



**HAL**  
open science

# L'Histoire de la Conservation Foncière au Maroc : Entre Héritage Islamique et Modernité Juridique

Ahmed Boutamo

► **To cite this version:**

Ahmed Boutamo. L'Histoire de la Conservation Foncière au Maroc : Entre Héritage Islamique et Modernité Juridique. 2025. hal-04866140

**HAL Id: hal-04866140**

**<https://hal.science/hal-04866140v1>**

Preprint submitted on 6 Jan 2025

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## Article

# L'Histoire de la Conservation Foncière au Maroc : Entre Héritage Islamique et Modernité Juridique

Auteur : Pr. Dr-Eng. Ahmed BOUTAMO, PhD.

01 Janvier 2025

---

## Résumé

La conservation foncière au Maroc, introduite par le dahir de 1913 sous l'administration française, représente une transition fondamentale dans la gestion des droits fonciers. Cet article examine les fondements historiques, les évolutions juridiques, et les implications socio-économiques de cette réforme, en mettant en lumière les défis actuels et les perspectives futures pour un système foncier moderne et inclusif.

---

## 1 Introduction

La question foncière est cruciale pour le développement économique et social d'un pays. Avant la colonisation française, le Maroc reposait sur des systèmes fonciers influencés par la charia et des pratiques coutumières. L'introduction en 1913 d'un système centralisé d'immatriculation foncière a marqué une rupture décisive, transformant profondément les pratiques foncières et les relations sociales. Cet article explore cette transition en retraçant l'évolution de la gestion foncière au Maroc, depuis les traditions islamiques jusqu'à la modernisation juridique.

---

## 2 Avant 1913 : Une Gestion Foncier Sous l'Égide du Droit Islamique

### 2.1 Les principes de base

Avant la réforme coloniale, le foncier marocain était régi par :

- Le droit islamique (charia), sous l'influence de l'école juridique malékite.
- Les traditions locales, particulièrement dans les zones rurales.

### 2.2 Les catégories de terres

- Terres melk : Propriétés privées appartenant à des individus ou familles.
- Terres habous (waqf) : Biens religieux dédiés à des œuvres caritatives.
- Terres collectives : Appartenant aux tribus, administrées de manière communautaire.
- Terres makhzen : Propriétés de l'État, administrées par le sultan.

## 2.3 La documentation et la justice foncière

Les transactions étaient consignées par des **adoul** (notaires islamiques), tandis que les litiges étaient arbitrés par des **qadi** (juges islamiques). Cependant, l'absence d'un système centralisé limitait la sécurité juridique des droits fonciers.

---

# 3 Le Dahir de 1913 : Une Révolution Juridique

## 3.1 Le contexte historique

La promulgation du dahir du 12 août 1913 s'inscrit dans le cadre des réformes administratives menées par la France au Maroc. Inspiré du système Torrens australien, il visait à instaurer un cadre moderne d'immatriculation foncière.

## 3.2 Innovations introduites

1. **Immatriculation obligatoire** : Les propriétés enregistrées bénéficient d'un titre foncier officiel et inattaquable.
2. **Publicité foncière** : Transparence et accessibilité des transactions immobilières.
3. **Création de l'ANCFCC** : Organisme en charge de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie.

## 3.3 Objectifs déclarés et non déclarés

Si l'objectif officiel était de sécuriser les transactions, le système a également facilité l'appropriation des terres par les colons et investisseurs étrangers, soulevant des controverses.

---

# 4 Conséquences Socio-Économiques et Juridiques

## 4.1 Impacts positifs

1. **Sécurisation des droits fonciers** : Réduction des litiges grâce à un enregistrement centralisé.
2. **Modernisation agricole** : Les titres fonciers reconnus ont permis aux agriculteurs d'accéder au crédit, stimulant les investissements.
3. **Harmonisation juridique** : Un cadre uniforme pour les transactions immobilières.

## 4.2 Controverses et critiques

1. **Expropriation de terres collectives** : De nombreuses terres tribales ont été privatisées, marginalisant les populations locales.
  2. **Imposition de normes étrangères** : Le système colonial a souvent ignoré les spécificités culturelles et traditionnelles.
-

## 5 Défis Actuels et Perspectives

### 5.1 Enjeux contemporains

Malgré les progrès réalisés, plusieurs défis subsistent :

- **Régularisation des terres non immatriculées** : Un problème particulièrement aigu dans les zones rurales.
- **Urbanisation rapide** : Multiplication des conflits fonciers liés à l'expansion des villes.
- **Modernisation des outils** : Nécessité de digitaliser les processus pour renforcer la transparence.

### 5.2 Vers un modèle intégré

Pour répondre aux besoins du XXI<sup>e</sup> siècle, le Maroc doit concilier modernisation juridique et respect des traditions. Des initiatives récentes, comme la digitalisation de l'ANCFCC, montrent une volonté d'amélioration continue.

---

## 6 Conclusion

La conservation foncière, introduite en 1913, a transformé la gestion des droits fonciers au Maroc. Cette réforme, bien qu'initialement imposée dans un contexte colonial, constitue aujourd'hui un pilier du développement économique et social. En intégrant les avancées technologiques et en respectant les héritages culturels, le Maroc peut bâtir un système foncier inclusif et résilient, capable de relever les défis de l'avenir.

---

## 7 Références

1. **Dahir du 12 août 1913** - Texte fondateur de la conservation foncière au Maroc.
2. Georges Spillmann, *Le système Torrens au Maroc : Étude historique et comparative*.
3. Publications de l'ANCFCC, *Rapports sur la digitalisation foncière*.
4. Université Mohammed V, Rabat, *Étude sur le droit islamique et le foncier au Maroc précolonial*.