Bulletin Officiel n° 5280 du Jeudi 6 Janvier 2005

Décret n° 2-04-683 du 16 kaada 1425 (29 décembre 2004) relatif à la commission régionale chargée de certaines opérations foncières.

Le premier ministre,

Vu la Lettre Royale du 24 chaoual 1422 (9 janvier 2002) adressée au Premier ministre relative à la gestion déconcentrée de l'investissement, notamment le point 3. 2. 4 ;

Après examen par le conseil des ministres, réuni le 9 kaada 1425 (22 décembre 2004),

Décrète :

Article premier : Il est institué, au niveau régional, une commission chargée d'instruire les demandes portant sur les opérations foncières énumérées ci-après.

Chapitre premier : Attributions et composition de la commission

Article 2 : La commission visée à l'article premier ci-dessus est chargée de statuer pour tous les projets d'investissements autres qu'agricoles, sur les demandes :

- de cession ou de location portant sur un terrain agricole ou à vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat, situé à l'extérieur du périmètre urbain, ou non couvert par un plan d'aménagement ou un plan de développement dûment homologués et visant la réalisation d'un projet d'investissement non agricole à caractère économique ou social ;

- d'attestation de vocation non agricole des terrains, lorsque les transactions immobilières les concernant impliquent des personnes physiques étrangères, des sociétés par action ou des sociétés dont le capital est détenu en totalité ou en partie par des personnes étrangères ;

- d'autorisation de morcellement de terrains situés à l'intérieur d'un périmètre d'irrigation ou d'un périmètre de mise en valeur en bour pour la création ou l'extension d'entreprises non agricoles ;

- portant sur des projets d'investissements à réaliser dans une zone du littoral non couverte par des documents d'urbanisme ou dans des zones sensibles.

Les zones sensibles sont constituées notamment des parcs nationaux, des sites naturels ou des sites d'intérêt biologique, écologique, historique ou archéologique, ainsi que les zones non couvertes par des documents d'urbanisme, dont la préservation s'avère nécessaire, en raison de leurs potentialités naturelles ou de leur patrimoine architectural.

Article 3 : La commission régionale chargée de certaines opérations foncières est présidée par le Wali de région. Elle est composée des membres suivants ou de leurs représentants dûment investis des pouvoirs nécessaires les habilitant à prendre des décisions :

- le gouverneur de la préfecture ou de la province concernée ;

- le directeur du Centre régional d'investissement ;

- le directeur provincial de l'agriculture ou le directeur de l'Office régional de mise en valeur agricole ;

- le délégué des domaines ;

- le conservateur de la propriété foncière ;

- l'inspecteur régional de l'aménagement du territoire ;

- le directeur de l'Agence urbaine ou le représentant de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme, lorsque la zone concernée ne rentre pas dans le ressort territorial de ladite agence ;

- le délégué régional du ministère du secteur concerné par le projet à réaliser.

Lors de l'examen de projets à réaliser dans une zone du littoral non couverte par des documents d'urbanisme et des zones sensibles, les représentants des départements de l'équipement, des eaux et forêts et du tourisme, siègent au sein de ladite commission.

Le secrétariat de la commission est assuré par le Centre régional d'investissement.

Chapitre II : Examen des demandes de cession ou de location portant sur un terrain agricole ou à vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat

Article 4 : Le dossier relatif aux demandes de cession ou de location portant sur un terrain agricole ou à vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat doit être constitué des pièces suivantes :

1 - Un imprimé-type fourni par le Centre régional d'investissement et dûment rempli par l'intéressé ;

2 - Une note sur la faisabilité technique et économique du projet ;

3 - Un plan foncier ou levé topographique et un plan de situation avec coordonnées Lambert, délimitant la parcelle demandée ;

4 - Un plan d'utilisation du sol justifiant la superficie demandée ;

5 - Un certificat foncier relatif à la propriété en question pour les immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation ;

6 - En cas de société, un dossier composé des statuts, d'un extrait du registre de commerce, du procès-verbal de la dernière réunion de l'assemblée générale, et le cas échéant, le procès-verbal du dernier conseil d'administration ;

7 - En cas de coopérative ou d'association, un dossier composé des statuts, des références de constitution et de la liste des adhérents et le dernier procès-verbal de l'assemblée générale ;

8 - Tout autre document jugé utile pour l'étude du dossier.

Article 5 : Pour l'instruction des demandes déposées, la commission est tenue de :

1 - s'assurer de la disponibilité physique et juridique du terrain, objet de la demande ;

2 - apprécier l'importance économique et sociale du projet à réaliser ;

3 - déterminer la superficie nécessaire à ce projet ;

4 - veiller à la préservation des terrains indiqués ci-après :

- les terrains à hautes potentialités agricoles, notamment ceux situés dans les périmètres d'irrigation, contre toute autre utilisation non agricole ;

- les terrains agricoles affectés aux sociétés d'Etat pour la réalisation de leurs missions et la conclusion de partenariats pour la réalisation de projets d'investissements ;

- les terrains distribués dans le cadre du dahir n° 1-72-277 du 22 kaada 1392 (29 décembre 1972) relatif à l'attribution à des agriculteurs de terres agricoles ou à vocation agricole faisant partie du domaine privé de l'Etat ;

- les terrains réservés par l'Etat pour la réalisation de projets, programmes ou missions spécifiques.

5 - s'assurer :

- que le terrain n'est pas situé dans des zones, secteurs ou périmètres régis par des textes restreignant ou interdisant les transactions immobilières ;

- que le projet est compatible avec les orientations des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Article 6 : La décision de cession ou de location de propriétés agricoles ou à vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat est délivrée par le Wali de région.

Article 7 : Pour les demandes de cession ou de location de propriétés agricoles ou à vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat, l'opération de vente ou de location est autorisée, conformément aux dispositions du décret royal n° 330-66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant règlement général de comptabilité publique, tel qu'il a été modifié et complété par le décret n° 2-02-185 du 20 hija 1422 (5 mars 2002) et de l'arrêté du ministre de l'économie, des finances, de la privatisation et du tourisme n° 367-02 du 20 hija 1422 (5 mars 2002) portant délégation de pouvoirs aux Walis de régions pour la location des immeubles du domaine privé de l'Etat devant recevoir des projets d'investissements.

Chapitre III : Délivrance de l'attestation de vocation non agricole

Article 8 :L'acquisition de propriétés agricoles ou à vocation agricole situées, en totalité ou en partie, à l'extérieur du périmètre urbain, par des personnes physiques étrangères, des sociétés par actions ou des sociétés dont le capital est détenu en totalité ou en partie par des personnes étrangères, destinées à la réalisation de projets d'investissements autres qu'agricoles, est subordonnée à l'obtention d'une attestation de vocation non agricole dans les conditions définies ci-dessous.

Article 9 : La demande de l'attestation de vocation non agricole, dûment remplie par le requérant selon l'imprimé-type fourni par le Centre régional d'investissement, doit être assortie des pièces suivantes :

1 - un document établissant le lien juridique entre la propriété et le demandeur, notamment un compromis de vente établi entre le propriétaire et le demandeur ;

2 - une note sur la faisabilité technique et économique du projet ;

3 - en cas de société, un dossier composé des statuts, d'un extrait du registre de commerce, du procès-verbal de la dernière réunion de l'assemblée générale, et le cas échéant, le procès-verbal du dernier conseil d'administration ;

4 - un certificat foncier relatif à la propriété en question ou le titre d'origine de propriété pour les immeubles non immatriculés ;

5 - un plan cadastral ou un plan de situation avec coordonnées Lambert, délimitant la parcelle, objet de la demande ;

6 - un plan d'utilisation du sol justifiant la superficie, objet de la demande ;

7 - l'engagement de l'investisseur de réaliser le projet envisagé dans un délai déterminé ;

8 - tout autre document jugé utile pour l'étude du dossier.

Article 10 : Pour l'instruction des demandes d'attestation de vocation non agricole, la commission est tenue de respecter les principes de base ci-après :

- veiller à la préservation des terrains à hautes potentialités agricoles ;

- s'assurer que la propriété n'est pas située à l'intérieur des délimitations prévues par des textes législatifs et réglementaires spécifiques, notamment les secteurs de remembrement, les périmètres d'irrigation et qu'elle n'est pas attribuée dans le cadre de la réforme agraire ;

- apprécier l'importance économique et sociale du projet à réaliser ;

- déterminer la superficie nécessaire à la réalisation du projet envisagé.

Article 11 : Une attestation provisoire est délivrée à l'intéressé, sous réserve de la réalisation du projet envisagé dans le délai déterminé dans l'engagement visé au paragraphe 7 de l'article 9 précité. Au cas où l'investisseur ne peut réaliser le projet dans le délai déterminé dans l'engagement, pour des raisons imprévisibles, le Wali de région peut proroger ce délai sur demande de l'intéressé.

Sur demande de l'intéressé ou à l'initiative de l'administration, l'attestation définitive lui est délivrée, après constatation sur les lieux par une commission de la réalisation du projet.

La commission de constat est composée des membres suivants :

- l'autorité locale ou son représentant, président ;

- le représentant de la direction provinciale de l'agriculture ou de l'Office régional de mise en valeur agricole qui assure le secrétariat :

- le représentant du ministère chargé de l'équipement ;

- le représentant du ministère de tutelle du projet.

L'attestation définitive peut être, également, délivrée, lorsque la propriété a déjà perdu sa vocation agricole.

Article 12 : Les attestations provisoires ou définitives, objet de l'article précédent, sont délivrées par le Wali de région.

Chapitre IV : Autorisation de morcellement de terrains situés à l'intérieur d'un périmètre d'irrigation ou d'un périmètre de mise en valeur en bour pour la création ou l'extension d'entreprises non agricoles

Article 13 :L'autorisation de morcellement prévue au 2e alinéa de l'article 4 de la loi n° 34-94 relative à la limitation du morcellement des propriétés agricoles situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation et des périmètres de mise en valeur en bour est délivrée dans les conditions définies ci-après.

Article 14 : La demande d'autorisation de morcellement, dûment remplie par le requérant selon l'imprimé-type fourni par le Centre régional d'investissement, doit être accompagnée des pièces suivantes :

1 - une note sur la faisabilité technique et économique du projet ;

2 - un certificat foncier relatif à la propriété en question ou le titre d'origine de propriété pour les immeubles non immatriculés ;

3 - un plan cadastral ou un plan de situation avec coordonnées Lambert, délimitant la parcelle, objet de la demande ;

4 - un plan d'utilisation du sol justifiant la superficie, objet de la demande ;

5 - l'engagement de l'investisseur de réaliser le projet envisagé dans un délai déterminé ;

6 - en cas de société, et outre les documents précités, un dossier composé des statuts, d'un extrait du registre de commerce et du procès-verbal de la dernière réunion de l'assemblée générale, et le cas échéant, le procès-verbal du dernier conseil d'administration ;

7 - tout autre document jugé utile pour l'étude du dossier.

Article 15 : Pour l'instruction de la demande d'autorisation de morcellement, la commission est tenue d'observer, dans le cadre des lois et des règlements en vigueur, les principes de base suivants :

- s'assurer que le changement de destination du terrain ne portera pas préjudice au secteur irrigué concerné ;

- apprécier l'importance économique et sociale du projet à réaliser ;

- déterminer la superficie nécessaire à la réalisation du projet.

Article 16 :L'autorisation de morcellement est délivrée par le Wali de région.

Chapitre V : Projets d'investissements à réaliser dans une zone du littoral non couverte par des documents d'urbanisme ou dans des zones sensibles

Article 17 : Les projets d'investissements à réaliser dans une zone du littoral non couverte par des documents d'urbanisme ou dans des zones sensibles doivent être soumis à l'examen de la commission, pour avis, dans les conditions ci-après.

Article 18 : Outre les documents indiqués à l'article 4 ci-dessus, le dossier relatif aux projets d'investissements à réaliser dans une zone du littoral non couverte par des documents d'urbanisme ou dans des zones sensibles, doit comporter ;

1. l'esquisse du projet ;

2. un document établissant le lien juridique entre la propriété et le demandeur ;

3. tout autre document jugé utile pour l'étude du projet.

Article 19 : La commission est tenue d'observer les principes de base suivants :

1 - l'intérêt économique et social du projet ;

2 - la protection et la sauvegarde des zones sensibles visées à l'article 2 du présent décret ;

3 - la préservation du caractère public des plages ;

4 - la préservation des sites devant recevoir des unités d'aménagement touristiques.

Article 20 : La décision afférente au projet est délivrée par le Wali de région.

Chapitre VI : Dispositions communes

Article 21 : Les dossiers dûment constitués, conformément aux dispositions du présent décret, sont déposés auprès du Centre régional d'investissement, contre récépissé signé et daté. Le directeur du Centre régional d'investissement en adresse, pour étude, un exemplaire à chaque membre de la commission.

Article 22 : La commission se réunit sur convocation de son président.

Article 23 : Les dossiers déposés sont instruits dans un délai maximum d'un (1) mois, à compter de la date de dépôt.

Tout rejet de demande doit être motivé et notifié à l'intéressé. Il peut faire l'objet de recours devant la commission des investissements auprès du Premier ministre.

Article 24 : Des rapports trimestriels faisant ressortir les opérations foncières réalisées, les informations utiles sur les projets retenus et le suivi de réalisation de ces projets, sont adressés par les Walis de régions :

- au ministre des finances et de la privatisation ;

- au ministre de l'agriculture, du développement rural et des pêches maritimes ;

- au ministre de l'intérieur ;

- à l'autorité gouvernementale chargée de la tutelle du secteur dont relève le projet ;

- à l'autorité gouvernementale chargée des affaires économiques et générales.

Article 25 : Sont abrogées les dispositions de l'article 2 du décret n° 2-94-590 du 22 joumada II 1416 (16 novembre 1995) pris pour l'application de la loi n° 34-94 relative à la limitation du morcellement des propriétés agricoles situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation et des périmètres de mise en valeur en bour.

Article 26 : Le ministre de l'intérieur, le ministre des finances et de la privatisation, le ministre de l'agriculture, du développement rural et des pêches maritimes et le ministre délégué auprès du Premier ministre, chargé de l'urbanisme et de l'habitat, sont chargées, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

Article 27 : Le présent décret prendra effet à compter de la date de sa publication au *Bulletinofficiel*.

Fait à Rabat, le 16 kaada 1425 (29 décembre 2004).
Driss Jettou.

Pour contreseing :
Le ministre de l'intérieur,
El Mostafa Sahel.

Le ministre des finances
et de la privatisation,
Fathallah Oualalou.

Le ministre de l'agriculture ;
du développement rural
et des pêches maritimes,
Mohand Laenser.

Le ministre délégué
auprès du Premier ministre,
chargé de l'habitat
et de l'urbanisme
Ahmed Toufiq Hejira.