concrétisant le plus l'intérêt du Habous.

Ladite commission peut, le cas échéant, proposer l'annulation du résultat de l'appel d'offres pour violation d'une mesure procédurale ou son rejet lorsqu'aucun des immeubles ne dispose des caractéristiques fixées dans l'appel d'offres ou lorsque leur valeur estimative est inférieure à celle de l'immeuble constitué Habous.

ART. 17

La commission des transactions immobilières des Habous émet des propositions conformément aux modalités prévues à l'article 25 de l'arrêté du ministre des Habous et des affaires islamiques susvisé n° 4139-12.

TITRE III : Procédure de l'entente directe

ART. 18

La procédure de l'échange en nature des immeubles constitués Habous par l'entente directe est entamée 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. 19

La demande prévue à l'article 18 ci-dessus doit répondre aux conditions suivantes :

1. être datée, signée par le demandeur de l'échange et légalisée ;

2. porter sur un immeuble 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 ;

3. être présentée dans un délai d'un an de la date d'organisation du dernier courtage ou appel d'offres ;

4. porter l'indication de la localisation de l'immeuble constitué Habous à échanger, ses limites, sa contenance, ses contenants et le numéro de son titre foncier lorsqu'il est immatriculé ou le numéro de la demande de son immatriculation lorsqu'il est en cours d'immatriculation ;

5. être assortie des pièces prévues aux alinéas 2, 3, 4 et 5 de l'article 13 ci-dessus.

ART. 20

La demande de l'échange en nature des immeubles constitués 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 à la valeur estimative de l'immeuble à échanger contre l'immeuble constitué Habous ainsi que celles fixant le cas de possibilité d'échange par entente directe.

ART. 21

La commission des transactions immobilières des Habous peut proposer l'approbation ou le refus de la demande d'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 17 ci-dessus.

ART. 22

La décision motivée d'organisation de l'échange en nature par entente directe, prévue à l'article 61 du dahir susvisé n° 1-09-236, fait l'objet d'une publicité par affichage, pour une durée de 15 jours, conformément à la modalité prévue à l'article 10 ci-dessus et son contenu est notifié au demandeur de l'échange.

ART. 23

La demande d'échange en nature prévue à l'article 18 ci-dessus ainsi que les nouvelles demandes d'échange en nature qui peuvent être présentées durant la période de la publicité, prévue à l'article 22 ci-dessus, sont soumises à la commission des transactions immobilières des Habous

pour étude, évaluation et proposition de la demande concrétisant le plus l'intérêt du Habous.

Dans ce cas, les dispositions de l'article 17 ci-dessus sont applicables.

TITRE IV : Dispositions diverses

ART. 24

N'est pas admis, l'échange des immeubles constitués Habous contre des immeubles en propriété indivise, ne disposant pas d'accès à la voie publique, affectés à l'instauration d'installations publiques, objet d'occupation temporaire ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, grevés de droits réels au profit des tiers ou qui correspondent à l'un des cas d'échange prévus à l'article 5 ci-dessus.

ART. 25

Le Nadher des Habous, dans le ressort territorial duquel se situent les immeubles constitués Habous objet de l'échange, est chargé de l'exécution des dispositions des articles 7, 8, 10, 11, 15 et 22 du présent arrêté.

ART. 26

Après enregistrement de l'acte d'échange aux titres fonciers, les immeubles constitués Habous échangés sont rayés du registre des biens constitués Habous et sont enregistrés simultanément à leur place les immeubles dont la propriété est transmise aux Habous en vertu de l'acte d'échange et ce, conformément aux modalités prévues pour la gestion des biens constitués Habous.

ART. 27

Les services centraux relevant du ministère des Habous et des affaires islamiques chargés de la gestion, la préservation et l'investissement des biens constitués Habous, sont avisés des échanges en nature des immeubles. constitués Habous dès accomplissement de la radiation et de l'enregistrement prévus à l'article 26 ci-dessus.

ART. 28

Le présent arrêté sera publié au Bulletin officiel.

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

AHMED TOUFIQ.

Adala
adala.justice.gov.ma