

# القانون العقاري

في ضوء الممارسة القضائية

---

مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية في المجال العقاري.

التوجيه العقاري - الأملاك الوطنية

الأوقاف - نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

---

برتي للنشر

\* مجموعة النصوص التشريعية و تنظيمية في المجال العقاري

# القانون العقاري\*

## في ضوء الممارسة القضائية

التوجيه العقاري - الأملاك الوطنية

الأوقاف - نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

الطبعة الحادية عشرة

برتي للنشر

## الفهرس

### الكتاب الأول

1	التوجيه العقاري
1	قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري،
1	معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995.....
1	<b>الباب الأول :</b>
1	الأملك العقارية.....
1	<b>الفصل الأول :</b>
1	القوام التقني في الأملك العقارية.....
2	<b>القسم الأول :</b>
2	الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.....
3	<b>القسم الثاني :</b>
3	الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.....
3	<b>القسم الثالث :</b>
3	الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.....
4	<b>القسم الرابع :</b>
4	المساحات الحلقائية.....
4	<b>القسم الخامس :</b>
4	الأراضي الصحراوية.....
4	<b>القسم السادس :</b>
4	الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.....
5	<b>القسم السابع :</b>
5	المساحات والمواقع المحمية.....
5	<b>الفصل الثاني :</b>
5	النظام القانوني والقيود الخاصة.....
5	<b>القسم الأول :</b>
5	الأصناف القانونية العامة.....
7	<b>القسم الثاني :</b>
7	القيود الخاصة.....
8	<b>الفصل الثالث :</b>
8	الجرد العام.....
8	<b>القسم الأول :</b>
8	الفهرس العقاري البلدي.....
11	<b>القسم الثاني :</b>
11	التصفيه العقارية.....

11.....	الباب الثاني :
11.....	طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية.....
11 .....	الفصل الأول :
11.....	أحكام تتعلق بالأراضي.....
15 .....	الفصل الثاني :
15.....	أحكام تتعلق بالأراضي العمرية والقابلة للتعمير.....
16.....	الباب الثالث :
16.....	أحكام ختامية.....
31	أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل بالقانون رقم 79-09 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980، القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 والقانون رقم 20-07 المؤرخ في 4 يونيو سنة 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020.....
26.....	أحكام عامة :
26.....	الباب الأول :
26.....	مسح الأراضي العام.....
28.....	الباب الثاني :
28.....	السجل العقاري.....
28 .....	القسم الأول :
28.....	مجموعة البطاقات العقارية.....
31 .....	القسم الثاني :
31.....	الدفتري العقاري.....
32 .....	القسم الثالث :
32.....	المحافظة العقارية.....
32 .....	القسم الرابع :
32.....	التدابير الرامية إلى ضبط دقة مجموعة البطاقات العقارية.....
33.....	الباب الثالث :
33.....	أحكام مختلفة وانتقالية.....
38.....	مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 والمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1992.....
38.....	الباب الأول :
38.....	إجراءات إعداد مسح الأراضي.....

83.....	الباب السادس :
83 .....	أحكام انتقالية.....
مرسوم تنفيذي رقم 96-119 مؤرخ في 6 أبريل سنة 1996، يحدد كيفية تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 الذي يعدل ويتم القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.....	85.....
مرسوم تنفيذي رقم 91 - 254 مؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.....	86.....
قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.....	92.....
92 .....	الفصل الأول :
92 .....	أحكام عامة.....
92 .....	الفصل الثاني :
92.....	التحقيق العقاري.....
94 .....	الفصل الثالث :
94.....	معينة حق الملكية.....
95 .....	الفصل الرابع :
95.....	حكم انتقالي.....
مرسوم تنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003.....	102.....
102.....	الفصل الأول :
102 .....	أحكام عامة.....
103.....	الفصل الثاني :
103 .....	التنظيم والعمل.....
106.....	الفصل الثالث :
106.....	النظام المالي.....
107.....	الفصل الرابع :
107.....	أحكام ختامية.....
قرار وزاري مشترك مؤرخ في 3 نوفمبر سنة 1993، يحدد شروط الحصول على السكن العقاري الممول بأموال الادخار ويضبط كفياته.....	112.....
قرار مؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2007، يحدد نماذج المطبوعات المستعملة في ميادين إجراء الإشهار العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده.....	114.....

## الكتاب الثاني

121	الأملاك الوطنية
121	قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 .
121	الفصل التمهيدي :
121	المبادئ العامة
124	الجزء الأول :
124	تكوين الأملاك الوطنية
124	الباب الأول :
124	قوام الأملاك الوطنية
124	الفصل الأول :
124	تعريفها وتكوينها
124	القسم الأول :
124	الأملاك الوطنية العمومية
126	القسم الثاني :
126	الأملاك الوطنية الخاصة
129	الفصل الثاني :
129	الجرد والرقابة
129	القسم الأول :
129	الجرد
130	القسم الثاني :
130	الرقابة
130	الباب الثاني :
130	تكوين الأملاك الوطنية
130	الفصل الأول :
130	أحكام مشتركة
130	الفصل الثاني :
130	تكوين الأملاك الوطنية العمومية
134	الفصل الثالث :
134	تكوين الأملاك الوطنية الخاصة
134	القسم الأول :
134	أحكام عامة
137	القسم الثاني :
137	الهبات والوصايا

138	القسم الثالث :
138	الأملك الشاغرة والأملك التي لا صاحب لها
140	القسم الثالث مكرر :
140	الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية
140	القسم الرابع :
140	الحطام والكنوز
142	الجزء الثاني :
142	تسيير الأملك الوطنية
142	<b>الباب الأول :</b>
142	تسيير الأملك الوطنية العمومية
142	الفصل الأول :
142	الأملك العمومية غير الموارد والثروات الطبيعية
142	القسم الأول :
142	استعمال الأملك الوطنية العمومية
150	القسم الثاني :
150	حماية الأملك الوطنية العمومية
152	القسم الثاني مكرر :
152	الشغل الخاص للأملك الوطنية العمومية المنشئ لحقوق عينية
154	القسم الثالث :
154	الأتاوى
155	القسم الرابع :
155	إلغاء التصنيف وتحويل التسيير
155	الفصل الثاني :
155	الموارد والثروات الطبيعية التابعة للأملك الوطنية العمومية
155	القسم الأول :
155	الموارد والثروات الطبيعية السطحية والجوفية
156	القسم الثاني :
156	غابات الأملك الوطنية
157	<b>الباب الثاني :</b>
157	تسيير الأملك الوطنية الخاصة
157	الفصل الأول :
157	أحكام مشتركة
159	الفصل الثاني :
159	الأملك العقارية

159.....	القسم الأول :
159 .....	البيع والتأجير والشراء.....
161.....	القسم الثاني :
161 .....	التبادل.....
162.....	القسم الثالث :
162 .....	العقار الشائعة ملكيته بين الدولة والخواص .....
163.....	الفصل الثالث :
163 .....	الأمالك المنقولة.....
163.....	القسم الأول :
163 .....	الأمالك المادية.....
164.....	القسم الثاني :
164 .....	المنقولات غير المادية.....
164.....	الفصل الرابع :
164 .....	أحكام خاصة.....
165 .....	الباب الثالث :
165 .....	أحكام تتعلق بالتصرف في الأملاك العقارية.....
165.....	الفصل الأول :
165 .....	الأمالك العقارية.....
167.....	الفصل الثاني :
167 .....	الأمالك المنقولة.....
167.....	القسم الأول :
167 .....	المنقولات المادية.....
167.....	القسم الثاني :
167 .....	المنقولات غير المادية.....
168 .....	الجزء الثالث :
168 .....	أحكام مختلفة.....
168.....	الفصل الأول :
168 .....	أحكام منفردة.....
168.....	القسم الأول :
168 .....	أحكام خاصة.....
169.....	القسم الثاني :
169 .....	قواعد الاختصاص .....
170.....	القسم الثالث :
170 .....	الضمانات .....

171.....	الفصل الثاني :
171 .....	أحكام تتعلق بالرقابة
172.....	الفصل الثالث :
172 .....	أحكام جزائية
172.....	الفصل الرابع :
172 .....	أحكام ختامية
173.....	مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.....
173.....	الفصل التمهيدي :
173 .....	مجال التطبيق
173 .....	<b>الباب الأول :</b>
173 .....	الأملاك العمومية التابعة للدولة
173.....	الفصل الأول :
173 .....	الإدراج في الأملاك العمومية
173.....	القسم الأول :
173 .....	التصنيف والإدراج
174.....	القسم الثاني :
174 .....	تجريد الأملاك من صفتها العامة
175.....	القسم الثالث :
175 .....	تحويل التسيير
176.....	الفصل الثاني :
176 .....	تكوين الأملاك العمومية التابعة للدولة وضبط حدودها
176.....	القسم الأول :
176 .....	الأملاك العمومية الطبيعية
180.....	القسم الثاني :
180 .....	الأملاك العمومية الاصطناعية
189.....	الفصل الثالث :
189 .....	تسيير الأملاك العمومية التابعة للدولة
189.....	القسم الأول :
189 .....	أحكام عامة
191.....	القسم الثاني :
191 .....	القواعد العامة لاستعمال الأملاك العمومية
192.....	القسم الثالث :
192 .....	الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور استعمالا مباشرا

199	القسم الرابع :
199	الأمالك العمومية المخصصة للمصالح العمومية
201	القسم الخامس :
201	استخراج الموارد من الأمالك العمومية
201	القسم السادس :
201	دراسة طلبات رخصة شغل الأمالك العمومية
202	الباب الثاني :
202	الأمالك الخاصة بالدولة
202	الفصل الأول :
202	الأمالك العقارية
202	القسم الأول :
202	التخصيص وإلغاء التخصيص
204	القسم الثاني :
204	البيوع
221	القسم الثالث :
221	الاستئجار والشراء والشفعة
223	القسم الرابع :
223	الإيجار
227	القسم الخامس :
227	التبادل
230	القسم 6 :
230	تقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص
232	الفصل الثاني :
232	الأمالك المنقولة
232	القسم الأول :
232	التخصيص والتأجير
233	القسم الثاني :
233	إلغاء الاستعمال
234	القسم الثالث :
234	نقل الملكية
239	القسم الرابع :
239	تسجيل السيارات والعربات الآلية التابعة للمصالح والمؤسسات العمومية في أملاك الدولة
239	القسم الخامس :
239	الحطام
242	الفصل الثالث :
242	أحكام مشتركة

242.....	القسم الأول :
242 .....	البيات والوصايا.....
243.....	القسم الثاني :
243 .....	التركات الشاغرة.....
247.....	القسم الثالث :
247 .....	الأعمال الشاغرة وبدون مالك.....
248 .....	الباب الثالث :
248 .....	أحكام مختلفة.....
248.....	الفصل الأول :
248 .....	أحكام عامة.....
248.....	الفصل الثاني :
248 .....	الرقابة.....
251.....	الفصل الثالث :
251 .....	النعاوى.....
253.....	الفصل الرابع :
253 .....	أحكام ختامية.....
254.....	مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 يتعلق بجرد الأعمال الوطنية.....
254.....	الفصل الأول :
254 .....	أحكام تنفيذية.....
256.....	الفصل الثاني :
256 .....	جرد الأعمال العقارية.....
256.....	القسم الأول :
256 .....	أحكام عامة.....
257.....	القسم الثاني :
257 .....	إصلاح سجلات تدوين محتويات عقارات الأملاك الوطنية وضبطها باستمرار.....
259.....	الفصل الثالث :
259 .....	جرد الأملاك المنقولة.....
260.....	القسم الأول :
260 .....	الأشياء القابلة للجرد.....
260.....	القسم الثاني :
260 .....	سجل الجرد.....
260.....	القسم الثالث :
261 .....	مسك دفتر الجرد.....
261.....	القسم الرابع :
262.....	.....

262	فحص المجرودات
262	الفصل الرابع :
262	جرد الأملاك العامة
263	الفصل الخامس :
263	جرد الأملاك الموجودة في الخارج
264	الفصل السادس :
264	الجرد العام
265	الفصل السابع :
265	أحكام مختلفة
267	قرار وزاري مشترك مؤرخ في 3 مايو سنة 2003، يحدد كفيات إحصاء الأملاك العقارية التابعة للدولة المتواجدة بالخارج قصد إدراجها في الجرد العام للأملاك الوطنية.
275	مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 2 مارس سنة 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، متم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98 مؤرخ في 4 أبريل سنة 2015.
276	الفصل الأول :
276	التنسيق الجهوي
277	الفصل الثاني :
277	التنظيم في مستوى الولاية
279	الفصل الثالث :
279	التنظيم المشترك في مستوى البلدية
281	الفصل الرابع :
281	أحكام مشتركة
318	الفصل الخامس :
318	أحكام ختامية
319	مرسوم تنفيذي رقم 08-144 مؤرخ في 14 مايو سنة 2008، يحدد تنظيم مفشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وصلاحياتها
323	قرار مؤرخ في 25 مايو سنة 2009، يحدد المبالغ الواجب دفعها للخزينة عن قانون رقم 23-17 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. إن رئيس الجمهورية
332	مرسوم تنفيذي رقم 07-119 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس سنة 2012.

332.....	الفصل الأول :
332.....	التسمية - القانون الأساسي - المقر
332.....	الفصل الثاني :
332.....	المهام
333.....	الفصل الثالث :
333.....	التنظيم والسير
337.....	الفصل الرابع :
337.....	الذمة المالية
337.....	الفصل الخامس :
337.....	أحكام مالية
338.....	الفصل السادس :
338.....	الرقابة
341.....	قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
341.....	الفصل الأول :
341.....	أحكام عامة
341.....	الفصل الثاني :
341.....	شروط وكيفيات منح الامتياز
344.....	الفصل الثالث :
344.....	النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية
345.....	الفصل الرابع :
345.....	التزامات المستثمر صاحب الامتياز
346.....	الفصل الخامس :
346.....	نهاية مدة حق الامتياز
346.....	الفصل السادس :
346.....	العقوبات المترتبة عند اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته
347.....	الفصل السابع :
347.....	تدابير انتقالية وختامية
349.....	مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
349.....	الفصل الأول :
349.....	دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
351.....	الفصل الثاني :
351.....	إعداد عقد الامتياز

352.....	الفصل الثالث :
352 .....	التنازل عن حق الامتياز.....
354.....	الفصل الرابع :
354 .....	امتياز الأراضي المتوفرة.....
355.....	الفصل الخامس :
355 .....	كيفية الشراكة لاستغلال الأراضي الممنوحة.....
356.....	الفصل السادس :
356 .....	أحكام ختامية.....
	مرسوم تنفيذي رقم 21-432 مؤرخ في 4 نوفمبر سنة 2021، يحدد شروط
	وكيفية منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار
366.....	الامتياز.....
366.....	الفصل الأول :
366 .....	أحكام عامة.....
366.....	الفصل الثاني :
366 .....	شروط منح الأراضي للاستصلاح في إطار الامتياز.....
368.....	الفصل الثالث :
368 .....	كيفية منح الأراضي للاستصلاح في إطار الامتياز.....
371.....	الفصل الرابع :
371 .....	أحكام خاصة وانتقالية وختامية.....
	دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية
	الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية، واحتمال تحويله إلى
381.....	تنازل.....
	مرسوم تنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 4 يونيو سنة 2018، يحدد شروط
	وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من
386.....	طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.....
386.....	الفصل الأول :
386 .....	شروط التنازل عن الأملاك العقارية.....
388.....	الفصل الثاني :
388 .....	كيفية التنازل عن الأملاك العقارية.....
391.....	الفصل الثالث :
391 .....	أحكام ختامية.....
	مرسوم تنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2003، يحدد شروط
	وكيفية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع
392.....	عمراني.....

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 فبراير سنة 1992، يتعلق بشروط بيع الأراضي  
الجرداء المتوفرة، التابعة لأملك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج  
الإستثمارات، وكيفيات ذلك، وبمضمون دفتر الشروط النموذجي.....395  
مرسوم تنفيذي رقم 06-11 مؤرخ في 10 يناير سنة 2011، يحدد كيفيات  
استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه  
باليهئات والمؤسسات العمومية.....401  
الفصل الأول : .....401  
أحكام عامة.....401  
الفصل الثاني : .....401  
كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية.....401  
الفصل الثالث : .....402  
أحكام انتقالية.....402  
الفصل الرابع : .....402  
أحكام ختامية.....402

### الكتاب الثالث

الأوقاف .....405  
قانون رقم 91 - 10 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف، معدل ومتمم  
بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 مايو سنة 2001 والقانون رقم 02-10  
المؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2002.....405  
الفصل الأول : .....405  
أحكام عامة.....405  
الفصل الثاني : .....410  
أركان الوقف وشروطه .....410  
الفصل الثالث : .....411  
إشتراطات الوقف.....411  
الفصل الرابع : .....411  
التصرف في الوقف.....411  
الفصل الخامس : .....446  
مبطلات الوقف .....446  
الفصل السادس : .....446  
ناظر الوقف .....446  
الفصل السابع : .....447  
أحكام مختلفة .....447  
.....448

مرسوم تنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1998، يحدد شروط	
إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.	449.....
الفصل الأول :	449.....
أحكام عامة.....	449.....
الفصل الثاني :	449.....
تسوية وضعية الأملاك الوقفية وإدارتها وتسييرها	449.....
الفرع الأول :	449.....
تسوية وضعية الأملاك الوقفية.....	449.....
الفرع الثاني :	450.....
نظارة الأملاك الوقفية.....	450.....
الفرع الثالث :	451.....
أجهزة التسيير.....	451.....
الفرع الرابع :	451.....
مهام ناظر الملك الوقفي وصلاحياته.....	451.....
الفرع الخامس :	452.....
شروط تعيين ناظر الوقف.....	452.....
الفرع السادس :	453.....
حقوق ناظر الملك الوقفي وكيفية أداء مهامه وانتهائها	453.....
الفصل الثالث :	454.....
إيجار الأملاك الوقفية.....	454.....
الفصل الرابع :	456.....
أحكام مالية.....	456.....
الفصل الخامس :	458.....
أحكام ختامية.....	458.....

### الكتاب الرابع

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.....	459.....
قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية	
من أجل المنفعة العمومية، متمم بالقانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة	
2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، والقانون رقم 12-07 المؤرخ في 30	
ديسمبر سنة 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 والقانون رقم 13-08	
المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014.....	459.....
الفصل الأول :	459.....
تعريف.....	459.....
الفصل الثاني :	460.....
التصريح بالمنفعة العمومية.....	460.....

463	الفصل الثالث : تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين
464	الفصل الرابع : تقرير تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها
465	الفصل الخامس : القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها
466	الفصل السادس : القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
467	الفصل السابع : أحكام مختلفة
467	مرسوم تنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 يوليو سنة 2005 وبالمرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 7 يوليو سنة 2008
468	الفصل الأول : الملف المطلوب لنزع الملكية
468	الفصل الثاني : أعضاء لجنة التحقيق والتحقيق المسبق
470	الفصل الثالث : التصريح بالمنفعة العمومية
470	الفصل الرابع : التحقيق الجزئي
472	الفصل الخامس : تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العقارية
475	الفصل السادس : بيع الممتلكات والحقوق
476	الفصل السابع : نقل الملكية
477	الفصل الثامن : أحكام مختلفة
478	جدول تاريخي
479	

# TABLE DES MATIÈRES

## **LIVRE I** **ORIENTATION FONCIÈRE** 1

<b>Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière, modifiée et complétée par l'ordonnance n° 95-26 du 25 septembre 1995.</b>	<b>1</b>
---	----------

### **TITRE I** **Du patrimoine foncier** 1

<b>Chapitre I De la consistance technique du patrimoine foncier</b>	<b>1</b>
Section 1 Des terres agricoles et à vocation agricole	1
Section 2 Des terres pastorales et à vocation pastorale	3
Section 3 Des terres forestières et à vocation forestière	3
Section 4 Des nappes alluviales	4
Section 5 Des terres sahariennes	4
Section 6 Des terres urbanisées et urbanisables	5
Section 7 Des périmètres et sites protégés	5
<b>Chapitre II Du régime juridique et des contraintes particulières</b>	<b>5</b>
Section 1 Des catégories juridiques générales	5
Paragraphe 1 <sup>er</sup> Des biens domaniaux	6
Paragraphe 2 Des biens de la propriété privée	6
Paragraphe 3 Des biens wakfs	7
Section 2 Des contraintes particulières	7
<b>Chapitre III De l'inventaire général</b>	<b>8</b>
Section 1 Du fichier foncier communal	8
Section 2 De l'apurement foncier	11
<b>TITRE II</b>	<b>12</b>
<b>Des modes et instruments d'intervention de l'état et des collectivités locales</b>	<b>12</b>
<b>Chapitre I Dispositions relatives aux sols</b>	<b>12</b>

<b>Chapitre II Dispositions relatives aux sols urbanisés et urbanisables</b>	<b>15</b>
<b>TITRE III</b>	
<b>Des dispositions finales</b>	<b>17</b>
<b>Ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier, modifiée et complétée par la loi n° 79-09 du 31 décembre 1980 portant loi de finances pour 1980 et la loi n° 14-10 du 30 décembre 2014 portant loi de finances pour 2015.</b>	<b>31</b>
<b>Chapitre I<sup>er</sup> Du cadastre général</b>	<b>31</b>
<b>Chapitre II Du livre foncier</b>	<b>33</b>
Section I Du fichier immobilier	33
Section II Du livret foncier	35
Section III De la conservation foncière	36
Section IV Mesures tendant à assurer l'exactitude du fichier immobilier	36
<b>Chapitre III Dispositions diverses et transitoires</b>	<b>38</b>
<b>Décret n° 76-62 du 25 mars 1976 relatif à l'établissement du cadastre général, modifié et complété par le décret n° 84-400 du 24 décembre 1984 et le décret n°92-134 du 7 avril 1992.</b>	<b>42</b>
<b>Chapitre I<sup>er</sup> De la procédure pour l'établissement du cadastre</b>	<b>42</b>
<b>Chapitre II De l'établissement et de la tenue à jour du cadastre</b>	<b>46</b>
<b>Chapitre III Dispositions diverses</b>	<b>48</b>
<b>Décret n° 76-63 du 25 mars 1976 relatif à l'institution du livre foncier, modifié et complété par le décret n° 80-210 du 13 septembre 1980 et le décret exécutif n° 93-123 du 19 mai 1993.</b>	<b>50</b>
<b>Chapitre I Des conservations foncières, des conservateurs, de leurs attributions</b>	<b>50</b>
<b>Chapitre II De la procédure relative à la première formalité de publication des droits de propriété et d'autres droits réels au livre foncier</b>	<b>52</b>
<b>Chapitre III Livre foncier</b>	<b>56</b>

Table des matières

Section I Composition, forme et tenue du fichier	56
Section II Des remises de documents et des documents annexes au fichier	62
Section III Du livret foncier	63
Section IV Délivrance des renseignements	66
<b>Chapitre IV Mesures tendant à assurer l'exactitude du fichier immobilier</b>	<b>68</b>
Section I Formes des actes - Identification des parties et des immeubles	68
Section II Concordance du fichier immobilier et du cadastre	75
<b>Chapitre V De la publicité des droits</b>	<b>79</b>
Section I Effets de la publicité	79
Section II Des documents déposés en vue de la publicité; délai d'accomplissement de la formalité	80
Section III Contrôle du conservateur	86
Section IV Procédure	92
<b>Chapitre VI Dispositions transitoires</b>	<b>93</b>
Décret exécutif n° 96-119 du 6 avril 1996, déterminant les modalités d'application de l'article 11 de l'ordonnance n° 95-26 du 25 septembre 1995 modifiant et complétant la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.	95
Décret exécutif n° 91-254 du 27 juillet 1991 fixant les modalités d'établissement et de délivrance du certificat de possession institué par l'article 39 de la loi n° 90 - 25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.	96
Loi n° 07-02 du 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière	101
Chapitre I Dispositions générales	101
Chapitre II De l'enquête foncière	101
Chapitre III De la constatation du droit de propriété	104

Chapitre IV Disposition transitoire	106
Décret exécutif n° 91-117 du 27 avril 1991 portant création d'un comité interministériel foncier, modifié et complété par le décret exécutif n° 94-89 du 10 avril 1994.	118
Arrêté interministériel du 3 novembre 1993 fixant les conditions et modalités d'accès au logement promotionnel financé sur fonds d'épargne.	121
Instruction interministérielle n°001 du 2 janvier 1993 relative à l'établissement de titres de propriété au profit des citoyens attributaires de lots de terrain à bâtir inférieurs à 400 m <sup>2</sup> .	123
Instruction interministérielle du 27 octobre 1993 relative à la régularisation des titres de propriété au profit des citoyens attributaires de lots de terrains à bâtir excédant 400 m <sup>2</sup> .	132
Instruction interministérielle du 31 juillet 1994 relative à l'établissement des titres de propriété au profit des opérateurs de promotion foncière immobilière et/ou d'activités industrielles sur des parcelles attribuées avant la promulgation de la loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.	134
Arrêté du 5 novembre 2007 fixant les modèles des imprimés à utiliser en matière de formalités de publicité foncière et de bordereaux d'inscription d'hypothèque et de son renouvellement	139
<b>Livre II</b>	
<b>LOI DOMANIALE</b>	147
Loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale, modifiée et complétée par la loi n° 08-14 du 20 juillet 2008.	
Chapitre préliminaire Principes généraux	147
1 <sup>re</sup> PARTIE Constitution du domaine national	149
<b>TITRE I</b>	
<b>Consistance du domaine national</b>	149
Chapitre I Définition et composition	149

Table des matières

Section 1 Du domaine public	149
Section 2 Du domaine privé	151
<b>Chapitre II Inventaire et contrôle</b>	<b>154</b>
Section 1 Inventaire	154
Section 2 Contrôle	155
<b>TITRE II</b>	
<b>Formation du domaine national</b>	
<b>Chapitre I Dispositions communes</b>	<b>155</b>
<b>Chapitre II Formation du domaine public</b>	<b>156</b>
<b>Chapitre III Formation du domaine privé</b>	<b>160</b>
Section 1 Dispositions générales	160
Section 2 Dons et legs	163
Section 3 Biens vacants et sans maître	164
Section 3 bis Terres sahariennes sans titre de propriété	167
Section 4 Épaves et trésors	167
<b>2ème PARTIE Gestion du domaine national</b>	<b>169</b>
<b>TITRE I</b>	
<b>De la gestion du domaine public</b>	
<b>Chapitre I Domaine public autre que celui des ressources</b>	<b>169</b>
<b>et richesses naturelles</b>	<b>169</b>
Section 1 De l'utilisation du domaine public	169
Section 2 De la protection du domaine public	178
Section 2 bis Occupations privatives du domaine public constitutives de droits réels	179
Section 3 Redevances	182
Section 4 Déclassement et transfert de gestion	183
<b>Chapitre II Domaine public des ressources et richesses naturelles</b>	<b>184</b>
Section 1 Les ressources et richesses naturelles du sol et du sous-sol	184
Section 2 Les forêts domaniales	185

<b>TITRE II</b>	
<b>De la gestion du domaine privé</b>	<b>185</b>
<b>Chapitre I Dispositions communes</b>	<b>185</b>
<b>Chapitre II Biens immobiliers</b>	<b>188</b>
Section 1 Aliénations, locations et acquisitions	<b>188</b>
Section 2 Échanges	<b>191</b>
Section 3 Immeubles indivis entre l'état et les particuliers	<b>192</b>
<b>Chapitre III Biens mobiliers</b>	<b>192</b>
Section 1 Meubles corporels	<b>192</b>
Section 2 Meubles incorporels	<b>193</b>
<b>Chapitre IV Dispositions particulières</b>	<b>194</b>
<b>TITRE III</b>	
<b>Dispositions relatives aux aliénations</b>	<b>195</b>
<b>Chapitre I Biens immobiliers</b>	<b>195</b>
<b>Chapitre II Biens mobiliers</b>	<b>197</b>
Section 1 Meubles corporels	<b>197</b>
Section 2 Meubles incorporels	<b>198</b>
<b>Chapitre I Dispositions particulières</b>	<b>198</b>
Section 1 Dispositions spéciales	<b>198</b>
Section 2 Règles de compétence	<b>200</b>
Section 3 Des sûretés	<b>201</b>
<b>Chapitre II Dispositions relatives au contrôle</b>	<b>202</b>
<b>Chapitre III Dispositions pénales</b>	<b>203</b>
<b>Chapitre IV Dispositions finales</b>	<b>204</b>
<b>Décret exécutif n° 12-427 du 16 décembre 2012 fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine public et du domaine privé de l'état.</b>	<b>205</b>
<b>Chapitre Préliminaire Champ d'application</b>	<b>205</b>
<b>TITRE I</b>	
<b>Domaine public de l'état</b>	<b>205</b>
<b>Chapitre I De l'incorporation dans le domaine Public</b>	<b>205</b>

Table des matières

Section 1 Classement et incorporation	295
Section 2 Déclassement	297
Section 3 Transfert de gestion	297
<b>Chapitre II Formation et délimitation</b>	<b>298</b>
du domaine public de l'État	298
Section 1 Domaine public naturel	298
Section 2 Domaine public artificiel	214
<b>Chapitre III Gestion du domaine public de l'État</b>	<b>225</b>
Section 1 Généralités	225
Section 2 Règles générales d'utilisation du domaine public	226
Section 3 Domaine public affecté à l'usage direct du public	228
Section 4 Domaine public affecté aux services publics	236
Section 5 Extraction de matériaux du domaine public	239
Section 6 Instruction des demandes d'autorisation	239
d'occupation du domaine public	239
<b>TITRE II</b>	
<b>Domaine privé de l'État</b>	
<b>Chapitre I Biens Immobiliers</b>	<b>239</b>
Section 1 Affectation – Désaffectation	239
Section 2 Aliénation	242
Section 3 Prise à bail - Acquisition – Prémption	252
Section 4 Locations	254
Section 5 Echange	259
Section 6 Partage d'immeubles indivis entre l'État et les particuliers	261
<b>Chapitre II Biens mobiliers</b>	<b>264</b>
Section 1 De l'affectation et de la location	264
Section 2 De la réforme	265
Section 3 Des aliénations	267

Section 4 De l'immatriculation domaniale des véhicules et engins automobiles des services et établissements publics	272
Section 5 Des épaves	273
<b>Chapitre III Dispositions communes</b>	<b>275</b>
Section 1 Dons et legs	275
Section 2 Successions en déshérence	277
Section 3 Biens vacants et sans maître	281
<b>TITRE III</b>	<b>283</b>
<b>Dispositions diverses</b>	
<b>Chapitre I Dispositions Générales</b>	<b>283</b>
<b>Chapitre II Du Contrôle</b>	<b>283</b>
<b>Chapitre III Instances</b>	<b>286</b>
<b>Chapitre IV Dispositions finales</b>	<b>288</b>
<b>Décret exécutif n° 91-455 du 23 novembre 1991 relatif à l'inventaire des biens du domaine national.</b>	<b>289</b>
<b>Chapitre I Dispositions préliminaires</b>	<b>289</b>
<b>Chapitre II Inventaire des biens immobiliers</b>	<b>291</b>
Section 1 Dispositions générales	291
Section 2 Refonte des sommiers de consistance des immeubles domaniaux et mise à jour	293
<b>Chapitre III Inventaire des biens mobiliers</b>	<b>294</b>
Section 1 Objets inventoriables	295
Section 2 Registre d'inventaire	295
Section 3 Tenue du registre d'inventaire	296
Section 4 Du récolement	297
<b>Chapitre IV Inventaire du domaine public</b>	<b>298</b>
<b>Chapitre V Inventaire Des Biens Situés À L'étranger</b>	<b>299</b>
<b>Chapitre IV Inventaire général</b>	<b>300</b>
<b>Chapitre VII Dispositions diverses</b>	<b>301</b>

<b>Arrêté interministériel du 3 mai 2003 fixant les modalités de recensement des biens immobiliers de l'état situés à l'étranger, en vue de leur prise en compte dans l'inventaire général des biens du domaine national.</b>	<b>303</b>
<b>Décret exécutif n° 91-65 du 2 mars 1991 portant organisation des services extérieurs des domaines et de la conservation foncière, modifié et complété par le décret exécutif n° 15-98 du 4 avril 2015.</b>	<b>314</b>
<b>Chapitre I de la coordination régionale</b>	<b>315</b>
<b>Chapitre II de l'organisation au niveau de la wilaya</b>	<b>316</b>
<b>Chapitre III de l'organisation au niveau intercommunal</b>	<b>320</b>
<b>Chapitre IV dispositions communes</b>	<b>321</b>
<b>Chapitre V dispositions finales</b>	<b>357</b>
<b>Décret exécutif n° 08-144 du 14 mai 2008 fixant les attributions et l'organisation de l'inspection des services des domaines et de la conservation foncière, modifié par le décret exécutif n° 19-71 du 19 février 2019.</b>	<b>358</b>
<b>Arrêté du 25 mai 2009 fixant le montant et les modalités de versement, au profit du Trésor, des droits perçus à l'occasion des prestations fournies par les conservations foncières.</b>	<b>361</b>
<b>Loi n° 23-17 du Aouel Joumada El Oula 1445 correspondant au 15 novembre 2023 fixant les conditions et les modalités d'octroi du foncier économique relevant du domaine privé de l'État destiné à la réalisation de projets d'investissement.</b>	<b>363</b>
<b>Décret exécutif n° 07-119 du 23 avril 2007 portant création de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière et fixant ses statuts, modifié et complété par le décret exécutif n° 12-126 du 19 mars 2012.</b>	<b>372</b>
<b>Chapitre I Dénomination - statut - siège</b>	<b>372</b>
<b>Chapitre II Missions</b>	<b>372</b>
<b>Chapitre III Organisation et fonctionnement</b>	<b>374</b>
<b>Chapitre IV Du patrimoine</b>	<b>377</b>

<b>Chapitre V Dispositions financières</b>	<b>378</b>
<b>Chapitre VI Du contrôle</b>	<b>379</b>
<b>Annexe cahier des charges de sujétions de service public</b>	<b>380</b>
<b>Loi n° 10-03 du 15 août 2010 fixant les conditions et les modalités d'exploitation des terres agricoles du domaine privé de l'État</b>	<b>383</b>
<b>Chapitre I Des dispositions générales</b>	<b>383</b>
<b>Chapitre II Des conditions et modalités d'octroi de la concession</b>	<b>383</b>
<b>Chapitre III Du régime juridique de l'exploitation agricole</b>	<b>387</b>
<b>Chapitre IV Des obligations de l'exploitant concessionnaire</b>	<b>387</b>
<b>Chapitre V De la fin de la durée du droit de concession</b>	<b>388</b>
<b>Chapitre VI Des sanctions aux manquements de l'exploitant concessionnaire aux obligations</b>	<b>389</b>
<b>Chapitre VII Des mesures transitoires et finales</b>	<b>390</b>
<b>Décret exécutif n° 10-326 du 23 décembre 2010 fixant les modalités de mise en œuvre du droit de concession pour l'exploitation des terres agricoles du domaine privé de l'État</b>	<b>392</b>
<b>Chapitre I<sup>er</sup> De l'instruction des dossiers de conversion du droit de jouissance perpétuelle en droit de concession</b>	<b>392</b>
<b>Chapitre II De l'établissement de l'acte de concession</b>	<b>395</b>
<b>Chapitre III De la cession du droit de concession</b>	<b>396</b>
<b>Chapitre IV De la concession des terres disponibles</b>	<b>398</b>
<b>Chapitre V Des modalités de partenariat pour l'exploitation des terres concédées</b>	<b>399</b>
<b>Chapitre VI Dispositions finales</b>	<b>400</b>
<b>ANNEXE II</b>	<b>402</b>
<b>Décret exécutif n° 18-153 du 4 juin 2018 fixant les conditions et les modalités de cession des biens immobiliers appartenant à l'état et des biens gérés par les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI).</b>	<b>433</b>
<b>Chapitre 1er des conditions de cession des biens immobiliers</b>	<b>434</b>
<b>Section 1 Des biens immobiliers à usage d'habitation</b>	<b>434</b>

Section 2 Des biens immobiliers à usage commercial, professionnel ou artisanal	435
Chapitre 2 des modalités de cession des biens immobiliers	435
Chapitre 3 dispositions finales	439
Décret exécutif n° 03-313 du 16 septembre 2003 fixant les conditions et les modalités de reprise des terres agricoles du domaine national intégrées dans un secteur urbanisable.	444
Arrêté interministériel du 19 février 1992 fixant les conditions et modalités de cession des terrains nus disponibles relevant du domaine privé de l'état et reconnus nécessaires à la réalisation de projets d'investissements, et contenu du cahier des charges type.	447
<b>TITRE I</b>	
Dispositions générales	449
<b>TITRE II</b>	
Conditions particulières	452
Décret exécutif n° 11-06 du 10 janvier 2011 précisant les modalités d'exploitation des terres agricoles relevant du domaine privé de l'état et affectées ou rattachées à des organismes et établissements publics.	454
Chapitre I <sup>er</sup> Dispositions générales	454
Chapitre II Modalités d'exploitation des terres agricoles	454
Chapitre III Dispositions transitoires	455
Chapitre IV Dispositions Finales	456
<b>Livre III</b>	
<b>BIENS WAKFS</b>	457
Loi n° 91-10 du 27 avril 1991 relative aux biens wakfs, modifiée et complétée par la loi n° 01-07 du 22 mai 2001 et par la loi n° 02-10 du 14 décembre 2002.	457
Chapitre I Dispositions générales	457
Chapitre II Les éléments fondamentaux du wakf et ses clauses	462
Chapitre III Les clauses imposées par le constituant	463

Chapitre IV Disposition du bien wakf	463
Chapitre V Dissolution du bien wakf	498
Chapitre VI L'intendance du bien wakf	499
Chapitre VII Dispositions diverses	499
Décret exécutif n° 98-381 du 1 <sup>er</sup> décembre 1998 fixant les conditions et les modalités d'administration, de gestion et de protection des biens wakfs.	502
Chapitre I Dispositions générales	502
Chapitre II Régularisation des biens wakfs, leur administration et leur fonctionnement	502
Section 1 Régularisation des biens wakfs	502
Section 2 Nidhara des biens wakfs	503
Section 3 Organes de fonctionnement	504
Section 4 Missions et attributions du Nadher du bien wakf	505
Section 5 Conditions de désignation du Nadher du bien wakf	506
Section 6 Droits du Nadher du bien wakf et modalités de fin et d'accomplissement de ses fonctions	507
Chapitre III Location des biens wakfs	508
Chapitre IV Dispositions financières	510
Chapitre V Dispositions finales	513
<b>LIVRE IV</b>	
Expropriation pour cause d'utilité publique	515
Loi n° 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, complétée par la loi n° 04-21 du 29 décembre 2004 portant loi de finances pour 2005, la loi n° 07-12 du 30 décembre 2007 portant loi de finances pour 2008 et la loi n° 13-08 du 30 décembre 2013 portant loi de finances pour 2014.	515
Chapitre I Définition	515
Chapitre II De la déclaration d'utilité publique	516

## Table des matières

<b>Chapitre III De la détermination des biens et des droits immobiliers à exproprier et de l'identification des propriétaires et titulaires de droits concernés</b>	<b>519</b>
<b>Chapitre IV Rapport d'évaluation des biens et droits immobiliers à exproprier</b>	<b>520</b>
<b>Chapitre V De l'acte administratif de cessibilité des biens et droits à exproprier</b>	<b>521</b>
<b>Chapitre VI De l'acte administratif d'expropriation pour cause d'utilité publique</b>	<b>522</b>
<b>Chapitre VII Dispositions diverses</b>	<b>523</b>
<b>Décret exécutif n°93-186 du 27 juillet 1993 déterminant les modalités d'application de la loi n°91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, modifié et complété par le décret exécutif n° 05-248 du 10 juillet 2005 et par le décret exécutif n° 08-202 du 7 juillet 2008.</b>	
<b>Chapitre I Du dossier pour expropriation</b>	<b>524</b>
<b>Chapitre II Des membres de la commission d'enquête et de l'enquête préalable</b>	<b>525</b>
<b>Chapitre III De la déclaration d'utilité publique</b>	<b>527</b>
<b>Chapitre IV De l'enquête parcellaire</b>	<b>528</b>
<b>Chapitre V De l'évaluation des biens et des droits mobiliers</b>	<b>532</b>
<b>Chapitre VI De la vente des biens et des droits</b>	<b>534</b>
<b>Chapitre VII Du transfert de propriété</b>	<b>534</b>
<b>Chapitre VIII Dispositions diverses</b>	<b>535</b>
<b>La loi n° 91-11 du 27 mai 1991 a défini les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.</b>	<b>537</b>
<b>TABLE CHRONOLOGIQUE</b>	<b>541</b>

# CODE du FONCIER

---

Recueil de textes législatifs et réglementaires dans le domaine du foncier.  
Textes mis à jour au 31 Décembre 2023, annotés de jurisprudence.

Orientation foncière - Loi domaniale  
Bien wafks – L'expropriation pour utilité publics

---

11<sup>ème</sup> ÉDITION

**BERTI**  
éditions

Dixième  
Édition

# CODE

du

# FONCIER

- 
- Recueil de textes législatifs et réglementaires sur le foncier
  - Textes annotés de jurisprudence
  - Orientation foncière ● Loi domaniale
  - Bien wafks ● L'expropriation pour utilité publique
- 

**BERTI ÉDITIONS**