

Rabat, le 26 Joumada I 1396
26 Mai 1976

N° 209 /CAB

LE PREMIER MINISTRE

à

MESSIEURS LES MINISTRES D'ETAT, MINISTRES
ET SECRETAIRES D'ETAT

OBJET : Réforme administrative : Acquisitions
immobilières intéressant le domaine
privé de l'Etat.

La présente circulaire a pour objet de déterminer les modalités à suivre en matière d'acquisition par l'Etat (domaine privé) des immeubles nécessaires aux administrations, en apportant à la procédure actuelle des amendements destinés à l'accélérer et à favoriser l'acquisition de gré à gré.

La procédure comporte les cinq phases ci-après qui seront décrites dans l'ordre :

- demande d'acquisition par les ministères intéressés,
- recherche et reconnaissance des immeubles,
- évaluation des immeubles,
- proposition d'achat aux propriétaires,
- réalisation de l'acquisition.

I/ DEMANDES D'ACQUISITION PAR
LES DEPARTEMENTS

La procédure a été modifiée en vue de supprimer la nécessité de l'intervention du service du budget du Ministère des Finances pour chaque acquisition. Ce service n'interviendra plus que pour agréer le programme annuel de chaque département pour ce qui est des opérations prévues audit programme.

A/ L'ensemble des prévisions d'acquisitions Immobilières de chaque département doit faire l'objet d'un programme annuel qui est adressé pour approbation au service du budget.

Le programme agréé est communiqué dans un délai maximum de 10 jours au service des domaines pour exécution et au département intéressé pour information.

Ainsi il ne sera plus nécessaire d'adresser au service des domaines des demandes d'acquisitions au titre de chaque opération immobilière figurant déjà dans le programme annuel ; celui-ci étant en effet exécutoire dès son approbation par le service du budget.

Toutefois, toute modification apportée, le cas échéant audit programme par l'administration intéressée est soumise à la même procédure que celle prévue pour l'approbation du programme initial.

B/ Parallèlement à ces formalités, les départements sont obligatoirement tenus de verser le montant des crédits qui leur ont été affectés pour les acquisitions, au "Fonds de remploi domanial", compte spécial n° 35-06.

A cet effet, dès l'approbation de la loi de finances, le service du budget communique au service des Domaines, pour chaque département, le montant/crédits alloués pour l'achat des immeubles en précisant la rubrique budgétaire sur laquelle sera imputée la dépense.

Le service des Domaines établit immédiatement, les ordres de recettes correspondant pour versement au fonds de remploi domanial.

C/ Quant aux demandes d'acquisition hors programme annuel agréé (relevant de programmes spéciaux ou additionnels), elles sont adressées au service du budget en indiquant que les crédits nécessaires sont réservés et en précisant la rubrique budgétaire qui doit supporter la dépense. S'il donne son accord, le service de budget transmet la demande au service des domaines. Celui-ci fait connaître à l'administration intéressée que les mesures sont prises pour donner suite à la demande. La procédure suit alors le cours indiqué ci-dessus, pour toutes les acquisitions.

Si le service du budget refuse son accord, il en informe l'administration intéressée ainsi que le service des Domaines.

II- RECHERCHE ET RECONNAISSANCE DES IMMEUBLES

Section I. Recherche

La recherche est confiée à une commission ainsi composée:

- L'autorité locale ou son représentant, président,
- le chef de la circonscription domaniale, secrétaire,
- le délégué du Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat,
- le conservateur de la propriété foncière ou son représentant,
- les représentants des administrations concernées.

Cette commission doit se réunir au cours du premier trimestre de l'année pour examiner les propositions de choix des terrains présentées par les administrations intéressées. Elle peut par la suite se réunir chaque fois que les circonstances l'exigent.

Lors de la première réunion, l'autorité administrative locale doit communiquer le projet de programme d'acquisition de la collectivité locale, en vue de l'harmonisation des programmes de l'Etat et de ladite collectivité.

Section II. - Reconnaissance

Le plan des immeubles retenus par la commission est établi par les service du Ministère chargé de l'Urbanisme, et de l'Habitat.

En ce qui concerne l'étude technique de l'immeuble, est soulignée la nécessité :

- aux départements, de fournir au service des domaines pour chaque cas, une fiche technique complète comprenant notamment les renseignements fonciers, la liste des propriétaires et des occupants, etc..., et de l'assortir d'un plan parcellaire précis, indiquant les constructions existantes, le nombre et la nature des arbres et les équipements (puits, canalisations...) ; ce plan doit être établi sur les documents réservés à cet effet et délivrés par le service du cadastre ;

- aux ingénieurs des services de l'Habitat, de donner la priorité aux tâches qui leur incombent : métré des constructions édifiées sur les terrains à acquérir, estimation desdites constructions.

Les conservateurs de la propriété foncière et les chefs des bureaux du cadastre devront faciliter le travail des chefs de circonscriptions domaniales par la désignation d'un agent chargé des travaux de recherche et de vérification ainsi que de l'établissement des documents nécessaires.

III - EVALUATION DES IMMEUBLES

Section I - Détermination du prix par la commission d'évaluation

L'évaluation des immeubles est faite par une commission dite "commission d'évaluation".

Rôle : La commission d'évaluation a pour rôle :

- d'expertiser et fixer le prix de l'immeuble choisi,
- de formuler, le cas échéant, les observations que le projet d'acquisition peut appeler sur le plan local.

Composition : La commission d'évaluation est composée, sous la présidence de l'autorité locale ou son représentant, de membres permanents et de membres non permanents.

Sont membres permanents :

- Le chef de la circonscription domaniale, secrétaire ;
- L'inspecteur de l'Urbanisme ou son délégué ;
- Le représentant de l'administration ayant demandé l'acquisition.

Sont membres non permanents, suivant la nature de l'immeuble :

Terrain urbain	- L'inspecteur des impôts urbains ou son délégué (1)
bâti ou non bâti	- Le receveur de l'enregistrement et du timbre (2)

Terrain rural	- Le représentant provincial du Ministère de l'Agriculture et de la Réforme Agraire ou son délégué,
bâti ou aménagé ou	- Le receveur de l'enregistrement et du timbre (2)
non bâti ou aménagé	- L'inspecteur des impôts ruraux ou son délégué.

(1) Facultatif en ce qui concerne les centres éloignés.

(2) Facultatif en ce qui concerne les villes et centres où n'existe pas de recette de l'enregistrement.

FONCTIONNEMENT :

A/ Réunions : La commission tient des réunions périodiques. Elle est convoquée par son président dans les 15 jours qui suivent la demande formulée par le chef de la circonscription domaniale.

B/ Base d'évaluation : En ce qui concerne la fixation du prix il est recommandé à la commission de suivre une politique des prix plus réaliste. Jusqu'ici en effet, la commission s'est fondée principalement sur les prix révélés par les transactions immobilières les plus récentes effectuées dans les secteurs voisins de l'immeuble. Or, il a été constaté que ces prix ne reflètent pas toujours la réalité du marché immobilier.

La commission doit tenir compte de tous les éléments d'information qu'elle peut recueillir aussi bien auprès d'organismes publics que privés afin d'offrir au propriétaire de l'immeuble à acquérir le prix réel en cours dans le marché immobilier.

C/ Procès-verbal d'expertise : Les conclusions de la commission d'évaluation sont inscrites dans un procès-verbal établi suivant le modèle-type annexé à la présente circulaire.

Il est dressé un procès-verbal distinct pour chaque opération immobilière.

Ce procès-verbal est rédigé et signé séance tenante. Toutefois, pour certains cas particuliers, il doit l'être dans un délai maximum de 8 jours.

Il est signalé que quelles que soient les objections faites sur le projet d'acquisition au cours de la réunion ou le désaccord sur le prix, manifesté par un ou plusieurs membres de la commission, l'établissement du procès-verbal ne doit en aucune façon être différé. Le procès-verbal doit être transmis aussitôt au service des domaines.

Section II - Approbation du procès-verbal et fixation définitive du prix

Le procès-verbal de la commission d'évaluation est envoyé en original, au Ministère des Finances (service des domaines) pour approbation.

Une copie est adressée au chef de l'administration intéressée pour information.

IV - PROPOSITIONS D'ACHAT AUX PROPRIETAIRES

A/ Le chef de la circonscription domaniale est seul compétent pour faire aux propriétaires les propositions d'achat.

Le prix proposé est celui qu'a retenu la commission d'évaluation.

B/ Les propositions d'achat donnent lieu à une notification au propriétaire de l'offre globale, par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée immédiatement après l'approbation du procès-verbal.

V/ REALISATION DE L'ACQUISITION

Une fois l'accord obtenu, l'opération immobilière est réalisée dans les formes réglementaires, prévues par les dispositions de l'article 82 du décret royal n° 330/66 du 10 Moharrem 1387 (21 Avril 1967) portant règlement général sur la comptabilité publique tel qu'il a été modifié et complété.

Les présentes instructions qui abrogent celles édictées par la circulaire n° 25/59/SGG/Cab du 8 Joumada II 1379 (9 décembre 1959), ne s'appliquent pas toutefois aux acquisitions d'immeubles concernant le domaine privé forestier ou celles à réaliser en pays étranger ; ces dernières restent soumises aux dispositions fixées par la lettre du Ministre des Finances n° 14045/3B/98 du 9 octobre 1975.

Signé : Ahmed OSMAN

PROGRAMME D'ACQUISITIONS IMMOBILIERES

DELEGATION REGIONALE.....

ANNE 1981

[illegible]