# Royaume du Maroc



Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie



Direction de la Conservation Foncière



# L'IMMATRICULATION FONCIERE EN 300 QUESTIONS-REPONSES

# etidoremi, at the elia and DEDICACE are a sudday of the year

On ne peut trouver de dédicace, meilleure que celle exprimée par Mr. Abdesslam BELKHAYAT, Conservateur Général en retraite dans son article intitulé : "La pièrre sacrée" et publié au N° 1 du Bulletin de liaison de l'Association des Contrôleurs et Conservateurs de la Propriété Foncière, du mois de janvier 1985 et qu'on peut reproduire ci-aprés, ainsi qu'il suit :

Il ne s'agit évidemment pas de la pierre sainte de la Kaâba que tous les musulmans vénèrent, ni d'une quelconque pierre magique qui aurait des effets miraculeux, mais bien plus modestement de la pierre ou plutôt de la borne qui constitue le support primordial des diverses activités de la Direction de la Conservation Foncière et des Travaux Topographiques.

Taillée dans le roc ou coulée dans le ciment ou le béton armé, la borne suit de très près les opérations de bornage, de morcellements, de lotissements, de mise en concordance, de polygonation, de géodésie ou autres, et constitue indiscutablement un point de repère absolument indispensable à l'exécution de ces travaux,

Perchée sur les hauteurs, inscrustée au flanc de la montagne ou aux contours de la plaine, elle définit et consacre les délimitations et en assure la fixité et la permanence.

En cas d'absence ou d'empêchement, elle se fait dignement représenter par un symbole, gravé ou peint, ou même par un repère métallique soigneusement planté là ou'il s'avère nécessaire.

Invitée souvent avec beaucoup d'insistance, elle se fait parfois attendre. D'ailleurs, peu de citoyens résistent à la tentation de lui faire bon accueil, et d'organiser, à l'occasion de son arrivée sur les lieux, lors de son installation, une fête ou un festin pour marquer, dans le temps, son apparition dans les parages, au niveau des champs.

Désirée, recherchée, et, jouissant d'une grande célébrité, on la transporte et on là dépose délicatement. On la retrouve si elle s'égare, et on la rétablit à sa place, dans ses droits. Elle est là, immobile, silencieuse et éloquente à la fois, fière d'avoir apporté à l'environnement, le sérieux, le calme et la sécurité, entraînant dans son sillage une foi réconfortante et un témoignage qui force le respect.

Résistant courageusement aux atteintes répétées des intempéries, elle succombe souvent à celles des vandales qui s'acharnent à l'arracher, à la démolir, à la jeter dans les fossés ou même à l'enterrer. Faisant alors appel à la loi pénale qui la protège et qui sanctionne les malfaiteurs, elle réapparait à sa place, pleine de défi, et s'impose dans toute sa dignité.

Ainsi, dans ses élans continus, mesurés et dignes, elle jalonne progressivement le territoire qu'elle couvre lentement mais sûrement, assurant un équipement juridique et technique indispensable à tout progrès social ou économique.

Comme Miss Univers, elle a ses mensurations réglementaires, son tour de taille, sa base et sa hauteur. En guise de dauphine, elle a aussi à ses pieds, une pierre témoin qui a également ses critères. Elle se maquille à la peinture rouge et dresse hautement la tête qu'elle orne parfois de voyants en métal pour être aperçue de loin...

Usant d'appareils modestes ou sophistiqués tels que chaines, mires, planchettes, distomats, calculatrices électroniques, tachéomètres ou mini-ordinateurs, toute une équipe de techniciens : arpenteurs, topographes, calculateurs, dessinateurs, se met à son service pour lui assurer l'implantation, l'orientation, la numérotation, le rattachement, le levé, le calcul et le dessin ; conjugant la technique scientifique et les subtilités juridiques aux efforts de l'homme, elle permet l'exécution des travaux à la mesure du temps et du progrès.

De tous temps, l'homme s'est attaché à la pierre ; il y a trouvé sa protection, son arme, et y a découvert sa première source d'énergie : le feu.

"En effet, lorsque nous foulons la terre, nous sentons bien qu'elle s'appuie sur une matière dense solide, sûre, la pierre, qui, en d'autres endroits, affleure. Nous n'ignorons pas qu'il s'agit là d'une croûte à la surface de quelque chose de fluide, de mouvant, qui peut faire

# **PRESENTATION**

Le présent ouvrage n'est, principalement, que l'adaptation sous forme de questions-réponses des textes régissant le système de l'immatriculation foncière.

Cet ouvrage n'a donc pas la prétention d'être complet ou suffisant, mais il peut aider énormément à survoler avantageusement le régime foncier marocain dit de l'immatriculation, et à satisfaire, dans une certaine mesure, tant les étudiants avides de saisir et de retenir les grandes lignes des textes législatifs fonciers, souvent marqués par leur sécheresse, que les agents en fonction dans les Conservations Foncières et le Cadastre, ainsi que les usagers des services fonciers, désireux de comprendre et de s'imprégner des impératifs de la loi foncière lorsqu'ils requièrent l'accomplissement des formalités relatives à la constitution, la transmission, la modification ou l'extinction de leurs droits portant sur des immeubles assujettis aux diverses prescriptions des Livres Fonciers.

On pourrait peut être soulever que certaines questions-réponses débordent apparemment le cadre de l'immatriculation foncière, tels les cas des délimitations administratives, le Bien de Famille ou l'expropriation.

Il n'en est rien. Les relations sont évidentes et les divers aspects du système foncier marocain sont multiples. Ses interférences avec de nombreux textes législatifs sont manifestes et à l'arrière plan de toute loi mettant en cause des droits réels immobiliers se profile toujours l'immatriculation foncière.

Mes vifs remerciements sont ici adressés à MM. Boubker EL FASSI EL FEHRI et Abdesslam BELKHAYAT, tous deux Conservateurs généraux en retraite, qui ont bien voulu participer activement à la réalisation de ce précieux travail et le diriger par leurs précieux conseils et avis eclairés.

LE MINISTRE DE l'AGRICULTURE ET DE LA REFORME AGRAIRE e de la company de la comp La company de la company d

# PRESENTATION

Le présent ouvrage n'est, principalement, que l'adaptation sous forme de questions-réponses des textes régissant le système de l'immatriculation foncière.

Cet ouvrage n'a donc pas la prétention d'être complet ou suffisant, mais il peut aider énormément à survoler avantageusement le régime foncier aurocain dit de l'immarriculation, et à satisfaire, dans une certaine mesure, tant les étudiants avides de saisir et de retenir les grandes lignes des textes légistatifs fonciers, souvein marqués par leur sécheresse, que les agents en fonciion dans les Conservations Foncières et le Cadastre, ainsi que les usagets des services foncières, désheux de commendre et de s'imprégner des impératifs de la loi foncière lorsqu'ils requièrent l'accomplissement des formalités relatives à la constitution, la readification or l'extinction de teurs droits portant sur des immembles assujetts aux diverses prescriptions des Lavres Fonciers.

On pourrait peut être soulever que certaines questions-réponses débordant apparenment le cadre de l'immatriculation foncière, tels les cas des débutions administratives, le Bien de Famille on l'expropriation.

It n'en est rien 1 os relations sont évidentes et les divers aspects du système foncier marocain sont multiples. Ses interférences avec de nombreux textes législatifs sont manifestés et à l'arriere plan de toute lot mettant en cause des droits réels immobiliers se profile soujours l'immatriculation toucière.

Mes vits remerciements sont tot adressés à MM. Boublett EL FASSI EL PEHRI et Abdesslam BELLETAYAT, tous deux Conservateurs généraux en retraite, qui ont bien voulu participer acuvement à la réalisation de ce précieux travail et le diriger par leurs précieux conseils et avis eclairés.

LE MINISTRE DE l'AGRICULTURE ET DE LA RÉFORME AGRAIRE irruption au-dehors en d'épouvantables cataclysmes. Mais la pierre, immobile et stable, s'interpose entre ce mélange de matière en fusion et la surface que nous aménageons, que nous cultivons, dont nous tirons notre subsistance. Sans elle, la glèbe nourricière serait brutalement anéantie.

Ainsi, de tous les éléments qui nous entourent, qui changent, et qui meurent, elle seule subsiste, toujours identique à elle-même, pleine, opaque, imperméable, incorruptible.

On a longtemps pensé que la pierre ne se multiplie pas, ne meurt pas, parce qu'elle ne vit pas, alors que tout vivant n'est qu'un maillon de chaine ; sa tâche accomplie, qui est de transmettre la vie, il doit disparaître.

Cette croyance universellement répandue, n'est peut être qu'une vaine superstition! Autrement dit, la pierre est-elle totalement inactive, vraiment immuable, vraiment immortelle?

Assez bizarrement, l'observation et la recherche scientifique nous rappellent, nous réapprennent, qu'en effet, la pierre est, elle aussi vivante. Elle peut tomber malade comme nous, elle peut mourir comme nous. Ce ne sont pas seulement les éléments, agents de l'érosion, qui l'attaquent mais, comme un animal, comme une plante, des bactéries, des champignons. Et ce mal, si courant dans nos villes ou le favorisent les multiples pollutions de l'atmosphère, est devenu alarmant.

Et c'est peut être la raison pour laquelle la pierre accompagne l'homme dans sa tombe pour le couvrir, le ''rassurer'', et lui rappeler qu'elle est vouée, autant que lui, à entrer dans le néant.

Ces pierres de toutes sortes, qui hérissent les cimetières, pourraient être les bornes qui délimitent la vie et le droit des morts à reposer en paix...

# **PREFACE**

''La terre est l'héritage de celles parmi mes créatures qui y accomplissent d'utiles oeuvres''

#### CORAN

Code de droit et de sagesse, le Coran parle de la terre nourricière des hommes en termes généreux et sacrés. Heureux sont les hommes qui la défrichent, l'irriguent, la cultivent, la vivifient, l'équipent et l'aménagent. Bien heureux encore sont ceux qui en assurent la sauvegarde et en garantissent la protection contre les empiètements, les usurpations, les spoliations...

Depuis que les hommes ont fractionné les terres en unités de travail correspondant à leurs potentialités, ils ont constamment veillé à en définir matériellement les contours et à en fixer irrévocablement l'aspect juridique.

Dans leur recherche d'un cadre juridique approprié, simple et utile pour ces terres, les Etats ont adopté différents systèmes fonciers conformes à leurs nécessités, à leurs aspirations, à leurs orientations politiques, économiques ou sociales.

Le régime foncier marocain, instauré au début de ce 20ème siècle demeure une importante acquisition et ne cesse de contribuer efficacement à l'infrastructure juridique du pays, stimulant son essor et favorisant son développement. Nul besoin d'insister maintenant sur les originalités et la spécifité de ce régime. Si sa spécifité réside essentiellement dans trois supports : matériel, juridique et institutionnel, ses originalités procèdent, par ailleurs, des principes fondamentaux découlant de la publicité réelle, de la purge juridique, de l'effet légal et de la force probante des inscriptions sur les Livres Fonciers.

Bien que cette institution, d'importation européenne, semble avoir servi les intérêts de la colonisation à l'époque du protectorat, elle n'a point souffert d'inadaptation et n'a pas subi le phénomène du rejet. Bien au contraire, elle s'est affirmée au fil des jours, s'est imposée au fil des ans

parce qu'elle n'est point contraire au tempérament des marocains, à leurs besoins, à leurs habitudes, à leurs traditions, à leurs principales préoccupations, à leur volonté profonde d'oeuvrer dans le sens de l'épanouissement et du progrès.

Plus de 7O ans d'application ont forgé sa réputation et confirmé sa valeur. La pratique de tous les jours a démontré irréfutablement que cette loi qui, depuis sa promulgation n'a cessé d'être amendée, complétée, assouplie, a, dans une grande mesure, assaini le marché immobilier, éclairé avantageusement les juridictions sur les litiges relatifs aux patrimoines, stimulé l'action bénéfique des organismes de crédit.

Elle a, en outre, facilité les opérations menées dans les secteurs de remembrement, permis la détermination de certaines structures agraires et assis sur des bases solides les aménagements hydro-agricoles pour la mise en valeur et l'exploitation rationnelle des terres.

Le phénomène d'urbanisation a connu aussi, dans les villes marocaines, l'action déterminante de cette loi dont il sollicite constamment l'intervention dans les lotissements, l'édification de complexes commerciaux, artisanaux ou touristiques, les attributions de lots pour l'habitat, les plans d'aménagement ou les schémas directeurs des agglomérations urbaines.

En somme, menant une action plus active et plus dynamique, parallèle à celle du régime traditionnel, du système préexistant, dont elle a retenu les principes essentiels, elle bénéficie indiscutablement des faveurs de ceux qui en ont saisi le sens et l'intelligence, et en reconnaissent l'utilité et l'efficacité, notamment dans le domaine agricole, industriel ou commercial.

Pour pousser plus loin ses horizons, consolider davantage ses fondements et assurer son avenir, cette loi ne doit pas seulement compter sur l'éducation foncière de ses utilisateurs, mais plus particulièrement sur le savoir et le savoir-faire de ceux qui veillent régulièrement à son application autrement dit sur leur compétence, leur conscience, leur foi, leur ardeur et surtout sur une forte dose de leur enthousiasme. On ne cessera pas de répéter qu'une institution ne vaut que ce que valent les

hommes qui l'appliquent, à quelque niveau qu'ils soient, et leur valeur professionnelle, doublée d'une valeur morale nécessaire est le seul garant de sa pérennité.

Il convient enfin de souligner les efforts louables déployés par les responsables de la Direction de la Conservation Foncière et des Travaux Topographiques pour la vulgarisation de la loi foncière en cause, sa généralisation, la consolidation de ses fondements, l'assouplissement de ses règles impératives, et la simplification de ses prescriptions.

L'oeuvre entreprise par les pionniers de l'immatriculation foncière demeure vivante et continue, ce qui est à l'honneur de tous ceux qui y contribuent, et qui demeurent convaincus que l'organisation du droit de propriété sur des bases solides est une condition fondamentale pour réaliser la justice sociale et le progrès économique.

Puisse le présent ouvrage, marqué par sa clarté et sa simplicité, répondre aux questions que se posent parfois ceux qui, de près ou de loin, s'estiment concernés par les dispositions de cette loi dont on ne cesse de vanter, à juste titre, les mérites. Agents fonciers, étudiants, stagiaires ou autres y trouveraient incontestablement les éclaircissements dont ils pourraient avoir besoin une fois confrontés avec l'aridité ou l'ambiguité des textes organiques régissant les immeubles et les droits réels y afférents.

BELBACHIR Abdellatif

DIRECTEUR DE LA CONSERVATION FONCIERE

ET DES TRAVAUX TOPOGRAPHIQUES

# LE REGIME MAROCAIN DE L'IMMATRICULATION FONCIERE

#### Généralités

La source principale du régime de l'immatriculation foncière instaurée au Maroc depuis 1913 est l'Act Torrens, du nom de son auteur Robert TORRENS auquel ses fonctions de "Registrar" général d'Australie avaient permis d'étudier à loisir les vices du système alors en vigueur et les remèdes qu'il convenait d'y apporter. Sa théorie fut adoptée par le Parlement d'Australie en 1858.

Ce régime s'inspire essentiellement de certains principes qui ont été adoptés par de nombreux Etats entre autres par l'Allemagne, puis la Tunisie, la Suisse et par de nombreux pays africains, entre autres le Congo, le Sénégal, la Côte d'ivoire, le Dahomey et par certains Etats des U.S.A.

L'idée essentielle du régime des livres fonciers créé au Maroc, est d'individualiser la propriété immobilière en la déterminant physiquement et juridiquement.

La détermination physique de l'immeuble résulte de la reconnaissance de sa situation précise, de ses limites exactes, de sa contenance réelle et de sa consistance aussi complète que possible.

La détermination juridique est obtenue par la publicité de tous les droits relatifs au bien-fonds, à commencer par le droit de propriété.

Sur chaque titre de propriété ainsi constitué, viennent ensuite se grouper au fur et à mesure de leur formation, tous les droits réels et charges foncières intéressant l'immeuble, ainsi que les mutations ou modifications y relatives.

Le livre foncier constitue ainsi l'état-civil complet de chaque immeuble immatriculé permettant de connaître rapidement et facilement, à toute époque, ses origines, son histoire et sa situation juridique exacte. Un plan de l'immeuble est annexé au titre.

Seuls les droits portés sur les livres fonciers font preuve de leur existence juridique à l'égard des tiers et aucun droit, s'il n'a été inscrit antérieurement, ne peut être opposé à un tiers inscrit de bonne foi.

Le livre foncier est essentiellement public, il est donc ouvert à tous, et chacun peut le consulter à loisir. L'héritier ou l'ayant-cause y découvre, s'il l'ignorait, la consécration du droit de son auteur. L'acheteur y trouve les renseignements exacts aussi bien sur son futur vendeur que sur son droit de propriété, la description de l'immeuble ou encore les charges qui peuvent le grever. Il en est de même pour le prêteur qui peut avancer les fonds en toute tranquilité sachant bien que sa créance, garantie par l'inscription, lui donne la certitude de recouvrer son dû.

La sécurité des transactions est totale.

La stabilité est obtenue par la détermination juridique et topographique de l'immeuble qui, de ce fait, protége le propriétaire contre toute surprise.

Nul besoin de rappeler qu'à certains égards, l'individu engage sa vie psychologique, économique ou sociale dans son patrimoine, et plus particulièrement dans ses biens immeubles.

Comme on le constate, la vie quotidienne est concrète. En effet, quoi de plus visible, de plus palpable, de plus réel que la terre que l'on défriche, la maison que l'on habite, l'immeuble que l'on construit, le magasin que l'on aménage, l'entreprise que l'on développe, l'usine que l'on modernise?

Le paysan a sa parcelle de terre dans la peau. Elle lui colle comme son passé ou son présent. Il y remonte souvent l'histoire de sa famille, y revit ses luttes, ses tracas, ses succès. Il y amarre ses souvenirs et y engage souvent son avenir et celui des siens.

Le citadin, par contre, subit surtout la fascination de la demeure. Il y installe ses rêves, ses nostalgies, ses projets. Les motivations sont parfois diverses. Il y a d'abord celui qui voudrait posséder son petit territoire bien à lui ou' il se sent en sécurité. Il y a ensuite celui qui place son argent avec le sentiment de garder son capital intact, tout en pouvant le transmettre à ses enfants. Il y a enfin celui qui éprouve constamment ce besoin de sentir qu'il existe par lui-même et veut être seul dans sa vie

privée, dans sa vie personnelle et prend conscience de la nécessité pour conserver un minimum d'autonomie, d'être le maître de son espace quotidien.

Le commerçant habile et avisé, l'industriel ambitieux et entreprenant, mobilisent inévitablement leurs droits immobiliers pour l'exécution de leurs projets ou la réalisation de leurs opérations.

Ainsi, paysan ou citadin, agriculteur, commerçant ou industriel tous animés du désir de vivre, de posséder ou de s'enrichir, d'acquérir ou de réussir, couvrent leurs biens immobiliers de leur sollicitude, de leur vigilance, de leur protection, et s'emploient, infailliblement, à en assurer la consécration et la sauvegarde en les soumettant au statut juridique le plus simple, le plus sûr, le plus commode, le plus pratique et le plus efficace. Or, le régime foncier marocain, offre toutes ces qualités, ses vertus sont actuellement solidement établies et il s'avère superflu d'en vanter les mérites. Outre son aspect juridique teinté de confiance, de garantie et d'assurance, il fait appel aux techniques les plus précises, les plus perfectionnées et les plus modernes telles que la polygonation, la télédétection, la triangulation, le nivellement, la photogrammétrie, les procédés cartographiques de pointe, et les méthodes les plus avancées et les plus fiables, telles que la microfiche et l'informatique en matière d'archivage et de gestion des données foncières.

Il demeure indiscutablement l'un des systèmes les plus appropriés du monde et le Maroc peut se vanter de pouvoir en assurer l'application et en étendre les limites.

# QU'EST CE QU'UN LIVRE FONCIER (\*)

# DEFINITION:

A la fin du 19ème siècle et au début du 20e, il était relativement aisé d'opposer au régime de la transcription immobilière et des inscriptions hypothécaires en vigueur dans un certain nombre de pays, celui des livres fonciers. En schématisant, et bien que les seconds aient parfois été considérés comme dérivés des premiers, on distinguait deux sortes de livres fonciers : les livres germaniques issus du système prussion, et les livres anglo-saxons inspirés de l'Act Torrens.

Pourtant, la situation était plus complexe : dans chacun des deux groupes, existaient de multiples variantes, entraînant des différences telles qu'il eût été plus exact de parler, non "du" livre foncier, mais "des divers" livres fonciers. Il est encore plus difficile de définir aujourd'hui "le" livre foncier.

Un juriste français l'a tenté en écrivant qu'il s'agissait d'un "registre authentique tenu par parcelles cadastrales sur lesquelles sont immatriculés toutes les actions de nature à définir la situation juridique intégrale des immeubles, tant au point de vue de la propriété que des droits réels, principaux ou accessoires, qui les grèvent, avec ce caractère que l'inscription sur le livre, est attributive du droit qu'elle mentionne".

Mais cette définition appelle bien des réserves :

Le "livre" n'est pas nécessairement un "registre" : ainsi, quand le gouvernement français avait envisagé d'instituer "un" livre foncier dans certaines fractions du territoire de l'Algérie, il avait prévu que ce livre consisterait en un "fichier".

Le "livre" n'est pas nécessairement tenu " par parcelles" : le livre foncier prussion de 1872, par exemple, comportait des feuilles personnelles lorsque le morcellement excessif des parcelles faisait obstacle à l'établissement de feuilles réelles ; celui d'Alsace-lorraine, n'est formé que de feuillets personnels.

Le "livre" n'est pas nécessairement basé sur un véritable "cadastre": en Tunisie et au Maroc notamment, le bornage et le levé de plan se font par propriété au fur et à mesure des réquisitions d'immatriculation, avec rattachement à une triangulation générale; la situation en Australie est comparable.

Le "livre" n'est pas nécessairement complet : au Maroc, le point de savoir si des droits conditionnels ou éventuels peuvent être prénotés n'est pas tranché par les textes et reste discuté ; en Alsace-Lorraire, les transmissions et les constitutions de droits réels immobiliers par décès échappent à la publicité.

<sup>(\*)</sup> Article non signé inséré au document édité par la Direction Générale des Impôts en France, intitulé : "le système français de publicité foncière".

# LES PRINCIPES QUI GOUVERNENT L'INSTITUTION DES LIVRES FONCIERS

Ces principes peuvent être énoncés brièvement comme suit :

- Le système des Livres Fonciers considère davantage l'immeuble, plutôt que le propriétaire.
- Cet immeuble est au préalable déterminé au point de vue de son identité physique et juridique.
- Le Livre Foncier constitue un registre public comportant toutes les opérations topographiques et juridiques concernant l'immeuble concerné.
- L'immeuble demeure l'assiette invariable de la propriété, et des droits réels y afférents.
- Chaque propriété a un compte unique défini par un numéro et une dénomination. Ce compte constitue l'état civil de l'immeuble concerné.
- Contrairement au système personnel, la publicité est réelle et demeure caractérisée par une grande simplification.
- Cette publicité est générale et complète puisqu'elle s'étend à tous les droits réels de toute nature existant sur l'immeuble ainsi que toutes les charges pouvant le grever.
- L'autorité que revêt le Livre Foncier est la caractéristique fondamentale du régime des Livres Fonciers.
- Pour contribuer efficacement au progrès économique et social, le Livre Foncier n'hésite pas à faire fléchir le droit de l'individu devant l'intérêt général en s'appuyant principalement sur les deux règles suivantes:

- a Nul ne peut transférer à autrui plus de droits qu'il n'en possède lui-même.
- b Celui qui acquiert ou qui prête, sait parfaitement qu'il traite avec les véritables propriétaires.
  - Le livre Foncier doit relater à tout moment la situation physique et juridique des immeubles qui en font l'objet.
  - Le Droit Réel constitué, établi, modifié, déclaré, transféré ou éteint, ne doit être admis à figurer sur le Livre Foncier qu'après une vérification préalable conformément au principe de la légalité.
  - Les énonciations des Livres Fonciers prouvent au profit des tiers la légitimité des droits rendus publics par référence au principe de la force probante.

# ELEMENTS ESSENTIELS AUTOUR DESQUELS S'ARTICULE LA LOI FONCIERE MAROCAINE

- Etablissement d'un titre de propriété nouveau, formant point de départ, et annulant tous actes ou documents antérieurs.
  - Publicité absolue de tous les droits réels ou charges foncières intéressant les immeubles.
  - Ce nouveau titre de propriété, appelé aussi titre foncier est définitif et inattaquable.
  - L'immatriculation foncière est facultative, sauf dans des cas précis, définis par la loi.
  - La procédure d'immatriculation est administrative. Elle peut être aussi judiciaire en cas d'oppositions ou de revendications.
  - Seuls les Tribunaux sont habilités à trancher les litiges immobiliers, avant et après l'immatriculation.
  - L'organisation, par tous moyens d'information, de la publicité nécessaire pour les opérations de bornage et leur déroulement en présence des parties concernées, des riverains, des éventuels opposants et des représentants de l'Autorité.
  - La tenue de registres spéciaux et la fixation de leur rôle.
  - La détermination de la procédure des oppositions, la fixation de leurs délais et du réglement des litiges.
  - Le livre foncier reflète, à tout moment, la situation physique et juridique des immeubles ainsi que des droits réels y afférents.

- Aucune prescription ne peut courir contre un immeuble immatriculé ni contre les droits y régulièrement inscrits.
- La légalité et la force probante des inscriptions portées sur les titres fonciers.
- La définition du rôle et de la responsabilité du Conservateur.
- L'ordre des inscriptions fixe le rang des droits.
  - La prénotation des droits contestés ou dont l'inscription demeure subordonnée à une formalité restant à accomplir.

# L'IMMATRICULATION FONCIERE

#### **DEFINITION**

L'immatriculation consiste à inscrire sur des registres spéciaux, appelés "LIVRES FONCIERS", ensuite d'une procédure spéciale de purge, chaque immeuble, nettement délimité sur le terrain, sous un nom et numéro d'ordre particulier avec les déterminations topographiques et juridiques propres à préciser exactement et définitivement les droits de son propriétaire ainsi que tous autres titulaires de droits réels.

De cette définition découle la nécessité d'organiser un mode de purge, destiné à donner à la propriété un point de départ précis et à la débarrasser de tous droits réels ou charges foncières antérieurs à l'immatriculation et non révélés en temps opportun.

Ce mode de purge consiste en une procédure spéciale dont le but est de fixer définitivement *l'état matériel et l'état juridique* de la propriété foncière et de lui donner une individualité propre, distincte de celle du propriétaire.

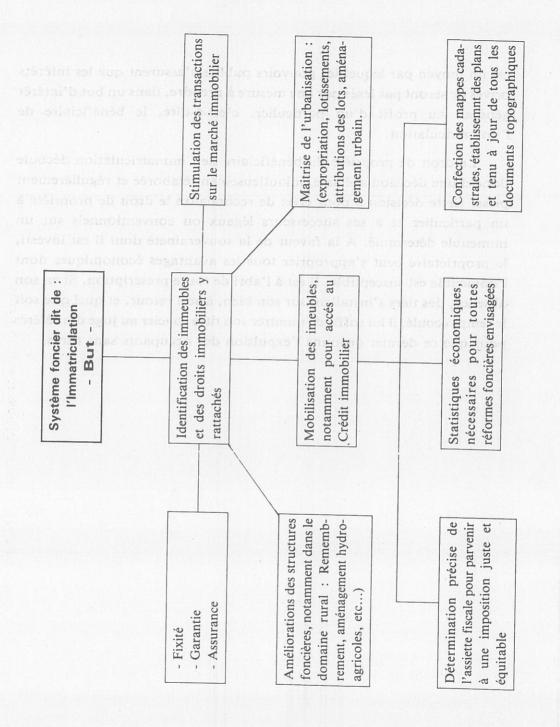
Cette individualisation se réalise par la décision d'immatriculation prononcée par le Conservateur, juge foncier de l'ordre administratif,

Rien n'est plus comparable à la procédure d'immatriculation que l'instruction d'une affaire devant le Tribunal. Ce n'est d'ailleurs pas autre chose qu'un jugement que les pouvoirs publics rendent par l'intermédiaire du Conservateur lorsque celui-ci établit un titre foncier. Les mentions portées sur ce titre sont opposables à tous.

La décision d'immatriculation ne saurait présenter un caractère arbitraire dès lors qu'elle repose sur une situation de fait à laquelle aboutit la procédure d'immatriculation. C'est en effet sur la forclusion que le Conservateur se base pour la délivrance des titres fonciers. Or, la forclusion

est un moyen par lequel les pouvoirs publics s'assurent que les intérêts privés ne seront pas lésés par une mesure à prendre, dans un but d'intérêt général, au profit d'un particulier, c'est-à-dire, le bénéficiaire de l'immatriculation.

Le droit de propriété du bénéficiaire de l'immatriculation découle donc d'une décision spéciale, minutieusement élaborée et régulièrement prise. Cette décision a pour effet de reconnaître le droit de propriété à un particulier et à ses successeurs légaux ou conventionnels sur un immeuble déterminé. A la faveur de la souveraineté dont il est investi, le propriétaire peut s'approprier tous les avantages économiques dont l'immeuble est susceptible. Il est à l'abri de toute prescription. Si en son absence, des tiers s'installent sur son bien, à son retour, et quel que soit le temps écoulé, il lui suffit de montrer son titre foncier au juge des référés pour que ce dernier ordonne l'expulsion des occupants sans titres.



# DUALITE DE REGIMES FONCIERS AU MAROC

La législation foncière présente au Maroc cette caractéristique d'être double :

Les immeubles sont soumis à des régimes entièrement différents selon qu'ils sont immatriculés ou non.

Les immeubles non immatriculés sont régis par des prescriptions et des règles de droit musulman, non codifié, pour ne pas dire un système de législation qui entretient des droits malaisés, obscurs, impropres à la circulation, dangereux pour le crédit et, somme toute, ne pouvant procurer à leurs titulaires qu'une utilité restreinte.

Les immeubles immatriculés sont par contre, soumis à un régime foncier qui constitue, en quelque sorte, un véritable instrument de précision, de clarté et d'efficacité, basé essentiellement sur la notion d'investiture... En effet, ce sont les pouvoirs publics qui, par l'intermédiaire du Conservateur, et plus exactement par l'organe du Service Foncier, investissent les propriétaires de leurs droits de propriété ou des autres droits réels immobiliers.

# **REGIME FONCIER ANTERIEUR AU 12 AOUT 1913**

Au Maroc, les seuls biens susceptibles d'appropriation individuelle étaient les biens melk formant comme des ilots isolés au milieu d'immeubles en principe inaliénables, constitués par les terres domaniales, les terres collectives et les biens habous,

Souvent d'ailleurs, la propriété privée ou "melk" ne faisait pas l'objet d'un titre et, dans le cas ou celui-ci existait, il n'avait comme point de départ que l'acte de notoriété dans lequel les adouls s'en remettaient au témoignage ou au souvenir des personnages qui leur étaient présentés pour établir l'origine du droit.

Les énonciations du titre ne permettaient nullement l'identification de l'étendue ou de la consistance de l'immeuble. La contenance indiquée ne se rapportait qu'aux parties labourables et s'exprimait en mesures de semences, variables suivant les régions, et les capacités de trait de la "zouja" (attelage).

Le titre lui-même, composé de feuillets, ajoutés bout à bout, se prêtait à de nombreuses altérations ou falsifications d'autant plus graves et faciles que sa teneur n'était reproduite dans aucun registre public. Il était alors aisé de trouver des témoins complaisants pour faire devant les adouls des déclarations mensongères, si bien que la même propriété était souvent vendue à deux ou plusieurs acquéreurs.

Les conflits étaient nombreux et les droits souvent lésés.

Une telle situation était bien peu favorable à l'essor économique d'un pays dont la principale richesse est la terre.

La mise en valeur du Maroc exigeait donc la mise en place d'un régime foncier à la fois simple et sûr, susceptible d'apporter la sécurité immobilière, d'asseoir définitivement la propriété, d'en faciliter la libre circulation, de permettre et de développer le crédit.

La réforme immobilière consista alors dans la création d'un nouveau régime dit de l'immatriculation qui fut institué par deux dahirs organiques du 12 Août 1913 et 2 Juin 1915.

# PRINCIPES FONDAMENTAUX DE L'IMMATRICULATION

Le régime foncier marocain repose sur les principes suivants :

1°/ L'organisation d'un mode de purge destiné à donner à la propriété un point de départ précis, et à la débarrasser de tous droits réels ou charges foncières antérieurs à l'immatriculation et non révélés en temps opportun.

Ce mode de purge consiste comme il l'a déjà été précisé, en une procédure spéciale dont le but est de fixer définitivement l'état matériel et l'état juridique de la propriété foncière et de lui donner une individualité propre, distincte de celle du propriétaire.

2°/ Légalité et force probante des inscriptions figurant sur les titres fonciers.

La garantie des droits réels immobiliers n'est obtenue, n'est maintenue que par le fait de l'inscription. Ces droits n'existent, même entre les parties, que par le fait de l'inscription sur les titres fonciers.

Autrement dit, seule l'inscription établit, constitue le droit de propriété ou tout autre droit réel immobilier. Celui qui n'inscrit pas son acte d'acquisition n'encourt pas seulement des pénalités mais s'expose à voir ses droits primés par ceux d'un tiers plus diligent que lui, ou le cours des inscriptions arrêté par des actes de poursuites.

Le bénéficiaire d'un droit réel a d'ailleurs intérêt à ce que ce droit figure aux Livres Fonciers non seulement pour le consolider à l'égard des tiers, mais encore pour pouvoir en disposer plus facilement.

Par force probante, il faut entendre la valeur des inscriptions comme mode de preuve, aussi bien en ce qui concerne les droits et faits à prouver, qu'en ce qui regarde les personnes contre lesquelles ils peuvent être invoqués.

# 3° / Publicité absolue de tous les droits immobiliers et des modifications de ces droits.

La loi foncière marocaine édicte, en termes larges et généraux l'obligation de rendre publique toute constitution, transmission, modification ou extinction de droit réel immobilier. La publicité est la règle de base du système.

Ainsi, tous faits et conventions entre vifs, à titre gratuit ou à titre onéreux, tous procès-verbaux de saisie immobilière, tous jugements passés en force de chose jugée, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, tous baux d'immeubles excédent 3 années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers ou fermages non échus, doivent être rendus publics par une inscription au livre foncier.

### 4º/ Spécialité foncière :

La spécialité foncière, par l'individualisation de chaque immeuble, portant un nom et un numéro dont les limites sont nettement déterminées sur les livres fonciers qui comportent l'inscription de tous les droits réels affectant l'immeuble en cause.

# 5°/ Contrôle préalable de tous les actes soumis à l'inscription

La foi que la loi attache aux énonciations des livres fonciers exige que toute inscription ou modification d'inscription soit soumise à un contrôle préalable.

C'est le Conservateur qui vérifie, sous sa responsabilité, la régularité, tant en la forme qu'au fond, des pièces produites à l'appui d'une réquisition d'inscription ou de radiation.

En matière d'inscription, le Conservateur est donc investi d'un droit

de contrôle aussi large que rigoureux sur les actes qui lui sont présentés à cet effet, car il convient d'écarter toutes prétentions douteuses pour n'inscrire que des droits absolument légitimes.

6°/ Mobilisation de la propriété foncière par un ensemble de moyens propres à assurer la transmission rapide des immeubles et à faciliter la constitution de gages immobiliers.

La mobilisation de la propriété foncière, c'est la faculté pour tout individu, non seulement de posséder la terre, mais encore d'en disposer avec la même facilité que d'un objet mobilier quelconque, par l'immatriculation qui transforme le droit de propriété en une simple inscription sur un registre et permet ainsi au propriétaire de mettre en quelque sorte sa propriété en porte-feuille et de la transférer d'une personne à une autre avec la même facilité qu'une lettre de change.

Le duplicata du titre foncier remis au propriétaire inscrit, le certificat de copropriétaire, le certificat spécial d'inscription hypothécaire, réalisent ainsi cette mobilisation.

# AVANTAGES DE L'IMMATRICULATION FONCIERE

L'immatriculation des immeubles procure de multiples avantages dont les principaux sont les suivants :

## 1°/ AVANTAGES JURIDIQUES :

Le droit de propriété est consacré d'une manière définitive et irrévocable. La nature et l'étendue de ce droit est fixée à la suite d'une procédure basée essentiellement sur la publicité réelle. Table rase est faite du passé de l'immeuble ; tous les droits et charges non révélés en cours de procédure sont purgés.

Le titre foncier établit, le propriétaire, quel qu'il soit, particulier ou collectivité, n'a plus à redouter ni revendication, ni éviction puisque le titre foncier est définitif et inattaquable.

La prescription ne peut faire acquérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit, ni amener la disparition pour non usage, d'aucun des droits réels inscrits sur le titre de propriété.

En outre, aucun recours ne peut être exercé sur un immeuble immatriculé à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation. Cette règle rigoureuse constitue la base sur laquelle repose le principe de la sécurité générale de l'immatriculation.

# 2°/ AVANTAGES TOPOGRAPHIQUES :

L'immatriculation permet la détermination physique des immeubles, à savoir : la situation, la superficie, la consistance, les limites de ces immeubles. L'état matériel des immeubles est ainsi fixé par des procédés techniques modernes s'appuyant sur la géodésie, la triangulation, la photogrammétrie et d'autres méthodes qui sont à la pointe du progrès.

#### 3°/ AVANTAGES FISCAUX :

L'immatriculation permet la connaissance plus exacte de la fortune foncière des citoyens, facilite le calcul de leur capacité contributive. Ce qui mène l'Etat à assoir d'une manière plus équilibrée et plus équitable, les divers impôts qui frappent les immeubles.

En outre, le caractère intangible des immeubles leur confère une plus-value incontestable favorisant une plus juste fiscalité.

## 4° / AVANTAGES ECONOMIQUES :

Facilité du crédit et de l'aide de l'Etat; pour créer, pour construire, pour défricher, améliorer ou développer, pour moderniser, le crédit et l'aide des pouvoirs publics sont nécessaires. Leur obtention est largement facilitée par l'existance des titres fonciers et d'un cadastre juridique précis.

# 5° / AVANTAGES SOCIAUX :

# a - Suppression des litiges :

Par la protection de l'intérêt individuel, l'immatriculation sauvegarde l'intéêt général et met fin aux procès interminables nourris par les litiges immobiliers. En effet, la précision et la clarté apportées par l'immatriculation dans ces litiges, restent pour le juge, un facteur déterminant pour leur réglement dans les conditions les plus équitables.

# b - Plus-value de la propriété rurale :

L'assurance du droit de propriété, dans le domaine rural contribue à la mise en valeur agricole, et à la stabilité d'une population importante. Le paysan, propriétaire d'une terre immatriculée devient sédentaire. Il s'attache à son sol, il est prêt à recueillir tous les conseils de mise en valeur et éprouve pour sa terre le même amour que tous les paysans du monde. Certain de garder sa terre, il va porter son activité sur une amélioration des procédés de culture afin d'augmenter ses ressources.

# c - Développement des villes :

En apportant la sécurité dans la propriété du terrain, l'immatriculation

a permis à la construction de prendre une activité très intense. Les terrains vagues ont disparu peu à peu pour faire place à des immeubles de plusieurs étages. La physionomie des villes a complètement changé et change encore de jour en jour. De nouveaux quartiers commerçants, industriels ou d'habitat sortent de terre.

L'état et les municipalités ont besoin de l'immatriculation pour s'assurer de l'inscription sur les titres fonciers des obligations résultant des clauses des cahiers de charges qu'ils imposent aux attributaires des lots.

En somme, les pouvoirs publics au Maroc ne cessent d'axer leurs efforts sur la généralisation du régime de l'immatriculation. Dans l'activité socio-économique du pays, ce régime intervient pour lutter contre les droits douteux ou obscurs, les états de fait compliqués, la précarité des titres et la mauvaise gestion des patrimoines.

C'est à ce titre qu'il contribue efficacement au progrès économique et au bien-être général.

# QU'EST CE QUE LA PROPRIETE ?

#### Définition :

La définition de la propriété diffère selon les pays, les époques et l'idéal moral que les législateurs se proposent de réaliser.

C'est tantôt une chose possédée en propre, tantôt un droit, un pouvoir, un rapport juridique ou une concordance entre un pouvoir et un devoir.

C'est donc une chose qui appartient en propre à quelqu'un : ex : Ce champ est ma propriété. Une propriété plantée d'arbres.'

C'est aussi un droit. Le droit d'user, de jouir et de disposer de la chose possédée en propre. ex : la propriété se heurte aux restrictions de la loi et aux droits des tiers.

C'est ensuite un pouvoir, un pouvoir que l'on exerce, en principe, d'une façon absolue, un pouvoir garanti, protégé et restreint par la loi. ex : la propriété est un pouvoir absolu qui n'est pas absolu!

C'est également un rapport juridique entre deux sujets de droit, un sujet actif, titulaire du droit, et un sujet passif tenu de respecter ce droit.

C'est enfin une concordance entre un pouvoir et un devoir :

- a Le pouvoir du propriétaire qui est plus large que celui du créancier, parce que le nombre des obligés est illimité et parce que ce pouvoir est dirigé immédiatement vers une chose et médiatement vers des personnes.
  - b Le devoir des obligés est seulement passif puisqu'il ne diminue pas leurs facultés légales et ne les empêche pas de faire ce qui leur serait permis par la loi.

#### • Origine - fondement

La justification de la propriété, qui consiste principalement, à découvrir son assiette morale et son élément moteur, dépasse les forces du juriste.

Elle implique une vaste connaissance des faits historiques, de la morale, de la sociologie et des sciences économiques.

Ainsi, selon ses partisans ou ses adversaires, la propriété a fait l'objet de différentes théories sociologiques ou philosophiques.

Certains voient dans la propriété le résultat ou la récompense du travail. D'autres, par contre, estiment que c'est le fruit de l'occupation ou de la violence, d'autres encore estiment que la propriété est l'expression immédiate de la liberté et de la volonté, et par conséquent, l'expression de la personne humaine, d'autres enfin pensent qu'elle demeure le moteur essentiel de l'activité humaine et constitue de ce fait un stimulant puissant de la vie économique et un facteur de progrès.

#### · Caractères :

#### a - La propriété est un fait social

Suivant les époques et suivant les pays, domine soit la propriété individuelle, soit la propriété collective.

Les idéologies socialistes ont une conception qui équivaut à la négation du droit de propriété. On y trouve surtout le désir de bouleverser de fond en comble les bases du monde rural. Moyen de production au même titre que les usines, la terre est collectivisée, le plus souvent de force.

Par contre, dans les législations libérales, l'Etat limite souvent son intervention à énoncer des principes peut contraignants. La propriété individuelle et la liberté constituent des idées inséparables et presques synonymes. Les structures existantes subsistent, et, avec le temps, elles subissent quelques prudentes transformations. Le propriétaire n'est plus souverain et son droit est à la fois absolu et limité. Le législateur lui apporte souvent des atteintes au profit de la collectivité.

#### b - C'est un fait économique :

On entend par économie tout ce qui se rapporte aux richesses. La vie économique comprend la production, la circulation, la répartition et la consommation des richesses.

#### c - C'est un phénomène juridique :

Le droit de propriété n'existerait point sans l'intervention de l'Etat. Partout il est organisé conformément à la loi et protégé par la puissance de la collectivité. Sa violation est réprimée par l'intervention des autorités légitimes.

#### • Evolution du statut de la propriété

Le statut de la propriété a évolué et évolue encore. Les sociologues ont montré que cette évolution était analogue à celle du pouvoir politique. D'abord indivise dans les clans, la propriété est devenue le privilège de personnages représentatifs tels que les chefs de clans, les chefs de famille, etc... Elle s'est ensuite individualisée et universalisée et a été reconnue comme un droit inviolable et sacré.

Liée à des institutions sociales changeantes, elle a évolué avec les croyances morales ou religieuses, avec les moeurs, avec l'organisation de la famille et de l'Etat, avec le régime de la production et les échanges que transforment constamment la science et la technique.

#### aupimorropa tiet nu taello d

On entend par aconomic tout co qui se rapporte aux richesses. La vie aconomique comprend la production, la circulation, la répartition et la consommation des richesses.

#### e c'ast un phénomène juridique

Le droit de propriété n'existerait point sans l'intervention de l'Etat.

Partout il est organisé conformément à la loi et protégé par la puissance de la collectivité. Sa violation est réprimée par l'intervention des autorités légitimes.

#### s Evolution du seaut de la propriété

Le statut de la propriété a évolué et évolue encora. Les sociologues ont montre que cette évolution était analogue à celle du pouvoir politique. D'abbéed indivise dans les ciens, la propriété est devenue le privilège de personnages représentatifs tots que les chefs de clans, les chefs de famille, etc... Elle s'est ensuite individualisée et universalisée et a été reconnue coraine un droit inviolable et sacré.

Liée à des institutions sociales changeantes, elle a évolué avec les croyances morales ou religieuses, avec les moeurs, avec l'organisation de la famille et de l'Etat, avec le régime de la production et les échanges que transforment constamment la science et la technique.

A une question précise...

une réponse concise ....

A una question précise...

une réponse concise .

# **GENERALITES**

#### 1°/ Comment peut-on définir la propriété ?

La définition de la propriété diffère selon les pays, les époques, et l'idéal moral, que le législateur se propose de réaliser.

C'est tantôt une chose possédée en propre, tantôt le droit d'user, de jouir et de disposer de la chose possédée en propre. C'est ensuite un pouvoir que l'on exerce en principe d'une façon absolue, un pouvoir garanti, protégé, et restreint par la loi. C'est enfin un rapport juridique entre deux sujets de droit, un sujet actif titulaire du droit et un sujet passif tenu de respecter ce droit.

### 2°/ Peut-on dégager de l'enseignement de l'histoire une justification de la propriété ?

La justification de la propriété consiste principalement à découvrir son assiette morale et son élément moteur et implique une vaste connaissance des faits historiques, de la morale de la sociologie et des sciences économiques. Selon ses partisans ou ses adversaires, la propriété est tantôt le fruit ou la récompense du travail, tantôt le résultat de l'occupation ou de la violence, tantôt, l'expression immédiate de la liberté et de la volonté et par conséquent, l'expression de la personne humaine, tantôt enfin le moteur essentiel de l'activité humaine et le stimulant le plus puissant de la vie économique et du progrès social.

### 3º/ Le statut de la propriété a-t-il évolué ?

Le statut de la propriété a évolué et évolue ncore. Les sociologues ont montré que cette évolution est analogue à celle du pouvoir politique; liée à des institutions sociales changeantes, elle a évolué avec les croyances morales et religieuses, avec les moeurs, avec l'organisation de la famille et de l'Etat, avec le régime de la production et des échanges que transforment constamment la science et la technique.

### 4°/ Que veut dire patrimoine d'un individu?

Par la notion de patrimoine, on désigne l'ensemble des droits à caractère économique dont une personne est titulaire, ainsi que des

obligations de même caractère dont elle est débitrice. Ces droits ou ces obligations peuvent naître, changer, s'éteindre et le patrimoine se modifie dans son volume mais non dans sa nature.

#### 5°/ Faites une différence entre biens et droits?

Au sens courant du terme, on désigne par biens les choses qui servent à l'usage de l'homme, qui ont pour lui une utilité et une valeur, c'est à dire les choses qui peuvent satisfaire ses besoins, les objets corporels qu'on peut voir ou toucher, ou les droits eux-mêmes qui peuvent porter sur ces choses.

#### 6°/ Qu'appelle-t-on un livre foncier ?

Il est difficile de définir rigoureusement le livre foncier. Cependant on pourrait presque dire que toute documentation foncière, quelles que soient sa structure matérielle (Registres, dossiers, plans etc...) et la force de ses énonciations, est un 'livre foncier'.

### 7°/ Y-a-t-il différentes sortes de livres fonciers à base de publicité réelle ?

On distingue principalement deux sortes de livres fonciers : Les livres germaniques issus du système prussien, et les livres anglosaxons inspirés de l'Act Torrens.

### 8°/ Quelles sont les sources du régime foncier marocain ?

Le régime de l'immatriculation foncière en vigueur du Maroc trouve son origine dans l'Act Torrens adopté par le Parlement d'Australie en 1958 et dont les principes ont été retenus par de nombreuses législations étrangères. Ces principes sont :

- la purge juridique
- la spécialité foncière
- l'effet constitutif et la force probante des inscriptions.

### 9° / Pourquoi parle-t-on de dualité de régime foncier au Maroc ?

Parce que la législation foncière au Maroc est double. Les immeubles sont soumis à des régimes entièrement différents selon qu'ils sont immatriculés ou non.

#### 10°/ Pourquoi procède-t-on à l'immatriculation des immeubles?

On immatricule des immeubles pour obtenir des titres de propriété définitifs et inattaquables et pour faciliter leur circulation.

11°/ Peut-on concilier entre les règles traditionnelles du droit musulman et les prescriptions des textes organiques fonciers d'inscription moderne ?

Oui. Le dahir organique sur l'immatriculation stipule que les dispositions du droit musulman qui ne sont contraires ni aux règles qu'il édicte, ni au statut personnel ou successoral des titulaires de droits réels, s'appliquent aux immeubles immatriculés et aux droits qui s'y rapportent.

#### REQUISITION

# 12°/ Peut-on enrôler une réquisition d'immatriculation pour une part indivise ?

Non. La réquisition d'immatriculation doit porter sur la totalité de l'immeuble concerné. Le copropriétaire indivis doit associer à la procédure tous les autres copropriétaires.

# 13°/ L'immatriculation d'un immeuble peut-elle être requise par quiconque?

Non. La réquisition ne peut être déposée que par :

- 1 Le propriétaire
- 2 Le copropriétaire, sous réserve du droit de chefâa de ses copropriétaires.
- 3 Les détenteurs des droits réels énumérés ci-après : usufruit, usage et habitation, emphythéose, antichrèse.
- 4 Les détenteurs d'un droit réel résultant d'un des démembrements de propriété admis par le droit musulman.
- 5 Les détenteurs de servitudes foncières ou d'hypothèques, avec le consentement du propriétaire.

### 14°/ Qu'appelle-t-on un requérant principal?

C'est, en cas de pluralité de co-requérants, celui qui signe et dépose la réquisition, qui suit la procédure et qui est tenu de l'accomplissement des formalités prescrites, sous peine d'annulation de cette réquisition par le Conservateur.

### 15°/ Quelle différence y a-t-il entre une réquisition et un titre foncier ?

La réquisition d'immatriculation est une simple prétention à un droit réel quelconque. Le titre foncier justifie définitivement et indiscutablement du droit de son bénéficiaire.

# 16°/En cas de litige portant sur un immeuble en cours d'immatriculation, quelle est la juridiction compétente?

A partir du dépôt de la réquisition, le Tribunal de 1ère Instance est seul compétent pour connaître des actions pétitoires.

### 17°/ La procédure d'immatriculation est-elle administrative ou judiciaire, ou les deux à la fois ?

Elle est en principe administrative; toutefois, elle peut comporter des phases judiciaires en cas d'oppositions ou en cas de refus d'immatriculation.

### 18° / L'immeuble en instance d'immatriculation est-il paralysé ou gelé pendant le déroulement de la procédure ?

Non. L'immeuble en cours d'immatriculation peut faire l'objet d'opérations juridiques diverses. Il peut ainsi être aliéné et hypothéqué, notamment être vendu par le requérant, en totalité ou en partie, d'une manière divise ou indivise. Cependant ces opérations sont soumises, pour être efficaces, à certaines prescriptions formelles spéciales qui doivent être observées en temps utile.

#### 19°/ Y-a-til un délai fixe pour la publication des extraits de réquisitions?

Oui. Dans les dix jours du dépôt de la réquisition.

#### 20°/ Peut-on retirer une réquisition après enrôlement ?

Non. L'immatriculation est facultative. Toutefois lorsqu'une réquisition a été déposée, elle ne peut plus être retirée.

### 21°/ Plusieurs propriétaires peuvent-ils provoquer l'immatriculation simultanée de leurs immeubles ?

Oui. Ils peuvent convenir de provoquer l'immatriculation simultanée de leurs immeubles si ces derniers sont contigus ou simplement séparés par des portions du domaine public.

### 22°/ Y-a-t-il une différence entre rejet et annulation d'une réquisition d'immatriculation ?

L'annulation intervient en cas de carence du requérant (ou en cas d'irrécevabilité de la réquisition) c'est une décision du Conservateur qui estime que les justifications fournies par le requérant ne sont pas suffisantes pour immatriculer. Seul le rejet est susceptible de recours devant le Tribunal de Première Instance.

#### 23°/ Doit-on exiger de tout requérant une élection de domicile ?

Non. Cette élection ne sera exigée que lorsque le requérant n'aura pas son domicile réel dans le ressort de la Conservation Foncière intéressée.

#### **BORNAGE - LEVE**

## 24° / Pourquoi dit-on, au cours de la procédure d'immatriculation, que le bornage est provisoire ?

Parce qu'il est susceptible de modifications ou de rectifications ultérieures. Dans ces derniers cas, on procède à un bornage complémentaire.

### 25°/ Dans quels cas procède-t-on à un bornage complémentaire ?

Il y a lieu à bornage complémentaire :

- En cas d'extension de limites du bornage.
- En cas de délimitation de l'assiette d'une opposition.
- En cas d'application d'une décision judiciaire.

### 26°/ Le géomètre peut-il refuser de procéder à un bornage ?

Oui. Il peut par exemple refuser en cas d'absence du requérant, si les bornes n'ont pas été préparées, si l'immeuble à borner est déjà immatriculé, ou s'il tombe dans le domaine public ou dans une délimitation administrative homologuée.

# 27°/ Peut-on adopter, au cours d'un bornage d'immatriculation, des limites naturelles pour fixer topographiquement le périmètre d'une propriété ?

Oui. A la condition primordiale que la limite naturelle présente un caractère de fixité absolue, tel que le tracé de cette limite ne puisse soulever aucune discussion entre riverains et qu'il soit susceptible d'être facilement reconnu sans le recours d'aucune application de plan. (ex : rivage de la mer, rivière, canal d'irrigation, marais, route etc...)

## 28° / Quelle différence y-a-t-il entre le bornage complémentaire et le bornage rectificatif ?

Le bornage complémentaire intervient en cours de procédure pour l'extension des limites d'une propriété, pour délimiter une revendication ou pour appliquer une décision judiciaire. Le bornage rectificatif concerne,

OPPOSITIONS

en principe, une propriété déjà immatriculée dont on redresse les limites (ex : mise en concordance avec le Domaine Public).

#### 29°/ Qu'entend-on par tenants et aboutissants d'un immeuble ?

Ce sont les lieux contigus à cet immeuble.

## 30° / Un bornage négatif entraîne-t-il obligatoirement l'annulation de la réquisition d'immatriculation ?

Non. Le requérant peut valablement justifier de son absence le jour du bornage et en demander la reprise. Il ne provoque l'annulation que s'il ne fait aucune diligence pour suivre la procédure dans le délai requis.

### 31°/ Sur quelles indications le géomètre place les bornes pour définir le périmètre d'un immeuble ?

Sur les indications du requérant ou de son représentant.

#### 32°/ Précisez la différence entre un bornage et un levé.

Le bornage est la délimitation d'un immeuble par des bornes ou des repères en présence des intéressés. Le levé est une mesure plus précise de la propriété bornée avec détermination des coordonnées de ses sommets pour l'établissement du plan et le calcul de la surface.

### 33° / Comment matérialise-t-on les limites d'un immeuble au cours des opérations de bornage ?

La fixation du périmètre des propriétés à immatriculer est effectuée par des bornes, à défaut de limites naturelles présentant un caractère de fixité absolue. Ces bornes peuvent être marquées sur des rochers solidement fixés au sol, ou des constructions présentant toutes garanties de solidité.

### 34°/ Les matériaux qui sont nécessaires à l'exécution d'un bornage, sont-ils à la charge de l'Administration ?

La fourniture, le transport, la mise en place des bornes, y compris celles de triangulation s'il y a lieu, la fourniture de la peinture pour le marquage et le numérotage des bornes sont à la charge du requérant et assurés par ses soins.

### **OPPOSITIONS**

# 35°/ Une opposition entraîne-t-elle obligatoirement la transmission du dossier au Tribunal ?

Non. L'opposant et le requérant peuvent recourir à la conciliation qui a le caractère d'un arrangement amiable prévenant tout recours à l'autorité judiciaire. Les conventions des parties insérées au P.V. de conciliation ont force d'obligation privée.

# 36°/ Le Conservateur peut-il concilier le requérant et l'opposant alors que le dossier est au Tribunal ?

Non. Le Conservateur a le pouvoir de concilier les parties tant que le dossier n'a pas été transmis à la juridiction compétente.

# 37°/ Le requérant peut-il scinder sa réquisition et faire immatriculer la partie non contestée de son immeuble ?

Oui. Il peut procéder à cette scission et demander la délivrance d'un T.F. pour la partie non litigieuse.

# 38°/ Un droit personnel peut-il justifier une opposition à une réquisition d'immatriculation ?

Non. Un droit de créance, une action personnelle telle une action en paiement d'une somme, une action en exécution d'un bail, ne peuvent justifier une opposition dans une procédure d'immatriculation.

### 39°/ Quels risques encourt un opposant abusif?

Toute opposition qui est reconnue abusive, vexatoire et de mauvaise foi par la juridiction saisie, donne lieu, contre celui qui l'a formée à une amende, sans préjudice des dommages-intérêts envers les parties lésées. Ces risques sont également encourus par le requérant abusif.

### 40°/ L'opposant a-t-il toujours la charge de la preuve ?

Non. En cas de réquisitions confirmatives d'oppositions formulées au cours d'une procédure de délimitations du domaine de l'Etat ou de terres collectives, le requérant a exceptionnement la charge de

la preuve de ses prétentions

#### 41°/ Y-a-t-il un recours en cas d'annulation d'une opposition?

La décision d'annulation d'une opposition pour défaut de production de pièces justificatives est susceptible de recours dans un délai de 15 jours à compter de sa notification, devant la chambre d'immatriculation du Tribunal qui statue d'urgence et en dernier ressort. Aucun recours n'est prévu en cas d'annulation d'opposition pour défaut de paiement de la taxe judiciaire et du droit de plaidoirie.

#### 42°/ La taxe judiciaire est-elle toujours exigible ?

Non. En fait, il est dû autant de taxes et de droits qu'il y a d'oppositions distinctes à une même réquisition d'immatriculation ; toutefois, l'opposition résultant d'une autre réquisition d'immatriculation par suite de chevauchement, ne donne pas lieu à cette perception.

### 43°/ Un accord peut-il intervenir entre requérant et opposant, même postérieurement à la transmission du dossier au Tribunal ?

Certainement. Le requérant peut acquiescer en cours d'instance, à l'opposition ou alors l'opposant peut donner mainlevée de son opposition , dans ces deux cas, la juridiction saisie donne acte de l'acquiescement ou de la mainlevée et renvoie le dossier au Conservateur qui procèdera, s'il y a lieu, à l'immatriculation, en tenant compte de l'accord intervenu.

# 44°/ Que peut faire le Conservateur lorsque le requérant refuse d'acquiescer aux prétentions des opposants ou se trouve dans l'impossibilité d'obtenir mainlevée de leurs oppositions ?

Il met en demeure les opposants de déposer à la Conservation Foncière dans un délai de 3 mois, les titres justificatifs de leurs prétentions. Sinon, le Conservateur peut décider, après enquête sur le maintien de l'opposition ou la considérer comme non avenue.

#### 45°/ Que doit-on exiger d'un opposant ?

D'abord son identité et son domicile. Ensuite sa qualité au cas ou il agit pour le compte de tiers, ses pouvoirs, le paiement de la taxe judiciaire et du droit de plaidoirie, l'acquittement de la taxe pour le bornage complémentaire si nécessaire, et la production de toutes pièces justifiant

de ses prétentions. S'il s'agit d'une société, réclamer les pièces justificatives.

## 46°/ Un co-requérant peut-il valablement faire opposition à l'encontre d'une procédure poursuivie également en son nom ?

Oui. S'il conteste la part qui lui a été reconnue lors du dépôt de la réquisition, ou s'il prétend à l'existence d'un droit réel quelconque sur l'immeuble, outre son droit de propriété.

#### 47°/ Qu'entend-on par opposition réciproque ?

Il y a oppositions réciproques quand deux requérants ont demandé l'immatriculation d'un même terrain, en totalité ou en partie, d'ou chevauchement partiel ou total de réquisitions.

#### 48°/ Une opposition tardive peut-elle être reçue ?

Une opposition tardive peut être exceptionnellement reçue par le Conservateur tant que le dossier n'a pas été transmis au Tribunal, et, postérieurement, sur décision du Procureur du ROI.

### 49°/ Quelles sont les personnes habilitées légalement à formuler oppositions pour le compte de tiers.

Tout mandataire ou tuteur régulier, le Procureur du ROI, le Cadi, le Curateur aux biens des absents, et tout parent intervenant au nom d'incapables, d'absents ou de disparus.

#### 50°/ Qu'est-ce qu'une opposition d'office ou répercussive ?

Dans le cas de chevauchement total de réquisition une opposition formulée à l'encontre de l'une se répercute inévitablement sur les autres. Cette opposition est donc répercussive. Elle est reportée d'office sur les autres réquisitions. Le cas peut se présenter également en présence d'un chevauchement partiel.

## 51°/ Dans une instance relative à un immeuble litigieux en cours d'immatriculation, qui est le demandeur et qui est le défendeur ?

D'après la jurisprudence, le fardeau de la preuve incombe à l'opposant, considéré comme demandeur, même si ce dernier est en possession de l'immeuble, et le requérant est défendeur.

### 52°/ Quand peut-on déclarer une opposition non avenue et l'annuler ?

Si l'opposant, une fois mis en demeure, n'a pas, dans le délai de 3 mois, déposé les titres justificatifs de ses prétentions, ou s'il n'a pu justifier qu'il était dans l'impossibilité de déposer ces documents.

Si l'opposant qui n'a pas obtenu ou tout au moins demandé l'assistance judiciaire, n'a pas acquitté dans les 3 mois le montant de la taxe judiciaire et du droit de plaidoirie.

## 53°/ Que doit faire un requérant une fois informé de l'intervention d'opposants ?

Si des oppositions sont notifiées au requérant, celui-ci a un mois à compter de l'achèvement de la procédure pour y acquiescer ou en rapporter mainlevée, après entente avec les opposants.

## 54°/ La taxe judiciaire et le droit de plaidoirie versés par un opposant sont-ils valables pour toutes les oppositions à une réquisition ?

Il est dû autant de droits qu'il y a d'oppositions distinctives à une même réquisition. Les oppositions résultant d'une autre demande d'immatriculation par voie de chevauchement, ne donnent pas lieu à la perception de la taxe judiciaire et du droit de plaidoirie.

## 55° / Que doit faire le Conservateur si le Tribunal déclare bien fondé le chevauchement de la réquisition A sur la réquisition B?

Le Conservateur procède, dans ce cas, à l'immatriculation le cas échéant, de la réquisition A et à l'annulation de la réquisition B.

# 56°/ Si une opposition totale est reconnue bien-fondée par le Tribunal, quel est le sort de la réquisition ?

Le Conservateur procède dans ce cas au rejet de la réquisition, et l'opposant peut, éventuellement, déposer une nouvelle réquisition qui déclenchera une procédure spéciale.

Si, par contre, la revendication est déclarée mal-fondée, le Conservateur radie l'opposition en cause et procède à l'immatriculation le cas échéant.

57°/ Que se passe-t-il si le Tribunal déclare bien fondées les prétentions d'un opposant qui revendique des droits indivis sur l'immeuble objet d'une réquisition ?

Il y a lieu, dans ce cas, de reprendre la procédure d'immatriculation par voie d'extrait rectificatif, au nom du requérant et de l'opposant, à concurrence des droits indivis reconnus, et à la demande de la partie la plus diligente.

58°/ Un droit réel, constituant démembrement de l'immeuble objet d'une réquisition, peut-il, une fois reconnu à un opposant, bénéficier de la décision d'immatriculation.

Dans ce cas, il y a lieu de procéder par voie de scission de la procédure et, le cas échéant, à l'immatriculation avec création d'un titre spécial pour le droit réel reconnu.

59°/ En matière d'opposition, le Tribunal de 1ère instance peut-il statuer en dernier ressort ?

Faute par les opposants à une réquisition d'immatriculation de déposer les titres ou pièces appuyant leur opposition ou de justifier qu'ils sont dans l'impossibilité de les déposer, le Conservateur peut décider, après enquête, sur le maintien de cette opposition ou la considérer comme non-avenue.

Dans ce dernier cas, la décision du Conservateur est susceptible d'appel devant le Tribunal de 1ère Instance qui statue en dernier ressort.

60°/ Quelle signification donnez-vous à l'adage juridique : "Opposition sur opposition ne vaut"...

Celà veut dire tout simplement que la partie opposante qui se laisserait juger une seconde fois par défaut n'est pas reçue à former une nouvelle opposition. (Art. 133 du C.P.C.).

61°/ Faites la différence entre une opposition à une décision judiciaire et une opposition à une réquisition d'immatriculation.

En matière judiciaire, les jugements par défaut du Tribunal de 1ère Instance, mais seulement lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'appel peuvent

être attaqués par voie d'opposition dans le délai de 10 jours à dater de la notification.

Les arrêts de la Cour d'Appel peuvent également être attaqués par cette voie de recours.

En matière foncière l'opposition intervient dans la procédure de l'immatriculation en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant, ou sur les limites de l'immeuble, et en cas de prétention sur l'existence d'un droit réel susceptible de figurer sur le titre foncier à intervenir.

# IMMATRICULATION TITRE FONCIER

### 62°/ Comment se matérialise l'immatriculation foncière ?

Chaque immatriculation donne lieu à l'établissement, par le Conservateur, d'un titre foncier comportant :

- la description détaillée de l'immeuble
  - le ou les noms des propriétaires et l'indication de leurs parts en cas d'indivision
  - les droits réels existants sur l'immeuble.

Ce titre porte un numéro d'ordre et un nom particulier, et le plan de l'immeuble y est annexé.

## 63°/Le Conservateur peut-il refuser l'immatriculation d'un immeuble ?

Certainement. Il peut la refuser par suite de l'irrégularité de la demande ou de l'insuffisance des titres produits pour justifier des prétentions du requérant.

# 64°/ Qu'advient-il, au moment de l'immatriculation, des actes ou titres versés à l'appui de la réquisition ?

Lors de l'établissement d'un titre foncier, les actes et titres, ainsi que tous documents produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation, sont annulés, revêtus de toutes mentions de références utiles et classés dans le dossier de l'immeuble.

# 65°/ Quelle est la situation d'un requérant dont on a rejeté totalement ou partiellement la demande d'immatriculation ?

Ce rejet a pour effet de le remettre ainsi que tous les intéressés, quant à l'immeuble entier ou aux parties exclues, dans l'état ou ils se trouvaient avant la dite demande. Toutefois, les décisions judiciaires intervenues emporteront, entre les parties, tous les effets de la chose jugée.

# 66°/ Peut-on recourir contre la décision de rejet ou de refus de l'immatriculation ou de l'inscription concomittante motivée par le Conservateur ?

Oui. Cette décision est susceptible de deux recours, l'un gracieux devant le Conservateur général investi du droit de réformer la décision du Conservateur, l'autre contentieux dans le délai d'un mois de sa notification devant le Tribunal de 1ère Instance qui statue à charge d'appel et de pourvoi.

#### 67°/ Qu'appelle-t-on immatriculation par fusion?

C'est toute nouvelle immatriculation qui peut, sur demande écrite du requérant, au lieu de faire l'objet d'un nouveau titre foncier distinct, être portée à sa date sur un titre déjà existant, intéressant un immeuble limitrophe ou avec lequel il fait corps, appartenant au même propriétaire afin de ne former qu'un seul et même titre.

### 68°/ La prescription a-t-elle un effet quelconque sur un immeuble immatriculé ?

La prescription ne peut faire acquérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé, ni amener la disparition d'aucun des droits réels inscrits sur le titre de propriété.

#### 69°/ Quel est l'effet immédiat de la purge juridique d'un immeuble ?

Le titre de propriété établi pour cet immeuble est définitif et inattaquable; autrement dit, aucun recours ne peut être exercé sur cet immeuble à raison d'un droit lésé par suite de son immatriculation, sauf l'action personnelle en dommages-intérêts en cas de dol, contre son auteur.

### 70°/ Le propriétaire d'un titre foncier, peut-il être contraint à céder sa propriété objet de ce titre ?

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et conformément aux dahirs en vigueur sur les expropriations.

71°/ Quelle attitude adopter à l'egard d'un tiers de mauvaise foi qui élève des constructions sur une propriété immatriculée appartenant à autrui ?

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers de mauvaise foi, à l'insu du propriétaire du fonds, ce dernier a le droit de les retenir en payant la valeur des matériaux ou d'obliger ce tiers à les enlever à ses frais.

72°/Le propriétaire d'un titre foncier peut-il le débarasser d'inscriptions ou mentions devenues sans objet par suite d'expiration, extinction ou de radiation ?

Oui. Sur réquisition détaillée du propriétaire, le Conservateur peut établir un nouveau titre foncier sur lequel ne sont mentionnés que les seuls droits réels immobiliers ou charges foncières subsistant réellement sur l'immeuble en cause.

73°/ Peut-on redresser la situation d'un titre foncier comportant des erreurs, omissions ou irrégularités ?

Oui. Le Conservateur peut toujours rectifier d'office les irrégularités, omissions ou erreurs constatées dans les titres. Les premières inscriptions sont alors laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

74°/ Une personne qui s'estime lésée par une décision d'immatriculation peut-elle exercer un recours ?

Aucun recours tendant à modifier le T.F. établi n'est possible, mais la victime de l'immatriculation a la possibilité d'intenter une action en dommages-intérêts en cas de dol. Elle doit, dans ce cas, justifier de son droit de propriété d'une part, et des manoeuvres dolosives employées par l'auteur de ce dol, d'autre part.

75°/ Un acquéreur lésé par le fait de l'immatriculation poursuivie par le vendeur, peut-il, outre son recours contre le requérant pour dol, requérir l'application de la notion de l'enrichissement sans cause prévue par l'article 66 du D.O.C.?

Sûrement. La jurisprudence a admis le droit pour une partie lésée, d'exercer outre le cas de dol, l'action en dommages-intérêts, basée sur la notion de l'enrichissement sans cause, principe général de droit privé susceptible de recevoir application même si des moyens particuliers de droit s'offrent à l'intéressé.

76°/ La victime d'une décision d'immatriculation peut le cas échéant exercer un recours contre le requérant en cas dol. Pouvez-vous illustrer cette notion ?

La notion de dol est d'une manière générale interprétée assez libéralement. Il suffit que le requérant ait été de mauvaise foi, qu'il se soit, par exemple, abstenu de révéler un droit dont il connaissait l'existance au profit d'un tiers.

Le dol doit être pris dans le sens général de fait dommageable intentionnel.

77°/ Un titre foncier est établi au nom d'un certain nombre de co-indivisaires sans détermination de proportions. Comment peut-on régulariser cette situation, en fixant la quote-part revenant à chacun d'eux ?

Si la décision d'immatriculation n'a pas mentionné la proportion revenant à chaque co-indivisaire, la dite proportion peut être déterminée par l'accord de toutes les parties ou une décision judiciaire.

78°/ La décision d'immatriculation produit un effet négatif et un effet positif, pouvez-vous les déterminer ?

L'aspect négatif de l'immatriculation est défini par la purge, car tout droit antérieur non retenu en cours de procédure est désormais considéré comme inexistant. Quant à l'effet positif de cette décision, il se concrétise :

- a par un titre foncier définitif et inattaquable.
- b ce caractère définitif du titre concerne non seulement le droit de propriété lui-même quant à sa portée et quant à son étendue mais intéresse également les inscriptions concomitantes à l'établissement du titre.

#### 79°/ Décrivez l'aspect matériel d'un titre foncier

Le titre foncier ou titre de propriété se compose de feuillets comportant des inscriptions faisant connaître la consistance de l'immeuble et les modifications qu'elle subit, le droit de propriété et ses mutations successives, les démembrements de la propriété et les charges qui grèvent l'immeuble.

Les inscriptions sont une analyse sommaire des actes à la formalité car le Conservateur y fait figurer tous les renseignements susceptibles d'intéresser les tiers. Elles sont portées les unes à la suite des autres dans l'ordre du dépôt à la conservation des actes ou jugements annotées des modifications ou radiations qui les concernent. Les feuillets des titres comprennent outre les colonnes destinées à l'indication des volumes et numéros du registre de dépôt de deux parties, l'une affectée aux inscriptions proprement dites, l'autre aux mentions marginales.

#### 80°/ Quelles sont les caractéristiques principales de l'immatriculation ?

- a l'immatriculation a pour caractéristiques essentielle d'être opérée administrativement et non judiciairement. Les juridictions n'interviennent qu'en cas d'opposition ou de revendication.
  - b le titre établi à l'issue de la procédure est définitif et inattaquable.
  - c les droits antérieurs sont purgés, sauf recours en dommagesintérêts en cas de dol contre l'auteur du dol, et, si celui-ci est insolvable contre le fonds d'assurance.
- d la prescription ne peut faire acquérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé ni éteindre les droits réels inscrits.

# 81°/ Les droits réservés en cours de procédure, peuvent-ils changer de régime júridique après la décision d'immatriculation ?

Effectivement, ces droits conservés en cours de procédure peuvent changer de régime, tel le cas, par exemple d'un contrat de rahnia qui se transforme, lors de l'immatriculation, en une antichrèse régie par le code foncier de 1915.

### DUPLICATA

### 82°/ Comment assure-t-on régulièrement la conformité du Duplicata avec le Titre Foncier ?

Toute mention inscrite par le Conservateur sur le livre foncier est reproduite sur le Duplicata, sur lequel, il certifie, à toute réquisition, sa conformité avec le livre foncier.

### 83°/ Quelle est la valeur d'un Duplicata ne comportant pas toutes les énonciations portées au titre foncier concerné ?

En principe le Conservateur profite de toutes circonstances qui lui sont offertes pour établir la concordance entre le T.F. et son duplicata. Le duplicata non déposé, à la suite d'une sommation qu'il adresse au détenteur se trouve dépourvu de toute valeur jusqu'à ce que cette concordance ait été établie.

### 84°/ En cas d'opposition à la délivrance d'un nouveau duplicata, le requérant peut-il exercer un recours ?

Oui. Il appartient au requérant de se pourvoir devant le Tribunal de 1ère Instance qui statue dans les formes prescrites par le dahir sur la procédure civile.

# 85°/ Si l'on ne peut délivrer qu'un seul duplicata au propriétaire ou à l'un des copropriétaires, à quoi peuvent prétendre, les autres titulaires de droits réels ?

Les titulaires des droits réels inscrits peuve it se faire délivrer des certificats spéciaux d'inscription leur permettant de justifier de leurs droits et d'en assurer le plein exercice.

### 86°/ En est-il de même pour les usufruitiers, superficiaires, ou autres titulaires de droits similaires inscrits ?

Ceux là, peuvent provoquer l'établissement de titres fonciers spéciaux concernant leurs droits. Des duplicata de ces titres spéciaux leur sont alors délivrés.

# 87°/ Comment s'assurer régulièrement de la concordance d'un titre foncier avec son duplicata ?

En principe, toute mention portée sur un titre foncier doit être reportée en même temps sur son duplicata, cependant, en cas d'inscriptions forcées, celles-ci sont mentionnées seulement sur les livres fonciers et notifiées au détenteur du duplicata qui peut, au surplus, afin de se garantir contre toute omission demander de faire certifier par le Conservateur la conformité du duplicata du titre avec les livres fonciers.

### 88° / Est-il nécessaire de porter sur le Duplicata le nom du détenteur ?

Les noms des porteurs successifs du Duplicata de tout titre foncier sont mentionnés sommairement sur le titre et son duplicata lors de chaque mutation.

# 89°/ Le Conservateur peut-il refuser de donner suite à une demande de délivrance d'un duplicata ?

Oui. Seulement, si le Conservateur estime qu'il n'a pas à donner suite à la demande qui lui en est faite, il appartient au requérant de se pourvoir devant le Tribunal de 1ère Instance qui statue dans les formes prescrites par le Dahir sur la procédure civile.

# 90°/ Connaissez-vous un cas ou la mention inscrite sur un titre foncier n'est pas reproduite sur le Duplicata ?

C'est le cas de l'hypothèque différée qui, une fois inscrite sur le registre de dépôt et mentionnée sur le titre foncier concerné, n'est pas reproduite, exceptionnellement sur le duplicata de ce titre.

91°/ Les titulaires de droits réels, tels que l'usufruit, la zina, le houa et l'emphytéose qui peuvent grever un titre foncier appartenant à autrui, peuvent-ils, eux aussi, obtenir un Duplicata à l'instar du propriétaire de l'immeuble grevé ?

Il est délivré à tout titulaire de droits pouvant donner lieu à l'établissement de titres spéciaux un duplicata authentique exact et complet du titre foncier spécial dont il a pu requérir l'établissement.

92°/ Les Duplicata de titres fonciers une fois remis aux usagers, sont-ils nominatifs, et que fait-on en cas de pluralité de copropriétaires ?

Les noms des détenteurs successifs des duplicata de tous titres fonciers sont mentionnés sommairement sur les titres et leurs duplicata lors de chaque mutation.

En cas de pluralité de copropriétaires, le détenteur peut être soit l'administrateur de l'immeuble concerné, soit celui désigné d'un commun accord par les autres copropriétaires.

#### **CONSERVATEURS**

### 93°/ Quelles sont les attributions essentielles des Conservateurs ?

Les Conservateurs sont essentiellement chargés de la suite à donner aux demandes d'immatriculation, des mentions à porter sur les Livres Fonciers, de la conservation des actes, plans ou documents relatifs aux immeubles immatriculés, de la communication au public des renseignements contenus en leurs archives, ainsi que de la liquidation et de la perception des droits exigibles pour les diverses formalités requises.

#### 94°/ Qui remplace le Consevateur en cas d'absence ?

Chaque Conservateur est assisté d'un adjoint qui le supplée en cas d'absence ou d'empêchement. Cet adjoint assure l'intérim de la Conservation en cas de congé régulier du Conservateur titulaire.

### 95°/Les Conservateurs doivent-ils enregistrer leur décision de nomination ?

Avant d'entrer en fonction, chaque Conservateur fait enregistrer sa décision de nomination au greffe du Tribunal de 1ère instance, devant lequel il prête le serment de remplir avec fidélité et exactitude les fonctions qui lui sont confiées.

#### 96° / Peut-on recourir contre les décisions du Conservateur ?

D'une façon générale, toutes les décisions par lesquelles le Conservateur refuse d'inscrire ou de radier un droit sur les Livres Fonciers peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal de 1ère Instance. Il en est de même en cas de rejet d'une réquisition d'immatriculation.

# 97°/ Lors de l'accomplissement des formalités requises par les usagers, la responsabilité du Conservateur est-elle toujours engagée ?

Cette responsabilité n'est engagée que tout autant et chaque fois que son concours a été directement et officiellement sollicité. Il ne doit répondre que du dommage direct et prévisible non du dommage indirect ou incident, et par conséquent imprévisible.

### 98° / Quelles sont les conditions d'exercice de la responsabilité du Conservateur ?

Pour que celle-ci puisse s'exercer, il faut d'abord qu'il y ait une faute imputable au Conservateur, c'est à dire que ce fonctionnaire ait, dans l'exercice de ses fonctions, contrevu aux règles particulières qui lui sont prescrites et aux obligations qui lui sont imposées.

#### **INSCRIPTIONS**

## 99°/ Quels sont les droits susceptibles d'inscription sur les livres fonciers ?

Les droits qui doivent ou peuvent être inscrits sur les livres fonciers sont :

- Les actes entre vifs ou à cause de mort ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre des droits réels immobiliers avec s'il y a lieu des causes de restriction.
  - Certains droits de créance (ex : baux d'immeubles de plus de 3 ans).
  - Certaines décisions judiciaires (ex : saisies, commandements...)
  - Certains droits d'une nature spéciale : ex. droits d'eau...
  - Certaines mentions relatives à l'état civil ou au régime matrimonial des parties.

### 100°/ L'inscription sur le livre foncier est-elle définitive ?

Une fois portée sur le titre foncier, l'inscription est en principe définitive.

Toutefois, elle peut être annulée, radiée et en cas d'omissions, d'erreurs ou d'irrégularités, être rectifiée. Elle peut être annulée si l'acte, objet de l'inscription est déclaré nul judiciairement.

# 101°/ Précisez en quelques termes la différence entre l'effet légal et la force probante des inscriptions.

Seule l'inscription sur les livres fonciers établit, constitue le droit entre parties contractantes et à l'égard des tiers (effet légal) et la valeur de cette inscription comme mode de preuve constitue sa force probante.

## 102°/ Un adjudicataire peut-il se pourvoir à l'effet d'obtenir un nouveau Duplicata ?

Oui. Si, par suite d'adjudication sur saisie immobilière ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'inscription opérée est celle

d'un droit de propriété, le nouveau propriétaire peut se pourvoir, comme en cas de perte ou de vol, à l'effet d'obtenir un nouveau Duplicata.

103°/ Le bénéficiaire des droits d'usage et d'habitation peut-il les céder ?

Non. Les droits d'usage et d'habitation ne peuvent être cédés ni loués conformément aux dispositions de l'art. 630 du DOC.

104°/ L'inscription d'un droit réel sur un T.F. peut-elle être ordonnée par voie judiciaire à la requête d'un acquéreur ?

Oui, car les règles de droit ne sont pas faites pour permettre aux débiteurs d'échapper aux obligations qu'ils ont légalement contractées.

L'art. 259 du DOC donne le droit de contraire au bénéficiaire d'une convention créatrice d'un lien d'obligation.

105°/ L'inscription d'une filiation sur les Livres Fonciers est-elle absolument nécessaire pour constituer des droits au profit des héritiers ?

Non. L'inscription n'a pas d'effet constitutif lorsqu'il s'agit d'une transmission d'ordre successoral. L'héritier est propriétaire des immeubles immatriculés qu'il recueille dans la succession à laquelle il est légalement appelé avant même qu'il ait fait inscrire la dévolution successorale sur les titres fonciers concernés.

106°/ Le Conservateur est-il fondé à exiger à l'occasion d'une formalité, la mise à jour du T.F. concerné ?

Aucune inscription ne peut être utilement requise du consentement du détenteur du duplicata avant que la concordance entre le T.F. et son duplicata ait été rétablie. Cette concordance pouvant être faite d'office par le Conservateur qui, à cet effet, profite de toutes circonstances qui lui sont offertes.

107°/ Est-ce que les droits de créance ne naissent, comme les droits réels, que par l'inscription sur les Livres Fonciers ?

Non. Ces droits existent indépendamment de leur inscription sur les

Livres Fonciers. L'inscription ne crée pas ces droits entre les parties, elle les rend simplement opposables aux tiers. (exemple : inscription de baux).

108°/ Quels sont les effets des actions immobilières engagées à l'encontre des immeubles immatriculés ou des droits réels y relatifs ?

Ces actions qui tendent à revendiquer un immeuble immatriculé ou à faire tomber un acte constitutif ou modificatif d'un droit réel ne produisent effet, à l'égard des tiers, que du jour ou les actes qui les spécifient ont fait l'objet d'une inscription régulière au T.F. ou encore du jour ou la demande en justice, tendant à les faire reconnaître, a fait l'objet d'une prénotation.

#### **HYPOTHEQUES**

109°/ Peut-on inscrire une hypothèque sans indiquer le montant de la créance ?

L'hypothèque conventionnelle n'est valable et ne peut en conséquence être inscrite qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie est déterminée dans l'acte.

110°/ Le Conservateur peut-il inscrire d'office une hypothèque sur un titre foncier ?

Au moment de l'inscription d'une adjudication, le Conservateur prend d'office, au profit de tous ayants droits, une hypothèque pour sûreté du paiement du prix d'adjudication s'il n'est pas justifié de la libération ou de la consignation régulière de ce prix.

111°/ Dans le cas ou une hypothèque grève plusieurs titres fonciers, le créancier, non payé à l'échéance, peut-il prétendre à la vente de tous ces titres ?

En cas d'affectation de plusieurs immeubles à une même créance, l'exécution ne peut être poursuivie simultanément sur chacun d'eux, qu'après autorisation délivrée en forme d'ordonnance, sur requête, par le Juge des référés.

112°/ Peut-on passer, en pays étrangers, un contrat d'hypothèque portant sur des immeubles situés au Maroc ?

Oui. Ces contrats peuvent contenir, stipulation valable d'hypothèque sur des immeubles immatriculés situés au Maroc à condition d'être conformes à la législation foncière en vigueur dans ce pays.

113º/ Quelle est la particularité de l'hypothèque différée ?

L'acte constitutif de cette hypothèque est remis, avec le duplicata du T.F. concerné, au créancier hypothécaire ; celui-ci en effectue le dépôt à la Conservation en faisant défense par écrit au Conservateur de déférer

à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne peut être supérieur à 90 jours.

### 114°/ Qu'entend-on par hypothèque forcée ?

C'est celle qui est conférée par une décision de justice, sans le consentement du débiteur et seulement dans les cas prévus par la loi, telle, par exemple, celle qui est conférée aux créanciers et légataires d'une succession en vue de garantir la séparation du patrimoine du défunt de celui de l'héritier.

# 115°/ Un créancier peut-il devenir propriétaire d'un immeuble à lui remis en antichrèse s'il n'est pas payé au terme convenu ?

Le créancier ne devient point propriétaire de l'immeuble par le seul défaut de paiement au terme convenu ; toute clause contraire est nulle ; en ce cas, il peut poursuivre l'expropriation de son débiteur par les voies légales.

### 116°/ L'antichrèse est-elle aussi indivisible à l'instar de l'hypothèque ?

L'antichrèse est indivisible nonobstant la divisibilité de la dette entre les héritiers du débiteur ou ceux du créancier. En outre, l'héritier du créancier, qui a reçu sa portion de la dette, ne peut remettre l'immeuble tenu en antichrèse au préjudice de ceux de ses cohéritiers qui ne sont pas payés.

# 117°/ L'hypothèque peut-elle tomber après expiration du délai pour lequel elle a été consentie ?

Toute hypothèque régulièrement mentionnée aux titres fonciers conserve son rang et sa validité jusqu'à la mention régulière, aux mêmes titres, de l'acte libératoire (mainlevée d'hypothèque).

### 118°/ Que signifie indivisibilité de l'hypothèque.

Cela veut dire qu'elle subsiste en entier sur les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles.

#### 119°/ Enoncez les droits immobiliers susceptibles d'hypothèques

Ce sont les fonds de terre bâtis ou non, avec leurs accessoires réputés immeubles, l'usufruit et le droit de superficie des mêmes biens, l'emphytéose pendant le temps de sa durée et les droits coutumiers musulmans (Gza, Zina, Houa etc...).

### 120°/ Citez une hypothèque qui devient sans effet si elle n'est pas inscrite dans un délai déterminé ?

L'hypothèque forcée au profit des créanciers et des légataires d'une succession doit être inscrite dans les 3 mois de l'ouverture de la succession ; à défaut d'inscription dans le dit délai, l'hypothèque est sans effet. (Art. 171 du Dahir du 2 juin 1915).

#### 121°/ Que veut dire spécialité de l'hypothèque ?

Cela veut dire que tout acte d'hypothèque doit spécifier nécessairement le nom, le numéro du titre foncier et la situation des immeubles spécialement affectés. Il y a lieu de préciser à ce propos que les biens à venir ne peuvent être hypothéqués.

## 122°/ L'hypothèque donne un droit de suite et un droit de préférence au profit du créancier. En est-il de même pour l'antichrésiste?

L'antichrèse étant un gage immobilier, il reste entendu, en vertu même des règles générales régissant le gage, que le créancier antichrésiste a un droit de préférence, à son rang, en cas de vente judiciaire de l'immeuble, ainsi qu'à un droit de suite en cas de perte de la possession de la propriété donnée en gage.

# 123°/ Le Conservateur peut-il inscrire une hypothèque sur un titre minier établi ensuite d'un permis de recherche, transformé en permis d'exploitation ?

Au terme de l'art. 9 du Code Minier, la concession seule, parmi les droits miniers est susceptible d'hypothèques et de privilèges.

### 124°/ Qu'entend-t-on par purge des hypothèques et dans quels cas peut-on y procéder ?

On entend par purge des hypothèques la faculté accordée par la loi au détenteur d'un immeuble hypothéqué d'affranchir l'immeuble de tout privilège et hypothèque. Ainsi, l'aliénation de l'immeuble met par elle-même l'immeuble à l'abri du droit de suite, son acquisition est définitive et les créanciers privilégiés ou hypothécaires n'ont plus droit qu'au prix. Cette aliénation vaut purge ou opère purge légale.

- 4 cas présentent cette particularité, à savoir :
- l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- l'adjudication sur saisie immobilière,
- l'adjudication d'une concession minière à la suite d'une déchéance intervenue à l'encontre du titulaire,
- l'adjudication après faillite.

#### USUFRUIT

#### 125°/ Quelles sont les particularités majeures d'un usufruit ?

C'est un droit de jouissance sur un immeuble appartenant à autrui, établi par la loi ou sur la volonté de l'homme, à terme ou à condition, et qui s'éteint par la mort de l'usufruitier.

### 126°/ L'usufruitier peut-il étendre son droit à tout ce qui s'incorpore à la propriété par voie d'accession ?

L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue à l'immeuble par voie d'accession. Il jouit aussi des droits de servitude de passage et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir et il en jouit comme le propriétaire lui-même.

#### 127° / Peut-on céder un usufruit à une personne morale ?

L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure et ne peut être inscrit que pour trente ans.

#### 128°/ Quels sont les droits susceptibles d'être grevés d'usufruit ?

L'usufruit peut être établi sur la propriété immobilière, l'emphythéose pour le temps de sa durée, la superficie, l'antichrèse, les hypothèques et les droits coutumiers musulmans tels que la zina, la guelsa, la gza et le houa.

#### 129°/ Comment s'éteint l'usufruit d'un immeuble ?

Ce droit s'éteint par la mort du bénéficiaire, par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé, par la réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de nu-propriétaire, et par la perte totale de l'immeule grevé de cet usufruit.

#### 130°/ Comment se traduit le droit d'usufruit ?

C'est le fait de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils que peut produire l'immeuble. Les fruits civils sont, par exemple, les loyers de maisons, les prix de baux à ferme, les revenus

des immeubles antichrésés et les intérêts des créances hypothécaires.

# 131°/ La vente d'un immeuble grevé d'usufruit apporte-t-elle un changement dans le droit de l'usufruitier ?

Non. Aucun changement n'intervient lors de cette opération. L'usufruitier continue de jouir de son droit s'il n'y a pas formellement renoncé.

par exemple, les layers de matsons, les 65ms de baux à ferms, les revenus

#### L'ANTICHRESE

#### 132°/ Qu'entend-on par antichrèse ?

C'est un contrat par lequel un débiteur propriétaire d'un immeuble immatriculé confère au créancier, en garantie de sa créance, un droit réel sur le dit immeuble jusqu'au paiement de la créance, droit réel comportant une mise en possession de l'immeuble au profit du créancier antichrésiste, avec la faculté d'en percevoir les fruits pour les imputer, en principe, sur le capital de la créance.

#### 133°/ Quelles sont les conditions principales de l'antichrèse ?

Elle ne s'établit que par écrit et doit avoir une durée déterminée. Le constituant doit avoir la propriété de l'immeuble et l'acte écrit doit être inscrit sur le titre de propriété.

### 134°/ Le créancier antichrésiste, non payé à l'échéance, peut-il vendre l'immeuble dont il a la possession ?

Le créancier antichrésiste est autorisé à retenir l'immeuble qui lui a été donné en antichrèse jusqu'au paiement intégral de sa créance. S'il n'est pas payé à l'échéance, il peut faire vendre l'immeuble par voie judiciaire. Mais il doit obtenir une décision de justice contrairement au créancier hypothécaire.

### 135°/ Faites une distinction entre une antichrèse et une hypothèque ordinaire.

Cette distinction peut se résumer comme suit :

- L'antichrèse entraîne la dépossession du débiteur en faveur du créancier.
- Le créancier antichrésiste doit veiller à l'entretien et aux réparations utiles et nécessaires de l'immeuble, sous peine de dommages-intérêts.
- L'obligation de gérer peut, si l'antichrèse porte sur un bâtiment, constituer une lourde charge pour le créancier antichrésiste.
- Ce créancier doit, si du moins il n'en a pas été autrement convenu dans le contrat, payer les contributions et les charges annuelles de l'immeuble, ce qui n'est pas le cas pour le créancier hypothécaire.
- Le créancier antichrésiste doit restituer l'immeuble dès qu'il a été intégralement payé de sa créance et consentir à la radiation de l'antichrèse sur le titre foncier de l'immeuble concerné.

### L'EMPHYTEOSE

#### 136°/ Définissez l'emphytéose.

C'est un droit réel de jouissance sur un immeuble immatriculé appartenant à autrui, résultant d'un contrat spécial, d'une durée de plus de 18 ans, et ne pouvant dépasser 99 ans, ni se prolonger par tacite reconduction.

## 137°/ Le bénéficiaire d'une emphytéose peut-il obtenir un titre foncier pour la consécration de son droit ?

Oui. Il peut obtenir un titre foncier spécial en vue, notamment, de l'inscription des droits réels et charges foncières pouvant grever son propre droit.

### 138°/ Quels sont les caractères d'une emphythéose ?

C'est un droit susceptible d'hypothèque et d'usufruit, un droit d'une durée temporaire de 18 ans au moins et de 99 ans au plus ; un droit qui, s'il est en état d'indivision, peut donner lieu à préemption.

#### LA PREEMPTION

### 139°/ Quelles sont les conditions que doit remplir un candidat à la préemption pour exercer valablement son droit ?

Il doit d'abord être vivant, copropriétaire indivis ou cotitulaire d'un droit réel particulier. Son droit doit être inscrit sur le T.F. concerné, et le titre le justifiant doit être antérieur à celui du préempté.

En outre, ce droit doit être de même nature que le droit aliéné et le candidat en question ne doit pas avoir renoncé à l'exercice de son droit à la préemption.

### 140°/ Peut-on préempter en cas de vente de droits indivis portant sur un usufruit ?

Oui. La préemption peut jouer pour l'usufruit, le bail emphythéotique, le droit de superficie et les droits coutumiers musulmans (zina, gza...)

#### 141°/ La préemption joue-t-elle pour les immeubles par destination ?

Non. Ces immeubles sont fictivement considérés par la loi comme tels et deviennent d'ailleurs meubles par anticipation quand ils font l'objet d'une vente particulière.

### 142°/ Que veut dire que le droit de préemption ne se transmet pas entre vifs ?

Cela veut dire si un copropriétaire, candidat à la préemption, vend sa quote-part indivise, il est censé avoir renoncé au droit de préemption, et le nouvel acquéreur, ayant un droit postérieur à l'éventuel préempté, n'aura pas la qualité de copropriétaire antérieur et ne pourra pas, par suite, préempter.

### 143° / L'acquéreur d'une quote-part indivise mais non inscrit, peut-il préempter si un copropriétaire indivis dispose de ses droits ?

Tant que l'acte d'achat n'est pas inscrit, l'acquéreur d'une quote-part indivise, n'étant pas légalement propriétaire, ne peut préempter en ce qui concerne une vente ultérieure consentie par un autre copropriétaire.

### 144°/ En est-il de même pour un héritier dont les droits successoraux existent en dehors de toute inscription ?

Un héritier ne peut préempter tant que la dévolution successorale à laquelle il a été appelé, n'a pas été inscrite, cette inscription étant nécessaire pour que la transmission successorale soit opposable aux tiers et pour que les héritiers puissent faire valoir leurs droits.

### 145°/ Lors de l'exercice de la préemption, peut-on invoquer le droit de priorité ?

Oui. Un candidat préempteur peut faire valoir un droit de priorité, et cette règle s'applique aux immeubles immatriculés, à condition que toutes les parties, préempteurs et préemptés soient de confession musulmane.

### 146°/ Quels sont les droits réels sur lesquels la préemption ne peut s'exercer ?

La préemption ne peut s'exercer sur les droits réels d'usage et d'habitation strictement personnels et incessibles, sur les servitudes qui ne peuvent se transmettre qu'avec les fonds, sur les hypothèques, privilèges et droits réels accessoires à des droits de créance.

#### 147°/ La préemption a-t-elle un effet rétroactif ?

En matière de préemption, celui qui l'exerce est substitué entièrement à l'acquéreur primitif. Le rétrayant est censé ainsi tenir ses droits du vendeur lui-même et toutes les charges constituées sur l'immeuble par l'acquéreur évincé tombent avec le titre qui leur a servi de base.

On ne peut donc refuser au droit de préemption l'effet rétroactif : les droits réels constitués par l'acquéreur évincé sont résolus ; par contre les charges qui s'étaient éteintes par confusion se trouvent maintenues.

# 148°/ En cas de sous-aliénation de la part d'un acquéreur susceptible d'être préempté, le préempteur peut-il exercer son droit à l'encontre du sous-acquéreur ?

D'après la jurisprudence, les copropriétaires peuvent, le cas échéant, exercer le droit de préemption, en cas de seconde aliénation, sans qu'il soit nécessaire de faire prénoter ce droit avant l'inscription de la seconde

aliénation. Ils peuvent exercer ce droit, soit contre la première vente, soit contre la seconde aliénation si celle-ci est également une vente. Toutefois, le délai pour exercer cette préemption contre la première vente pourra être réduit à celui qui s'applique à la seconde vente si ce délai est plus court.

#### 149°/ Enoncez brièvement la procédure de la préemption

La préemption étant facultative, le préempteur doit manifester sa volonté et ce, sous une certaine forme. Cette déclaration du préempteur doit se faire soit par acte extra-judiciaire soit par lettre recommandée. La procédure consiste en une notification à l'acquéreur avec offres réelles de lui rembourser le prix de la vente ainsi que le prix des améliorations et des loyaux coûts accessoires.

A défaut d'acceptation, les offres doivent être suivies de consignation au greffe du tribunal compétent dans les délais impartis.

#### 150°/ Quelle est la particularité des délais en matière de préemption ?

Ces divers délais : trois jours, deux mois, un an, sont personnels à chacun des préempteurs. Ce ne sont pas des délais francs, compte tenu cependant des délais de distance en ce qui concerne le délai de 3 jours.

### 151°/ La préemption peut-elle s'exercer à l'encontre d'une vente sous condition suspensive ou sous condition résolutoire ?

Ce droit ne peut s'exercer contre une vente sous condition suspensive, puisque celle-ci n'est pas inscriptible sur les Livres Fonciers. Par contre, il s'exerce à l'encontre d'une vente sous condition résolutoire.

### 152°/ Un préempteur peut-il exercer son droit à l'encontre d'un partage ou d'un échange ?

Le droit de préemption n'est pas applicable en cas de partage. Mais, il peut s'exercer en cas d'échange, lorsque celui-ci comporte une soulte d'une importance telle que la somme d'argent peut être considérée comme l'objet principal de l'obligation de l'une des parties, un tel contrat doit dès lors être traité comme une vente mal qualifiée.

#### 153º/ En cas de vente à réméré, la préemption peut-elle s'exercer ?

Le droit de préemption s'exerce à l'encontre de ventes définitives.

En cas de vente à réméré si le vendeur a exercé son droit de rachat, l'objet de la vente est censé n'avoir jamais cessé de lui appartenir et l'acheteur est censé n'avoir jamais été propriétaire. Si cette préemption s'exerce tant que le rachat n'a pas eu lieu, son effet s'éteint si le réméré se réalise.

#### **PRENOTATION**

## 154°/ Qu'est ce qu'une prénotation ?

C'est une mention portée à titre provisoire et conditionnelle sur un titre foncier annonçant un droit revendiqué qui ne peut être régulièrement inscrit sur le livre foncier. Autrement dit, c'est une mesure d'inscription pour l'avenir qui peut notamment sauvegarder des droits en formation, des droits dont la constitution n'est pas pleinement réalisée.

#### 155°/ Quel est le but essentiel de la prénotation ?

La prénotation sur un titre foncier a pour rôle de conserver provisoirement un droit existant mais contesté et dont la perfection est retardée par une formalité restant à compléter.

#### 156°/ Enoncez brièvement ses caractéristiques.

La prénotation produit ses effets à l'égard de tous, parties et tiers. Elle ne vaut que ce que vaudra l'inscription prise ultérieurement et décourage la libre disposition de l'immeuble. Elle est temporaire et conditionnelle et sa date fixe le rang de l'inscription ultérieure.

# 157°/ Une prénotation ne doit pas, en principe, arrêter le cours des inscriptions. En est-il de même pour une prénotation sur titre ?

Non. Une prénotation sur titre ne reste valable que pendant 10 jours, pendant ce délai, aucune inscription ne peut être requise du consentement des parties.

#### 158° / Que veut dire la prénotation à un effet rétroactif ?

Cela veut dire que la date de la prénotation fixe le rang de l'inscription ultérieure du droit.

### 159°/ Le Conservateur peut-il radier d'office une prénotation ?

Il ne peut le faire que pour la prénotation insérée au Livre Foncier en vertu d'une ordonnance du Président du Tribunal de 1ère Instance, si l'inscription définitive n'est pas opérée dans les six mois, ou si une demande en justice n'a pas été formée et mentionnée au Livre Foncier dans le délai d'un mois.

Il peut le faire également pour la prénotation requise en vertu d'un titre puisqu'elle ne reste valable que pendant un délai de 10 jours.

#### **DROITS COUTUMIERS MUSULMANS**

## 160°/ Dans le cadre de la législation foncière marocaine, qu'entend-on par droits coutumiers musulmans ?

Ce sont des droits réels de jouissance, le plus souvent reconnus ou concédés sur des biens habous ou domaniaux tels que gza, zina, guelsa, houa etc... et qui procèdent à l'origine d'un simple fait de location à temps, d'amélioration, de réparation ou de construction. Ils constituent en fait un démembrement de la propriété des immeubles qu'ils grèvent, peuvent faire l'objet de titres fonciers spéciaux et demeurent susceptibles d'hypothèques et de saisies.

## 161°/ Comment différencier, par exemple, le droit de gza de celui de la guelsa ?

Le gza ne grève que les terrains nus et n'affecte généralement que des biens habous. C'est à l'origine une location de terre, devenue perpétuelle, avec faculté de bâtir ou de planter. La guelsa, par contre, affecte les terrains bâtis, existe sur les biens habous ou domaniaux mais non sur les biens melk. Elle s'applique généralement à des ateliers, moulins, boutiques, fondouks etc... et consiste en un droit d'usage et de jouissance perpétuelle de ces immeubles moyennant le paiement d'une redevance au propriétaire.

#### 162°/ Enoncer les caractéristiques du droit de zina.

La zina se rencontre sur un bien habous, domanial ou d'origine privée. Elle est assimilée au droit de superficie et représente, en d'autres termes, le domaine utile par opposition au domaine éminent, lequel reste au nom du propriétaire. Elle consiste dans le droit pour un occupant, qui a édifié de ses deniers une maison ou une construction sur un terrain habous, domanial ou privé, d'avoir la jouissance perpétuelle de ce terrain moyennant une redevance et la propriété totale des superficies.

#### 163°/ Définissez le droit de Houa.

Ce terme désigne également un droit de superficie qui consiste communément dans le fait, pour une personne, de posséder un étage ou une construction au-dessus d'un immeuble appartenant à un autre propriétaire. Ce droit dérive de la cession par ce dernier, de la colonne d'air existant au-dessus de son immeuble. L'acquéreur devient propriétaire des constructions qu'il édifie au même titre que le superficiaire et peut obtenir un T.F. spécial pour son droit de Houa.

moyennam une redevance et la propriété totale des superficies.

#### COPROPRIETE

## 164°/ La copropriété d'un immeuble implique-t-elle l'immatriculation préalable du terrain sur lequel cet immeuble est élevé ?

Le statut des immeubles divisés par étages ou par appartements, tel qu'il est défini par le Dahir sur la copropriété, s'applique aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation. C'est un cas d'immatriculation obligatoire.

## 165°/ Dans un immeuble en copropriété, les propriétaires sont-ils obligatoirement co-indivisaires des parties indivises de l'immeuble ?

Lorsque différents étages ou appartements d'un immeuble appartiennent divisément à divers propriétaires, ceux-ci à défaut de titres contraires, sont présumés être copropriétaires du sol et de toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un d'eux.

## 166°/ Comment assure-t-on la gestion des parties communes d'un immeuble en copropriété ?

D'une façon générale, chaque copropriétaire est tenu de participer aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes. Dans le silence ou la contradiction des titres, les droits et les charges des parties communes se répartissent proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divises de l'immeuble eu égard à leur étendue et à leur situation.

## 167°/ Quelle utilité découle de l'inscription à la Conservation d'un réglement de copropriété ?

On dépose à la Conservation le réglement de copropriété pour qu'il produise tous ses effets entre parties, pour qu'il soit opposable aux tiers.

## 168°/ Lorsqu'on divise un immeuble en copropriété en autant de titres parcellaires que de parties divises, qu'advient-il du titre originel ?

Tout titre originel formant base de l'immeuble, lorsqu'il ne s'applique plus qu'à des parties indivises communes, est porté d'office au nom du syndicat des copropriétaires. Son Duplicata est délivré au syndic qui en devient le détenteur légal.

# 169°/ Doit-on adhérer obligatoirement au syndicat des copropriétaires quand on acquiert un appartement ou un étage d'un immeuble ?

Dans tous les cas de copropriété d'un immeuble divisé par étages ou par appartements les différents propriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit, groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité.

# 170°/ Le syndic étant chargé de contraindre les copropriétaires à l'exécution de leurs obligations. Quels sont ses moyens de coercition ?

En cas de refus, par un copropriétaire de participer aux charges de l'entretien et de l'administration des parties communes, le syndic peut recourir à une hypothèque forcée au profit du syndicat des copropriétaires pour garantir le paiement de la part contributive lui revenant.

## 171°/ En matière de copropriété, qu'entend-on par droit de préférence ?

Cela veut dire que dans le cas ou une vente ou une licitation a été effectuée volontairement ou sur ordre de justice au profit d'un acquéreur étranger au syndicat de copropriétaires, ceux-ci peuvent tous ensemble, ou certains d'entre eux, ou l'un d'entre eux seulement se substituer à cet acquéreur dans le délai et les conditions prévus.

# 172°/ Ce droit de préférence est-il toujours reconnu aux copropriétaires ?

Non. En cas de vente judiciaire, ce droit ne peut être exercé à l'encontre d'une société de crédit foncier ou d'un organisme de crédit fonctionnant sous contrôle de l'Etat, lorsque cette société ou cet organisme sera déclaré adjudicataire et que le prix n'atteindra pas une somme égale au montant de sa créance, en principal, intérêts, frais et accessoires.

## 173°/ Ce droit de préférence est-il prescriptible ?

Oui. Ce droit est prescrit dans tous les cas par l'expiration d'un délai franc d'un an à compter de l'inscription de la vente sur le livre foncier.

174°/ A la lecture du dahir de 1946, le réglement de copropriété ne constituerait pas un préalable à la vente des appartements contrairement à la constitution d'un syndicat.

Vu les difficultés que l'on peut rencontrer pour établir les réglements de copropriété, serait-il possible de réaliser des ventes par contrats prévoyant les éléments de base du futur réglement de copropriété tout en laissant aux acquéreurs le soin de l'établir par la suite ?

L'établissement d'un réglement de copropriété n'est pas obligatoire d'après le Dahir de 1946.

Cependant, la vente des parties divises d'un immeuble divisé par étages ou par appartements implique automatiquement la constitution d'un syndicat qui veille nécessairement à la définition des fractions privatives et des parties communes ainsi qu'à l'administration et la gestion de ces dernières.

Il parait donc possible de concevoir, lors de la vente des parties divises, des éléments de base d'un futur réglement de copropriété.

175°/ Pour un immeuble en copropriété, le terrain devant rester dans l'indivision peut-il recevoir, en partie, une utilisation distincte ?

Les parties communes constituent un bien immobilier affecté à l'usage de tous les copropriétaires réunis. Toutes les utilisations et usages spécifiques arrêtés par les copropriétaires d'un commun accord entre eux peuvent être opérés valablement. Une fois réalisée, cette utilisation distincte doit être insérée dans un additif à inscrire sur le titre foncier concerné.

176°/ Avant l'établissement du réglement de copropriété, y a-t-il lieu de procéder, au préalable, à un morcellement pour n'intégrer dans le réglement de copropriété que la partie strictement nécessaire à la viabilité de l'ensemble immobilier ?

Si, par morcellement, on entend une division à inscrire au registre foncier, la réponse est négative si du moins la réquisition est faite par le syndic.

Si le morcellement s'entend en une mesure interne du syndicat des copropriétaires destinée à mieux asseoir le réglement de copropriété la réponse est affirmative. En tout état de cause, cette possibilité reste à la portée du promoteur ou du vendeur tant qu'il s'agit d'une opération préalable à l'élaboration d'un réglement de copropriété et qu'elle ne préjudice pas à la viabilité de l'immeuble.

177°/ Les conditions présidant à l'établissement d'un réglement de copropriété varient, considérablement selon que l'ensemble immobilier en question est considéré comme une résidence (cité fermée) ou un lotissement (cité ouverte) ? L'une ou l'autre de ces deux qualités, doit-elle recevoir l'agrément de la commune intéressée ?

Certainement. La structure, la nature et l'étendue des immeubles en copropriété impliquent l'obligation de recourir à l'approbation de services municipaux et communaux intéressés. Cette approbation demeure donc nécessaire.

178°/ Si on ne dispose pas de plans architecturaux et de l'autorisation de construire pour les immeubles anciens, quelle est la solution ?

Il y a lieu de pourvoir à leur établissement en accord avec les communes intéressées.

179°/ En matière de copropriété, les parties communes sont calculées par référence à la seule surface des parties divises. Or, dans le texte de 1946, il est prévu de tenir compte de la surface des parties divises et de leur situation. Quel commentaire appelle cette question ?

Si toutes les parties divises sont identiques (même valeur, même situation, même exposition...), le calcul des quotes-parts se fait de la manière suivante :

Quote-part du terrain : Surface de la fraction divise × surface du titre Somme des surfaces des fractions divises

Quote-part de l'indivision . Surface de la fraction divise  $\times$  1.000 Sommes des surfaces des fractions divises

La majorité des réglements de copropriété présentés aux services fonciers utilisent les formules précédentes.

Cependant, les fractions divises n'ont pas la même situation dans l'immeuble, la même valeur, la même utilisation, la même destination (niveau, ensoleillement, nuisance...)

Compte tenu de ces considérations, on introduit un coefficient de pondération (p) qu'on affecte à la surface des fractions divises.

Les coefficients de pondération extraits d'un dossier de Casablanca sont les suivants :

Sous-sol p = 0,5
1er sous-sol p = 0,6
Rez-de-chaussée p = 1 pour les appartements
Rez-de-chaussée p = 1,01 pour les magasins
1er étage p = 1,01 à 1,02
2ème étage p = 1,02 à 1,03
3ème étage p = 1,03 à 1,04

De même certaines dépendances rattachées aux appartements peuvent faire l'objet d'un coefficient de pondération, par exemple : Garage : p = 0,3

180°/ Est-ce que le millième retenu comme base pour le calcul des parts indivises a été déterminé par un texte juridique ?

L'article 6 du Dahir de 1946 définit d'une manière indirecte le millième. En effet, les quotes-parts calculées conformément à l'article 6 sont multipliées par 1.000 (parfois par 10.000).

181°/ Sur quelle base a été déterminé le pourcentage pour le calcul des parts indivises tels que jardin, terrasse etc... lequel est de 30 % à Fes et 10 % à Casablanca ?

Dans certaines copropriétés, l'appartement du rez-de-chaussée peut bénéficier d'une partie divise constituée d'un jardin ; cette partie divise reçoit elle aussi un coefficient de pondération, établi en fonction d'un certain nombre de critères qui varient d'une copropriété à l'autre (jardin couvert, jardin non couvert....).

Par exemple, ce coefficient a été fixé à :

- 30 % dans une copropriété présentée aux services fonciers de FES.
- 10% dans une copropriété présentée aux services fonciers de CASABLANCA.

Il y a lieu de signaler que la détermination de ces coefficients de pondération relève entièrement du pouvoir des propriétaires, seuls habilités à établir les réglements de copropriété.

182°/ Pour un ensemble immobilier entouré par un mur de clôture (cité fermée) quelle est la superficie à réserver à chaque batiment à part, pour pouvoir procéder à un éclatement du T.F, originel ?

L'éclatement du T.F, originel (terrain) peut se concevoir dans la mesure ou il emporte le consentement du syndicat des copropriétaires et ne préjudicie pas à la viabilité des immeubles concernés.

183°/ Pour garantir la participation d'un copropriétaire aux frais de réparation des parties communes, le dahir de 1946 prévoit l'inscription d'une hypothèque sur les livres fonciers. Quelle est la procédure à suivre pour faire valoir cette hypothèque ?

Les causes présidant à l'hypothèque forcée sont déterminées par l'article 22 du Dahir sur la copropriété. La procédure est définie par l'article 23. L'acte judiciaire consacrant l'hypothèque forcée est l'ordonnance rendue par le Juge des référés.

Il reste possible de recourir à la saisie-arrêt et la saisie-gagerie avant de recourir à l'hypothèque forcée en cause.

184° / Dans le cas ou l'immeuble en copropriété a reçu des modifications dans les constructions, est-il obligatoire de faire reporter les dites modifications sur les plans architecturaux ?

Toute modification dans la structure de l'immeuble implique la modification préalable de ses plans architecturaux. Cette modification implique nécessairement la mise en concordance du titre foncier concerné.

185°/ L'opération de mise à jour du titre foncier d'une propriété supportant un immeuble vise-t-elle la constatation d'empiétements éventuels ou bien la description des bâtiments et constructions y édifiés ?

Les opérations de mise en concordance englobent l'immeuble et ses dépendances ainsi que les empiétements éventuels sur les propriétés riveraines.

186°/ Dans les immeubles en copropriété, comment sont déterminés les droits et obligations des copropriétaires (vote - charges etc...)?

Les droits et obligations des copropriétaires découlent de la combinaison des dispositions des Dahirs sur la copropriété et du réglement qui en constitue la charte. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance de sa fraction divise, peut user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. Telle est la règle fondamentale de la copropriété.

#### LA VENTE A REMERE

#### 187°/ Définissez la vente à réméré.

C'est une vente par laquelle l'acheteur s'oblige à restituer la chose au vendeur contre remboursement du prix. Elle ne peut être stipulée pour un terme excédant trois ans. Si le vendeur exerce son droit de rachat, la chose vendue est censée n'avoir jamais cessé de lui appartenir.

## 188°/ Le droit de rachat, dans la vente à réméré, peut-il se transmettre aux héritiers du vendeur ?

Si le vendeur meurt avant d'avoir exercé son droit de rachat, ce droit passe à ses héritiers pour le temps qui restait à leur auteur. Ces héritiers ne peuvent exercer le rachat que conjointement et pour la totalité de la chose vendue.

## 189°/ Si l'acquéreur, dans une vente a réméré dispose de la chose vendue au profit d'un autre acheteur, que peut faire le vendeur ?

Le vendeur à réméré peut exercer son action contre un second acquéreur, quand même la faculté de rachat n'aurait pas été déclarée dans le second contrat.

## 190°/ Un acquéreur, dans une vente à réméré, peut-il grever la chose vendue de droits réels ou de servitudes ?

Lorsque le vendeur rentre en possession de son bien par l'effet du pacte de rachat, il le reprend exempt de toutes les charges et hypothèques dont l'acquéreur l'aurait grevé, mais il est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur, si le terme du bail ne dépasse pas le délai stipulé pour le rachat, et s'il a date certaine.

#### **CONSERVATEUR GENERAL**

#### 191°/ Quel est le rôle principal du Conservateur Général ?

Le Conservateur Général assure l'unité de doctrine administrative dans l'application des textes relatifs au régime foncier, contrôle l'exercice des fonctions dont les Conservateurs sont chargés, et peut évoquer, aux fins de décision. toutes affaires d'immatriculation ou d'opérations subséquentes, soit d'office, soit à la requête des intéressés.

Les attributions du Conservateur Général et celles des autres Conservateurs sont complémentaires et non exclusives les unes des autres. Elles expriment une étroite relation d'assistance réciproque, entre un chef hiérarchique et ses subordonnés. Ces derniers peuvent lui solliciter des avis, surtout lorsqu'il s'agit de questions particulièrement délicates, qui nécessitent des décisions de principe. En effet, les Conservateurs sont amenés à se prononcer, dans leur ressort, en vertu de leur libre pouvoir d'appréciation et d'une certaine autonomie fonctionnelle, sur des questions souvent épineuses et controversées.

Ils restent donc personnellement responsables de leurs décisions.

Il peut résulter de cette autonomie fonctionnelle et territoriale une divergence de vues lourdes de conséquences, notamment pour les usagers du service foncier, qui doivent être en principe, traités sur un même pied d'égalité et soumis à une loi foncière uniforme dans son application. Le Conservateur Général assure donc cette unité de doctrine administrative et exerce, le cas échéant, son droit d'évocation.

#### 192°/ Peut-on exercer un recours contre le Conservateur Général ?

Les décisions du Conservateur Général peuvent, dans tous les cas, faire l'objet du recours judiciaire prévu par l'art. 96 du Dahir organique sur l'immatriculation foncière.

#### **ADJUDICATION**

## 193°/ Quel est l'effet immédiat de l'inscription sur les livres fonciers du P.V. d'adjudication ?

L'inscription du P.V. d'adjudication n'est d'abord opérée sur les livres fonciers que lorsque celle-ci est devenue définitive. Elle purge alors tous les privilèges et hypothèques et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.

#### 194º / A la suite d'une adjudication, qui peut faire une surenchère ?

Toute personne peut dans un délai de dix jours à partir de l'adjudication, faire une surenchère, pourvu qu'elle soit supérieure d'1/6 au prix de vente en principal et frais.

#### 195°/ Peut-on écarter une surenchère ?

Aucune surenchère n'est admise après la vente d'un immeuble immatriculé faite à l'amiable.

#### **SERVITUDES**

#### 196°/ Qu'appelle-t-on une servitude foncière ?

Une servitude foncière est une charge imposée sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à un autre propriétaire et qui dérive de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi ou des conventions entre les copropriétaires.

## 197°/ Le dessus d'une rue est-il nécessairement une dépendance du domaine public ?

Le dessus d'une rue est *présumé* dépendance du domaine public s'il n'y a titre ou marque du contraire. Il y a marque de propriété privée lorsqu'il existe des constructions au dessus de la rue ou au moins des arceaux joignant les murs élevés de chaque côté de la rue.

## 198°/ Le propriétaire d'un immeuble enclavé peut-il légalement réclamer un passage sur les fonds de ses voisins ?

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation, de sa propriété, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## 199°/ Dans un mur mitoyen, un voisin peut-il pratiquer une ouverture ?

L'un des voisins, ne peut, sans le consentement de l'autre, pfatiquer dans le mur mitoyen, aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

#### 200°/ Quelle est l'étendue du droit du bénéficiaire d'une servitude ?

Celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.

#### 201°/ Comment cessent les servitudes ?

Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent dans un état tel qu'on ne peut plus en user.

202°/ L'établissement sur un fonds d'une servitude, entraîne-t-il obligatoirement des droits accessoires au profit du bénéficiaire?

Quant on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user ; et celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

203°/ Quel est le sort juridique d'un immeuble bénéficiaire d'une servitude, lorsqu'on procède à sa division ?

Si le fonds pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste dûe pour chaque portion sans que la condition du fond assujettie soit aggravée. Ainsi par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les co-partageants seront obligés de l'exercer par le même endroit.

## FONDS D'ASSURANCE

# 204° / A quoi sert le fonds d'assurance institué par le Dahir organique sur l'immatriculation ?

Ce fonds est destiné à indemniser, le cas échéant, celui qui aurait été privé d'un droit de propriété ou d'un droit réel par l'admission d'un immeuble au régime de l'immatriculation ou à garantir, en cas d'insolvabilité du Conservateur, le paiement des sommes auxquelles il serait condamné envers la partie lésée.

### 205°/ Comment est alimenté ce fonds ?

Ce fonds est alimenté par des prélèvements de 2 % sur le montant des droits perçus par les Conservations Foncières.

# 206°/ Les demandes à fin d'indemnités contre le fonds d'assurance peuvent-elle être prescrites ?

Les actions en indemnité sont périmées si elles n'ont été intentées dans le délai d'un an à partir de l'immatriculation ou de l'inscription qui aura occasionné la lésion.

# 207°/ Devant quelle autorité engage-t-on les demandes à fin d'indemnités contre le fonds d'assurance ?

Ces demandes sont portées devant le Tribunal de 1ère Instance du ressort de l'immeuble. Elles ne sont d'ailleurs recevables qu'autant que le demandeur a discuté les auteurs directs pouvant être reconnus personnellement responsables du dommage ou si, ceux-ci reconnus responsables, sont insolvables.

# 208°/ Les indemnités allouées par le Tribunal sont-elles intégralement versées aux bénéficiaires par le fonds d'assurance ?

Ces indemnités ne sont payées, le cas échéant, qu'à concurrence des deux tiers des sommes acquises à ce fonds au jour du jugement. Si le total des allocations résultant des jugements excède les 2/3 du fonds

d'assurance, les créanciers sont payés au marc le franc des deux tiers à distribuer.

## 209°/ Le fonds d'assurance peut-il invoquer la prescription contre le bénéficiaire d'une somme allouée par le Tribunal ?

Oui. L'action en recouvrement d'une somme allouée par jugement est éteinte au profit du fonds d'assurance si le paiement n'a pas été réclamé dans le délai de six mois à partir du jour du jugement.

## 210°/ Estimez-vous que l'institution d'un fonds d'assurance par la loi foncière marocaine était nécessaire ?

L'institution d'un fonds d'assurance est la contrepartie indispensable de la purge des droits antérieurs à la décision de l'immatriculation et de la force probante des inscriptions au profit des tiers.

Ce fonds sert donc à garantir non seulement les dommages causés par les erreurs d'immatriculation mais encore ceux résultant de l'application de la force probante attachée aux inscriptions.

Il reste entendu que ce fonds n'intervient qu'en cas d'insolvabilité du Conservateur.

### **IMMATRICULATION GROUPEE**

211°/ Enoncez sommairement le processus de la procédure d'immatriculation groupée.

Cette procédure comporte essentiellement les étapes suivantes :

- a Le Ministère de l'Agriculture ouvre et délimite par arrêté les zones concernées par l'immatriculation d'ensemble.
- b Cet arrêté est publié au B.O. et affiché à la Conservation, au Cadastre et au siège de l'autorité locale.
- c Un état et un plan parcellaire sont déposés par le Conservateur au siège de l'autorité locale.
  - d Un avis relatif à ce dépôt est publié au B.O. et affiché pendant trois mois aux locaux du Caîd intéressé, à la Conservation et au Tribunal.
  - e Le Conservateur établit un avis indiquant le programme des opérations de bornage.
- f Dès la fin des opérations, le Conservateur fait publier au B.O. un avis indiquant la clôture des travaux de bornage effectué.
  - 212°/ Le bornage effectué en l'absence du propriétaire dans le cadre de l'immatriculation d'ensemble est-il valable ?

Le bornage ainsi effectué n'est valable que si le propriétaire y acquiesce ultérieurement.

213°/ La gratuité prévue pour les formalités relatives à la procédure d'immatriculation des immeubles compris dans une zone d'immatriculation d'ensemble s'applique-t-elle aussi aux frais entraînés par les procédures d'opposition et la consultation éventuelle à la conservation des états et plans parcellaires établis pour la zone ?

Cette gratuité ne s'applique pas aux frais entraînés par les procédures d'opposition, notamment la taxe judiciaire et le droit de plaidoirie, mais s'étend par contre aux consultations à la conservation des documents invoqués.

Elle s'étend également aux formalités relatives aux procédures d'immatriculation engagées dans le cadre de l'article 16 du Dahir organique foncier et antérieurement à la date de publication du Dahir relatif à l'immatriculation d'ensemble.

# 214°/ Quelles sont les originalités du Dahir du 25 Juillet 1969 relatif à l'immatriculation d'ensemble des propriétés rurales ?

Ces originalités sont principalement :

- 1 Les propriétés comprises dans la zône d'immatriculation groupée sont soumises à une procédure spéciale définie par le Dahir.
- 2 Toutes les formalités relatives à cette procédure sont effectuées sans frais.
- 3 Les réquisitions d'immatriculation doivent être souscrites dans un délai d'un an à compter de la date de publication au B.O. de l'arrêté ouvrant et délimitant la zône d'immatriculation d'ensemble.
- 4 Si les nécessités de service l'exigent, ce délai peut être prorogé de six mois au maximum par arrêté du Ministère de l'Agriculture et de la Réforme Agraire.
  - 5 Le bornage peut être effectué en l'absence du propriétaire ou de son représentant si le Conservateur estime qu'il possède des éléments suffisants pour procéder à cette opération.

# 215°/ Qu'advient-il d'une zône d'immatriculation d'ensemble incluse ultérieurement en totalité ou en partie dans un secteur de remembrement ?

Dans pareil cas, toutes les réquisitions d'immatriculation concernant les propriétés de ce secteur sont soumises d'office à la procédure spéciale définie par le Décret du 25 Juillet 1962 portant application du Dahir relatif au remembrement rural.

#### **EXPROPRIATION**

216°/ En dehors de l'Etat, qui d'autre peut se prévaloir du droit d'expropriation ?

Outre l'Etat, peuvent également exercer ce droit :

- Les Collectivités Locales
  - Les personnes morales de droit public
  - Les personnes physiques auxquelles la puissance publique délègue ses droits en vue d'entreprendre des travaux ou opérations déclarés d'utilité publique.
- 217°/ Si l'expropriant entend sauvegarder ses droits par l'inscription d'une prénotation sur le titre foncier concerné, comment doit-il justifier de sa demande ?

L'expropriant est effectivement fondé à requérir une prénotation sur le T.F, pour la conservation provisoire de son droit en appyant sa requête de l'ordonnance autorisant la prise de possession.

L'effet de cette prénotation ne prend fin qu'au moment de l'inscription du transfert de propriété dont le rang et les effets remontent à la date de la dite prénotation.

218°/ Le Conservateur peut-il donner suite à une demande de mise en concordance relative à un immeuble en coursd'expropriation ?

Pendant une période de 2 ans à compter de la publication au B.O. de l'acte déclaratif d'utilité publique, aucune construction ne peut être élevée, aucune plantation ou amélioration ne peut être effectuée sans l'accord de l'expropriant sur les immeubles situés dans la zone à exproprier.

219°/ Quelles formalités implique l'inscription sur un titre foncier d'un jugement d'expropriation ?

Le dépôt à la Conservation du jugement prononçant le transfert de propriété emporte à la date dudit dépôt purge de tous droits et charges pouvant grever les immeubles en cause.

- Pour les immeubles immatriculés, il emporte de plein droit mutation

au nom de l'autorité expropriante, et radiations d'office de toutes inscriptions au profit de tiers.

- Pour les immeubles en cours d'immatriculation, il entraîne l'établissement de titres nets de charges au profit de l'expropriant, après récolement de bornage et établissement du plan foncier.
- Pour le reste des immeubles, le jugement en question les purge de tous droits et charges pouvant les grever, et le Conservateur, au vu de ce jugement procède à l'établissement de titres définitifs au nom de l'expropriant après simple récolement de bornage et établissement du plan foncier, aucune opposition ne pouvant être prise.

## 220°/ Différenciez l'acte déclaratif d'utilité publique de l'acte de cessibilité.

L'acte déclaratif d'utilité publique *précise la zone* susceptible d'être frappée d'expropriation.

Il peut désigner immédiatement les propriétés frappées d'expropriation. Sinon il est procédé à cette désignation par un acte de cessibilité. Cet acte doit intervenir dans le délai de 2 ans à compter de la date de publication au Bulletin Officiel de l'acte déclaratif d'utilité publique. Passé ce délai, il y a lieu à nouvelle déclaration d'utilité publique.

L'acte de cessibilité doit être précédée d'une enquête administrative.

- 221°/ L'expropriation des terrains nécessaires à l'aménagement des structures foncières est poursuivie dans le cadre d'une procédure spéciale ; qu'a-t-elle de particulier cette procédure ?
- Cette procédure permet de conduire les opérations de transfert de propriété dans des délais aussi brefs que possible et de tenir compte à la fois des moyens de l'Etat et des droits légitimes des propriétaires intéressés.
  - Les terrains frappés d'expropriation sont désignés par Décrets pris sur proposition des Ministres de l'Agriculture, de l'Intérieur et des Finances.

- La publication au B.O. de ces Décrets emporte transfert au profit de l'Etat de la propriété des terrains frappés d'expropriation et les purge de tous les droits et charges pouvant les grever au profit des tiers.
  - L'Etat peut prendre possession de ces terrains dès cette publication.

# 222°/ L'expropriant peut-il revendre les immeubles acquis par voie d'expropriation ?

L'expropriant ne peut revendre les immeubles acquis par voie d'expropriation depuis moins de cinq ans qu'en recourant à la procédure de l'adjudication sauf si la destination prévue dans la déclaration d'utilité publique a été remplie ou lorsque l'immeuble était revendu à une autre tierce personne physique ou morale avec obligation de lui donner la destination prévue par l'acte déclaratif d'utilité publique.

# 223°/ Dans le cadre du Dahir du 25 Juillet 1969 relatif à l'aménagement des structures foncières peut-on exproprier des terrains situés en dehors des périmètres d'irrigation ?

L'expropriation des terrains situés en dehors des périmètres d'irrigation peut intervenir lorsque lesdits terrains constituent avec ceux frappés d'expropriation une seule et même exploitation sous réserve que l'ensemble appartienne aux mêmes propriétaires.

224°/ Les Décrets désignant les terrains expropriés dans le cadre du Dahir relatif à l'aménagement des structures foncières sont déposés à la Conservation Foncière intéressée. Quelles sont les formalités que le Conservateur doit accomplir à la suite de ce dépôt ?

#### Ce dépôt entraîne :

- 1 Pour les terrains immatriculés, inscription de la mutation au nom de l'Etat, et radiation de toutes les inscriptions au profit de tiers pouvant figurer sur les titres fonciers.
- 2 Pour les terrains en cours d'immatriculation, établissement au nom de l'Etat de titres nets de toutes charges après simple récolement de bornage et établissement de plans fonciers. Les droits éventuels des opposants devant être déterminés par les Tribunaux compétents.

- 225°/ Dans le cadre du Dahir de 1969 relatif à l'aménagement des structures foncières, quels sont les effets de la publication au B.O. des Décrets désignant les terrains frappés d'expropriation pour permettre cet aménagement ?
- 1 Cette publication emporte transfert au profit de l'Etat de la propriété des terrains frappés d'expropriation et purge de tous les droits et charges pouvant les grever au profit de tiers.
- 2 L'Etat peut prendre possession des terrains frappés d'expropriation dès cette publication.

## LOTISSEMENTS ET MORCELLEMENTS

226°/ Dans le cadre du Dahir du 30 Septembre 1953 relatif aux lotissements et morcellements, quelle signification le législateur donne au terme lotissement ?

Aux termes de ce Dahir, constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière par ventes ou locations, simultanées ou successives, en deux lots au moins destinés à la construction d'immeubles soit à usage d'habitation, soit à usage industriel ou commercial, et dont un au moins est d'une superficie inférieure à un hectare.

227°/ Quelle est l'autorité habilitée à délivrer des autorisations de lotissement ou de morcellement d'immeubles situés dans la zone périphérique des villes ?

Les autorisations de lotissement ou de morcellement de terrains situés dans la zone périphérique des villes sont délivrées par l'autorité locale après avis favorable de l'autorité municipale voisine.

228°/ Le Conservateur peut-il estimer qu'une autorisation de lotissement est périmée ?

L'autorisation de lotir ou de construire un groupe d'habitation est périmée si, dans un délai de 3 ans à compter de la date d'approbation du projet, le lotisseur ou propriétaire n'a pas exécuté les travaux prévus.

229°/ Une fois l'autorisation de lotissement requise par le propriétaire ou le lotisseur, le silence de l'Administration peut-il être considéré comme son accord ?

Cette autorisation est réputée accordée si l'Administration n'a pas statué dans un délai de 3 mois en ce qui concerne les lotissements et les groupes d'habitation, et dans un délai de deux mois en ce qui concerne les opérations visées à l'art. 4 du Dahir sur les lotissements et morcellements.

230°/ A quelles formalités sont subordonnées les réquisitions d'inscription de ventes, locations ou partages des terrains compris dans un lotissement.

Le Conservateur ne peut procéder à la consécration de ces droits qu'après :

- 1 L'approbation du projet par l'autorité compétente.
- 2 L'exécution des travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement prévus au projet.
- 3 La mention au T.F. de l'immeuble, avec report sur le plan foncier, du plan de lotissement revêtu de l'approbation de l'autorité administrative et accompagné d'un certificat de cette autorité attestant l'exécution des travaux prévus.
- 231°/ Le Conservateur peut-il procéder aux inscriptions de ventes, partages ou locations des lots et des morcellements y relatifs s'ils ne sont pas conformes au plan de lotissements mentionné au T.F. concerné avec report sur le plan foncier ?

Ces inscriptions ne peuvent être opérées sur les Livres Fonciers si la consistance des lots vendus ou loués n'est pas conforme au plan de lotissement mentionné au T.F, en cause, sauf si l'autorité administrative délivre un certificat attestant qu'elle approuve la vente, le partage ou la location en question.

232°/ Des héritiers recueillent dans la succession de leur auteur un terrain situé dans un centre délimité. Ils entendent sortir de l'indivision et procéder à un partage de droit du terrain en cause pour former des lots de 2500 m2. Cet acte de partage est-il inscriptible sur le T.F. concerné sans l'autorisation prescrite par l'art. 4 du Dahir sur les lotissements et morcellements ?

Cette autorisation n'est pas nécessaire. En effet, seules sont soumises à cette autorisation les opérations de partage d'un fonds volontairement constitué en indivision, qui auraient pour effet de morceler ce fonds en des lots dont un au moins posséderait une superficie inférieure à un hectare.

233°/ L'Administration peut-elle exiger l'inscription d'une hypothèque sur tout ou partie de l'immeuble loti par le propriétaire ou le lotisseur ? Si oui, dans quelles circonstances ?

En principe, les frais d'exécution des travaux d'équipement des terrains lotis incombent au propriétaire ou au lotisseur. Si l'Administration effectue ces travaux en cas de défaillance de ces derniers, le remboursement des frais est garanti par une hypothèque sur tout ou partie du terrain. Le montant et l'assiette de cette hypothèque sont fixés par accord entre l'autorité compétente et le lotisseur ou propriétaire. A défaut de convention, cette hypothèque est conférée par décision de justice.

234°/ Dans quel cas l'Administration peut procéder à l'expropriation des terrains appartenant à des lotisseurs et se substituer à ces derniers pour l'aménagement et la vente des dits immeubles ?

L'Administration peut valablement procéder à cette expropriation si les terrains compris dans un lotissement sont mis en vente sans que le projet de lotissement ait été préalablement autorisé et sans que les travaux prescrits pour l'assainissement et la viabilité aient été exécutés.

235°/ En quoi le Dahir du 25 Juin 1960 relatif au développement des agglomérations rurales déroge-t-il aux prescriptions du Dahir de 1953 sur les lotissements et morcellements ?

En effet par dérogation aux dispositions du Dahir du 3O Septembre 1953 constitue un lotissement toute division de propriété foncière, par vente ou locations, successives ou simultanées, en deux ou plusieurs parcelles destinées à la construction d'immeubles soit à usage d'habitation, soit à usage industriel ou commercial, dont l'une aurait moins de 2.500 mètres carrés.

Cette opération est subordonnée à une autorisation exigée, à compter de la date de publication au Bulletin Officiel de l'arrêté portant approbation du plan de développement, à l'appui :

a - de toute réquisition d'immatriculation, rectificative ou complémentaire;

b - de toute réquisition d'inscription sur les Livres Fonciers ou tout dépôt prévu par l'article 84 du Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 Août 1913) sur l'immatriculation des immeubles.

Le propriétaire est tenu de soumettre un plan de lotissement conforme aux indications du plan de développement ou se raccordant avec lui et indiquant les voies réservées à la circulation commune, les espaces libres et les limites assignées à chaque lot.

### **DELIMITATION ADMINISTRATIVE**

236°/ La loi prescrit-elle des interdictions d'actes d'aliénation ou de jouissance dans un périmètre soumis à une délimitation administrative relative au Domaine de l'Etat ?

Un arrêté ministériel fixe pour chaque immeuble la date d'ouverture des opérations de délimitation administrative. A partir de cet arrêté, et jusqu'à l'arrêté d'homologation, aucun acte d'aliénation en propriété ou en jouissance de terrains compris dans le périmètre soumis à la délimitation, ne peut avoir lieu sans un certificat préalable de non-opposition délivré par l'administration intéressée.

(Domaines ou Eaux et Forêts)

237°/ L'arrêté ministériel portant homologation d'une délimitation administrative peut-il intervenir sans le concours du Conservateur?

L'arrêté portant homologation des opérations de délimitations d'immeubles domaniaux ne pourra intervenir qu'au vu d'un certificat délivré par le Conservateur attestant :

- 1 Qu'aucune immatriculation n'est antérieurement intervenue sur une parcelle comprise dans le périmètre concerné.
- 2 Qu'aucune opposition à la délimitation du périmètre indiqué n'a fait l'objet d'un dépôt de réquisition d'immatriculation.
- 238°/: En matière de délimitation administrative (Eaux et Forêts et Domaines) la consistance matérielle et l'état juridique de l'immeuble délimité est-elle fixée irrévocablement par l'homologation?

Effectivement, la consistance matérielle et l'état juridique de l'immeuble sont définitivement fixés, sous réserve des surfaces antérieurement immatriculées et des immatriculations à intervenir sur les réquisitions jointes au P.V. qui fait l'objet de l'homologation.

## 239°/Peut-on formuler des oppositions à l'encontre d'une délimitation administrative ? Si oui, dans quelles circonstances ?

On peut formuler une opposition à l'encontre d'une délimitation administrative lorsqu'on conteste les limites ou qu'on prétend à un droit sur les surfaces délimitées.

Les opposants ont un délai de 3 mois à partir de l'insertion au B.O. annonçant le dépôt du P.V. de délimitation pour faire leur déclaration écrite indiquant l'objet et les moyens de l'opposition.

Si la déclaration est verbale, il en est dressé un P.V. par l'autorité qui reçoit l'opposition.

Cette opposition ne peut sortir effet qu'à charge par l'opposant, dans les 3 mois qui suivent l'expiration du délai imparti pour les oppositions, de déposer une réquisition d'immatriculation.

L'homologation est prononçée par arrêté du Ministre inséré au B.O. Elle fixe d'une manière irrévocable la consistance matérielle et l'état juridique de l'immeuble délimité.

#### **BIEN DE FAMILLE**

240°/ Sur le bien de famille, toute constitution ou transmission de droits réels ou personnels, quelle qu'en soit la nature, est interdite.

Connaissez-vous des exceptions à cette interdiction ?

Les exceptions à cette interdiction sont les suivantes :

- Les actes devant prendre effet après le décès du constituant.
- Les contrats dont la durée n'excède pas trois ans quelle que soit la cause de la location.
  - Les baux à complant quelle qu'en soit la durée.
  - Les échanges, si l'immeuble reçu est susceptible d'être constitué en bien de famille.
  - Les opérations de l'Etat et des autres collectivités publiques ainsi que des organismes de crédit de l'Etat ou fonctionnant sous son contrôle.
- 241°/ Peut-on formuler des prétentions à l'encontre d'un immeuble constitué en bien de famille ?

La constitution d'un immeuble en bien de famille ne préjuge pas des droits qui peuvent être invoqués sur lui en justice.

242°/ La législation sur le bien de famille est-elle applicable sur toute l'étendue du territoire marocain ?

Sûrement. Cependant seul le domaine rural est concerné, et il est utile de préciser que cette législation n'est pas applicable à l'intérieur des zones et périmètres suburbains fixés par le Dahir du 27 Janvier 1931 et le Dahir du 26 Novembre 1945.

243°/ Le dépôt d'une réquisition d'immatriculation peut-il être refusé par le Conservateur si les actes versés à l'appui de cette demande ne sont pas assortis de l'attestation sur le bien de famille nécessaire ?

Faute de cette justification:

1 - En ce qui concerne les immeubles immatriculés, aucune inscription

ne sera effectuée sur les livres fonciers.

2 - En ce qui concerne les immeubles non encore immatriculés ou en cours d'immatriculation, aucun acte ne sera reçu en dépôt aux fins d'inscription ultérieure ou aux fins d'ouverture ou de reprise de la procédure d'immatriculation à quelque titre que ce soit.

## 244°/ Quelles sont les opérations qui sont interdites sur le bien de famille ?

Est interdite toute constitution ou transmission de droits réels ou personnels, quelle qu'en soit la nature, portant sur le bien de famille.

Ces interdictions ne sont pas applicables :

- aux actes devant prendre effet après le décès du constituant.
- aux contrats de location n'excédant pas 3 ans.
- aux baux à complant quelle qu'en soit la durée.
  - aux échanges, à condition que l'immeuble reçu en échange soit un terrain agricole susceptible d'être constitué en bien de famille.

#### 245°/ L'inaliénabilité du bien de famille est-elle absolue ?

L'inaliénabilité du bien de famille n'est pas opposable à l'exécution des obligations nées de crimes ou délits.

246°/ Le fellah, Chef de famille, propriétaire d'un fonds agricole qui veut disposer, non de son immeuble, mais d'un droit réel y afférent, tel un usufruit ou un droit de superficie, est-il assujetti à la constitution d'un bien de famille ?

Le fellah, propriétaire d'un fonds agricole, qui veut disposer par vente, donation ou autrement de la propriété ou de la jouissance de ce fonds ainsi que des droits y afférents, doit préalablement constituer en bien de famille la portion de terrain nécessaire à sa subsistance et à celle de sa famille.

## 247°/ Quelle est l'autorité habilitée à délivrer l'attestation relative au bien de famille lorsque celle-ci est exigible ?

Cette attestation est délivrée sans frais et pour chaque opération par l'autorité locale du siège de l'immeuble et comporter moins d'un mois de date.

248°/ Un fellah marocain, Chef de famille, peut dans certains cas être dispensé de la constitution d'un bien de famille lors de la vente d'un terrain agricole lui appartenant.

Connaissez-vous ces cas et comment peut-on prétendre à cette dispense ?

Peut être dispensé de la constitution du bien de famille le fellah propriétaire en son nom seul d'un fonds agricole immatriculé d'une superficie au moins égale à 10 fois celle fixée suivant les régions par les arrêtés ministériels.

Cette dispense demeure cependant subordonnée à la production de l'attestation à délivrer par l'autorité locale du siège de l'immeuble objet de l'opération.

### 249°/ Les droits d'eau peuvent-ils être constitués en bien de famille ?

De prime abord la réponse est négative. Mais il est à préciser que le bien de famille doit être formé de la quantité de terrain agricole nécessaire à la subsistance du fellah et de sa famille, à l'exclusion des immeubles bâtis, et de tout immeuble insusceptible d'utilisation agricole. Il comprend, le cas échéant, les droits d'eau appartenant au propriétaire et nécessaires à l'exploitation du fonds.

# 250°/ Les contrevenants à la législation sur le bien de famille encourent-ils des sanctions pénales ?

Les infractions à la législation sur le bien de famille sont punies d'une amende et d'un emprisonnement de 3 jours à 1 mois ou de l'une de ces 2 peines seulement.

251°/ La femme marocaine, de statut musulman ou de statut hébraique peut-elle être assujettie à la législation sur le bien de famille ?

Au regard de la législation sur le bien de famille, est considéré comme fellah tout marocain sans distinction de sexe ou de religion, qui tire l'essentiel de sa subsistance d'un fonds agricole.

252° / Lors de la constitution d'un bien de famille, comment doit-on procéder si le terrain est un immeuble immatriculé ou en cours d'immatriculation ?

Le constituant qui dépose au siège de l'autorité locale sa déclaration indiquant la situation, les limites et la nature du terrain qu'il veut constituer en bien de famille, doit remettre ou adresser à la Conservation Foncière, un exemplaire de cette déclaration, une fois visée par l'autorité locale, et ce, en vue de son inscription au titre foncier existant ou à intervenir.

253°/ L'attestation relative au bien de famille est-elle aussi exigible lors de la demande d'inscription des ventes sur saisies des immeubles soumis à la législation sur le bien de famille ?

Ces ventes ne sont autorisées par des Tribunaux qu'après production de cette attestation. Mais les ventes sur saisies pour l'exécution d'obligations assorties de garanties réelles, sont soumises au droit commun.

### **DROITS DE CONSERVATION**

254°/ Les droits de conservation versés par le requérant au moment de l'enrôlement de sa demande d'immatriculation sont-ils révisables ?

Oui. Au moment de cet enrôlement, une provision égale au montant présumé des frais est en même temps déposée. Tout élément nouveau permettra la révision du montant de ces frais.

255°/ Les droits exigibles par la Conservation Foncière lors de l'accomplissement d'une formalité peuvent-ils être réglés par fractions ?

Tous les droits et frais exigibles sont versés par les requérants au moment de la réquisition de chaque formalité. Nul ne peut différer le paiement des droits sous le prétexte de contestations sur la quotité, ni pour quelque autre motif que ce soit, sauf à se pourvoir en restitution, s'il y a lieu.

256°/ Comment poursuit-on le recouvrement des droits dont les usagers restent redevables vis à vis de la Conservation.

Ce recouvrement s'opère comme celui des créanciers de l'Etat en vertu d'un état de liquidation dressé par le Conservateur et rendu exécutoire par le visa du Chef du Service de la Conservation de la Propriété Foncière.

257°/ Peut-on parler de prescription en matière des droits de Conservation ?

Il y a prescription pour la demande des droits après deux années à compter du jour de la perception opérée lors de la décision du Conservateur sur l'immatriculation, de la mention d'inscription ou de radiation, ou de l'accomplissement de la formalité requise.

258°/ Les droits perçus par une Conservation peuvent-ils être restitués ?

D'abord, tout droit régulièrement perçu ne pourra être restitué quels que soient les évènements ultérieurs. En cas de versements effectués irrégulièrement une pétition en restitution peut être formulée par tout intéressé.

### DIVERS COME TO THE PROPERTY OF THE PROPERTY OF

## 259°/ Quelle est la nature juridique d'une action tendant à revendiquer un immeuble ?

Cette action est considérée comme *immeuble* par l'objet auquel elle s'applique, au même titre que l'usufruit, le habous ou tout autre droit réel immobilier.

## 260°/ Que signifie qu'un droit, pour être inscrit, doit être tenu directement du titulaire de l'inscription précédemment prise?

Cela veut dire que, dans le cas ou un droit réel immobilier ou charge foncière a fait l'objet de plusieurs mutations ou conventions successives, la dernière mutation ou convention ne pourra être inscrite avant toutes les précédentes.

## 261°/ L'inscription d'un acte sur les Livres Fonciers doit-elle être effectuée dans un délai déterminé légalement ?

Sur un plan strictement juridique, aucun délai ne limite en principe le droit que possède le bénéficiaire d'un acte inscriptible, de le faire inscrire sur le titre foncier concerné. Il existe cependant des cas ou l'observation d'un délai s'impose, tel le cas de l'hypothèque forcée au profit des créanciers et légataires d'une succession qui doit être inscrite dans les 3 mois de l'ouverture de la succession. A défaut, l'hypothèque est sans effet.

## 262° / Les Livres Fonciers peuvent-ils comporter les causes de résolution ou de révocation des conventions ?

Les causes de révocation ou de résolution des conventions et les actions immobilières tendant à annuler ou éteindre un droit doivent être mentionnés aux Livres Fonciers.

#### 263°/ Que signifie, dans le terminologie foncière, un privilège ?

C'est un droit réel que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers même hypothécaires. Les seules créances privilégiées sur les immeubles sont :

- Les frais de justice faits pour la réalisation de l'immeuble et la

distribution du prix.

- Les droits du trésor.

# 264° / Peut-on parler d'opposition à une inscription sur un titre foncier ?

On peut, en effet, formuler opposition à l'encontre d'une inscription en cas d'hypothèque différée, ou l'acte constitutif est remis avec le duplicata du titre foncier au créancier hypothécaire; celui-ci en effectue le dépôt à la Conservation, et ce dépôt est valable pendant 90 jours comme opposition à toute inscription au préjudice du droit du créancier, tant que court ce délai.

# 265°/ Différenciez le bail emphythéotique du bail ordinaire.

Le bail emphythéotique doit être consenti pour plus de dix huit ans et ne peut dépasser quatre vingt dix neuf ans. Il confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque et de saisie dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Il n'en est pas de même pour le bail ordinaire.

# 266°/ Quel avantage présente le certificat spécial d'inscription hypothécaire ?

Le créancier nanti de ce certificat peut, à défaut de paiement à l'échéance, poursuivre la vente par voie de justice de l'immeuble hypothéqué, alors même qu'il n'est pas pourvu d'un titre exécutoire.

# 277°/Y a-t-il différentes catégories d'immeubles?

Le dahir organique fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés distingue trois catégories d'immeubles : les immeubles par nature, les immeubles par destination et les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent.

# 268°/ Lors de l'accomplissement d'une formalité à la Conservation, l'élection de domicile est-elle obligatoire pour le requérant ?

L'élection de domicile au lieu de la Conservation dans le ressort de laquelle est situé l'immeuble, ne sera exigée que lorsque le requérant n'aura pas son domicile réel dans le ressort de la Conservation intéressée.

# 269°/ Les droits coutumiers musulmans sont-ils assujettis aux textes organiques sur l'immatriculation foncière ?

Les droits coutumiers musulmans tels que Gza, Zina, Houa, bien

qu'ils restent soumis aux usages et coutumes qui les régissent, sont considérés comme des droits réels immobiliers et sont assujettis aux dispositions édictées par les textes relatifs à l'immatriculation foncière.

# 270°/ Une Conservation peut-elle être gérée par plusieurs Conservateurs ?

Les Conservations peuvent être divisées en bureaux dont chacun est géré par un Conservateur ou un Conservateur-Adjoint sous sa propre responsabilité.

## 271°/ Distinguez le droit réel du droit de créance.

Le droit réel est le droit qu'une personne a et peut exercer directement et immédiatement sur une chose. Autrement dit, il porte sur une chose sans qu'intervienne aucun intermédiaire.

Le droit de créance, ou droit personnel, est un droit reconnu à une personne (créancier) d'exiger d'une autre personne (débiteur) soit une prestation, soit un fait, soit une abstention.

# 272° / Peut-on parler de supériorité du droit réel sur le droit de créance ?

Oui. Le droit réel existe à l'égard de tout le monde ; il est absolu. Le droit de créance n'existe qu'à l'égard du débiteur ; il est relatif.

En outre le droit réel a deux effets que n'a pas le droit de créance. Ces deux avantages sont : le droit de suite et le droit de préférence.

# 273°/ Les Administrations publiques sont-elles, au même titre que les usagers, assujetties aux droits de conservation pour les formalités requises ?

Non. Les Administrations publiques bénéficient de la gratuité pour toute communication de titre, toute délivrance de renseignements ou de copies de documents fonciers, quand elles agissent dans un but d'utilité générale et pour les besoins du service.

# 274°/ Le pouvoir de contrôle exercé par le Conservateur est-il étendu?

Le Conservateur vérifie, sous sa responsabilité, la régularité, tant en la forme qu'au fond, des pièces produites à l'appui d'une réquisition d'immatriculation ou d'inscription. Ce contrôle porte essentiellement, par

exemple, sur la disponibilité de la propriété, la nature et la date de l'acte, le caractère définitif d'une décision judiciaire, les pouvoirs, les proportions, les restrictions, la capacité des disposants, et la concordance des actes avec les énonciations des titres fonciers.

275°/ Une réquisition d'immatriculation est déposée à la Conservation, appuyée d'un acte d'acquisition d'un terrain sis dans un centre non délimité et provenant de la division d'un autre immeuble.

Que doit exiger le Conservateur pour enrôler régulièrement cette réquisition si l'immeuble en cause est situé dans une agglomération rurale dotée d'un plan de développement ?

Dans le cas d'espèce, et :

- Pour toute réquisition d'immatriculation rectificative ou complémentaire.
- Toute réquisition d'inscription sur les livres fonciers ou tout dépôt prévu par l'article 84 du Dahir du 12 Août 1913, le Conservateur doit exiger l'autorisation de l'autorité locale nécessaire pour toute division de propriété foncière, par vente ou locations, successives ou simultanées, en deux ou plusieurs parcelles destinées à la construction d'immeubles soit à usage d'habitation, soit à usage industriel ou commercial dont l'une aurait moins de 2.500 m².

# 276°/ Que savez-vous des juridictions communales ou d'arrondissement et de leur compétence ?

- Ces juridictions se composent d'un seul juge choisi par un collège électoral et investi par Dahir. Ses fonctions sont gratuites.
- La procédure devant ces juridictions est orale et gratuite.
- C'est l'autorité administrative locale qui est chargée des notifications et de l'exécution des jugements de ces juridictions en matière civile et pénale.
  - Les décisions du juge communal ou d'arrondissement ne sont susceptibles d'aucun recours ordinaire ou extraordinaire.
- Ces juges ne sont pas compétents pour les litiges relatifs aux statuts personnels et aux affaires immobilières.

- Ces juges connaissent de toutes les actions personnelles et mobilières si elles n'excèdent pas la valeur de 1000 DH.
   (Dahir du 15 Juillet 1974).
- 277°/ Le Conservateur peut-il procéder, d'office, à des radiations d'hypothèques sans exiger la production des mainlevées y relatives ?

Effectivement, le Conservateur peut procéder d'office à ces radiations :

- 1 Dès le dépôt à la conservation du jugement prononçant le transfert de propriété en cas d'expropriation.
- 2 Dès l'inscription du procès-verbal d'adjudication d'un immeuble vendu par voie d'expropriation forcée.

Dans les deux cas il y a purge de tous privilèges, hypothèques ou charges grevant cet immeuble.

- 278°/ Les opérations immobilières portant sur des propriétés agricoles sises à l'intérieur des périmètres d'irrigation sont-elles soumises à autorisation ?
  - Ces opérations sont plutôt interdites. En effet :
- 1 Toutes opérations portant sur des propriétés dont la superficie est supérieure à cinq hectares et qui sont susceptibles d'aboutir à la création de propriétés d'une superficie inférieure à cinq hectares;
- 2 Toutes opérations susceptibles de réduire la contenance des propriétés dont la superficie est égale ou inférieure à cinq hectares.
- Ces opérations peuvent cependant être autorisées par le Ministre de l'Agriculture lorsqu'elles sont destinées à la création ou à l'extension d'entreprises non agricoles.

Cette autorisation est délivrée après avis du Ministre dont relève l'activité intéressée.

"Opposition sur opposition ne vaut". Peut-on en dire autant de la prénotation ?

Prénotation sur prénotation vaut. Autrement dit, plusieurs

prénotations peuvent se superposer, à l'instar d'une prénotation sur requête qui valide une prénotation sur ordonnance.

280°/ Un copropriétaire vend ses droits indivis sur un terrain à un acquéreur. Les autres copropriétaires entendent préempter ces droits.

Informé de ces intentions, l'acquéreur rétrocède les droits acquis à son vendeur.

Cette rétrocession peut-elle empêcher l'exercice de la préemption ?

Non. Cette rétrocession ne peut mettre en échec le droit de préemption dès lors qu'il est établi que les offres réelles ont été notifiées par le retrayant ou l'assignation en validité signifiée avant que l'acte de rétrocession ait acquis date certaine.

(Arrêt de la C.A. de FES du 16 Décembre 1963) - R.M.D. de 1964.

# 281°/ L'art. 418 du DOC définit les actes authentiques, pouvez-vous les énumérer ?

L'acte authentique est celui qui a été reçu avec les solennités requises par des officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu ou l'acte a été rédigé.

Sont également authentiques :

- Les actes reçus officiellement par les Cadis en leur Tribunal;
- Les jugements rendus par les *Tribunaux Marocains et Etrangers*, en ce sens que ces derniers peuvent faire foi des faits qu'ils constatent même avant d'avoir été rendus exécutoires.
- 282°/ Une prénotation sur ordonnance est inscrite sur un titre foncier le 1er janvier.

A quelle date doit-on la radier ?

Cette prénotation ne devra être radiée que le 3 juillet suivant l'ouverture des bureaux. En effet tous les délais prévus par la loi foncière sont des délais francs, c'est à dire que le jour qui fixe le point de départ du délai et le jour de l'échéance ne doivent pas entrer en compte pour le calcul de sa durée.

# 283°/ Connaissez-vous une ordonnance du juge de référé qui soit définitive et immédiatement exécutoire ?

L'ordonnance rendue par le juge de référé dans le cas ou il n'est pas donné suite à la saisie, mainlevée du commandement ou de tous actes inscrits en conséquence, et se référant expressément à l'art. 208 du Dahir du 2 Juin 1915 est définitive et immédiatement exécutoire.

# 284°/ L'Etat qui requiert l'immatriculation d'une parcelle provenant du déclassement du domaine public, doit-il, lui aussi, justifier de sa demande ? Si oui, comment ?

L'immatriculation des parcelles du domaine privé de l'Etat provenant du déclassement du domaine public, pourra être prononcée à la requête de l'Etat, sur justification de l'accomplissement des formalités de la procédure de délimitation et de déclassement, et production du procès-verbal de remise des parcelles au Service des Domaines. Elle aura lieu après simple récolement du bornage par le Service de la Conservation Foncière et établissement du plan foncier.

# 285°/ Les opérations immobilières portant sur des propriétés agricoles sises à l'intérieur des périmètres d'irrigation sont-elles soumises à autorisation ?

- Ces opérations sont plutôt interdites. En effet :
  - 1 Toutes opérations portant sur des propriétés dont la superficie est supérieure à cinq hectares et qui sont susceptibles d'aboutir à la création de propriétés d'une superficie inférieure à cinq hectares.
  - 2 Toutes opérations susceptibles de réduire la contenance des propriétés dont la superficie est égale ou inférieure à cinq hectares.
- Ces opérations peuvent cependant être autorisées par le Ministre de l'Agriculture lorsqu'elles sont destinées à la création ou à l'extension d'entreprises non agricoles.

Cette autorisation est délivrée après avis du Ministre dont relève l'activité intéressée.

# 286°/ Dans quel cas l'immatriculation d'un immeuble domanial est acquise d'office et sur simple réquisition ?

L'immatriculation des terrains domaniaux ayant fait l'objet d'arrêtés d'homologation, pourra être prononcée à la requête de l'Etat après simple récolement du bornage et levé du plan foncier de l'immeuble par le Service de la Conservation Foncière.

# 287°/ Quel est le droit réel similaire à l'usufruit quant à son établissement et son extinction ?

C'est le droit d'usage et d'habitation. Ce droit s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit.

# 288°/ Le Conservateur peut-il exécuter un jugement rendu par un Tribunal étranger ?

Les jugements rendus par les Tribunaux compétents étrangers ne sont susceptibles d'exécution qu'autant qu'ils ont été déclarés exécutoires après examen du fond.

C'est le régime de droit commun à l'égard des pays qui n'ont pas de conventions judiciaires avec le Maroc.

Les jugements étrangers rendus dans le cadre du système de réciprocité, prévu à l'art. 19 du DOC sont déclarés exécutoires sans révision au fond.

L'examen de ces jugements peut cependant porter sur les points suivants :

- Le caractère définitif de la décision.
- Le respect des règles prévues à la convention judiciaire.
  - Cette décision ne doit pas renfermer des dispositions contraires aux principes de l'ordre public.
  - Elle doit en outre émaner d'une juridiction compétente.

# 289°/ Les mariages entre marocains et étrangers, célébrés par l'Officier d'Etat-Civil sont-ils valables ? Ces unions peuvent elles être prises en considération par le Conservateur ?

Les mariages entre marocains et étrangers d'une part, et marocaines et étrangers d'autre part, dans la mesure ou ils ne sont pas interdits par le statut personnel du conjoint marocain, peuvent être célébrés à la demande d'Etat-Civil conformément au Dahir du 4 Septembre 1915.

Toutefois la célébration du mariage en la forme d'état-civil est subordonnée à la consécration préalable de l'union dans les conditions de fond et de forme prévues par le statut personnel du conjoint marocain.

290°/ Le Conservateur peut-il inscrire un contrat d'hypothèque sur un T.F. sans que le montant de la créance y soit indiqué ?

L'hypothèque conventionnelle n'est valable et ne peut en conséquence être inscrite sur les Livres Fonciers qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie est déterminée dans l'acte.

291°/ Une plainte en faux, formulée à l'encontre d'un acte inscrit sur les Livres Fonciers, peut-elle donner lieu à une prénotation sur requête ?

Une plainte en faux a pour objet en principe de faire tomber un acte constitutif, déclaratif, modificatif ou extinctif d'un droit réel.

Une plainte en faux peut donc faire l'objet d'une prénotation sur requête. D'ailleurs, l'art. 2O2 du Dahir du 2 Juin 1915 énonce à ce propos : "Les actions tendant à revendiquer un immeuble immatriculé, ou à faire tomber un acte constitutif ou modificatif d'un droit réel, ne produisent effet à l'égard des tiers que du jour ou le contrat contenant réserve expresse de ces droits nominativement spécifiés à l'acte, a fait l'objet d'une inscription régulière au T.F. ou encore du jour ou la demande en justice tendant à les faire reconnaître a fait l'objet d'une prénotation.

292°/ Dans les périmètres d'irrigation les opérations immobilières à réaliser entre personnes physiques marocaines et portant sur des propriétés agricoles ou à vocation agricole situées à l'extérieur des périmètres urbains sont soumises au contrôle prévu par le Dahir du 26 Septembre 1963.

Dans quelles circonstances ces opérations échappent-elles au contrôle en question ?

Ces opérations échappent à ce contrôle dès l'inscription sur les T.F. concernés de l'hypothèque garantissant le paiement par les agriculteurs de la participation directe à la valorisation des terres irriguées et la

redevance annuelle et permanente pour usage de l'eau d'irrigation.

293° / Donnez une illustration sommaire d'un principe fondamental de l'immatriculation, soit la spécialité foncière.

Ce principe énonce que tout droit réel immobilier s'applique à une propriété spécialement désignée. Ex : un acte d'hypothèque doit spécifier nécessairement le nom, le numéro du titre foncier, la situation des immeubles spécialement affectés, et ce, contrairement à la généralité des hypothèques qui admet que les biens à venir peuvent aussi être hypothéqués.

# 294° / L'article 87 de la loi foncière édicte :

Aucune inscription nouvelle ne pourra être prise par le Conservateur sur l'immeuble grevé d'un commandement. Cette obligation est-elle absolue ? en d'autres termes, quelle est l'étendue de cette interdiction ?

Cette interdiction est en principe générale.

Il apparaît cependant qu'il n'est pas possible de se conformer au sens littéral du texte et que des exceptions s'imposent telles que :

- Les suites du commandement, depuis le P.V. de saisie jusqu'au jugement d'adjudication.
- Les nouveaux commandements ainsi que d'autres saisies.
- Le jugement déclaratif de faillite ou l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Les radiations d'inscription puisque le sens littéral du texte ne les exclut pas.
- Les dévolutions successorales.
- Les prénotations qui ne sont pas censées déboucher sur une inscription préjudiciable au créancier bénéficiaire du commandement.

# **DEFINITIONS**

### 295°/ Que signifie une action pétitoire ?

C'est une demande faite en justice pour se faire reconnaître la propriété d'un immeuble, par opposition à action possessoire, dont le but est d'établir la possession.

### 296°/ Que veut dire publicité réelle ?

La publicité réelle est celle qui s'applique à la propriété elle-même.

Réel vient du terme latin "res" qui veut dire chose. On l'oppose à la publicité *personnelle* qui tient compte du nom du propriétaire et non de l'immeuble.

### 297°/ Que signifie un droit de suite, et un droit de préférence ?

C'est le droit pour un créancier hypothécaire, non payé à l'échéance de faire vendre l'immeuble en quelques mains qu'il se trouve (droit de suite) et d'être payé sur le prix de vente avant les autres créanciers (droit de préférence).

### 298°/ Qu'entend-on par immeuble par destination ?

Sont réputés immeubles par leur destination, les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds.

Il en est de même de tous objets mobiliers que le propriétaire a attaché au fonds à perpétuelle demeure.

## 299°/ Que signifie un droit de superficie ?

Le droit de superficie est un droit réel immobilier qui consiste dans le fait de posséder des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui. Ce droit est susceptible d'aliénation et d'hypothèque et s'éteint par la confusion ou par la destruction du fonds.

## 300°/ Que signifie un délai franc ?

Cela veut dire que le jour de la remise de la convocation, de la notification, de la sommation ou de tout autre acte fait à personne ou à domicile, et le jour de l'échéance, n'entrent pas en compte.

# REQUISITION D'IMMATRICULATION

## Procédure d'immatriculation

L'acte par lequel la procédure est introduite consiste dans le dépôt d'une réquisition d'immatriculation à la Conservation Foncière dans le ressort de laquelle se trouve l'immeuble.

Cette réquisition doit contenir un certain nombre de renseignements, notamment l'identité complète du requérant avec son état civil et sa nationalité, la description précise de l'immeuble, l'affirmation de la possession et les droits réels existants sur l'immeuble. Le requérant dépose, en outre, tous les titres de propriété ou documents quelconques, de nature à faire connaître les droits réels, notamment le droit de propriété existant sur l'immeuble.

La procédure d'immatriculation est administrative, avec éventuellement des phases judiciaires en cas d'opposition ou en cas de refus d'immatriculation.

# Personnes habilitées à déposer une réquisition

Peuvent seuls requérir l'immatriculation :

- Le propriétaire
- Le copropriétaire.
- Les détenteurs des droits réels, d'usufruit, d'usage et d'habitation, d'emphytéose, d'antichrèse.
- Les détenteurs d'un droit réel résultant d'un démembrement de propriété admis par le droit musulman, donc d'un droit de guelsa, de zina, de gza etc...
- Les détenteurs de servitudes foncières ou d'hypothèques avec toutefois le consentement du propriétaire.
- Le créancier hypothécaire, non payé à l'échéance qui, en vertu d'un jugement qu'il a obtenu contre son débiteur, entreprend une saisie immobilière.

### Effets de la réquisition d'immatriculation

Tout d'abord, le dépôt de la réquisition donne lieu à la perception de taxes prévues par le Décret du 30 Décembre 1987 fixant le tarif des droits de Conservation Foncière, sauf dans les cas prévus d'exonération.

Dès qu'on a remis, contre récépissé, la réquisition au Conservateur, elle entraîne les effets suivants :

- 1 Elle déclenche le déroulement normal de la procédure, conférant à l'immeuble une situation juridique nouvelle que l'on a appelée régime de pré-immatriculation.
- 2 L'immeuble n'est pas juridiquement gelé ou paralysé. Il peut faire l'objet d'opérations juridiques diverses, soumises, pour être efficaces, à certaines prescriptions formelles spéciales.
- 3 Une fois déposée, la réquisition d'immatriculation ne peut plus être retirée.

#### Publicité de la réquisition d'immatriculation

L'enrôlement de la réquisition est rapidement suivi par la publication au B.O. d'un "extrait" de réquisition comportant les principales indications concernant l'immeuble en cause.

Cet avis est affiché au Tribunal de 1ère Instance, à la Conservation Foncière, au siège de l'Autorité Locale, et au prétoire du Cadi du territoire sur lequel se trouve l'immeuble.

C'est là le premier pas vers la large publicité réelle qui constitue l'un des principes fondamentaux de l'immatriculation foncière.

Il faut, en effet, que tout le monde sache que l'immatriculation de tel ou tel immeuble a été demandée, et que telle ou telle personne s'en prétend propriétaire.

Rien ne doit être laissé dans l'ombre et l'immatriculation qui est le couronnement de la procédure ne doit être une surprise pour personne.

Schéma de la procédure de l'Immatriculation

Enrôlement d'une réquisition d'immatriculation

(Demande)

Publicité par tous moyens

d'information possibles

Déroulement des opérations de Bornage qui visent essentiellement :

L'exécution d'une opération topographique (fixation des limites, superficie et consistance)

Une large publicité, notamment par le transport sur les

lieux de l'immeuble

dictoire (requérant, riverains, représentant de l'Autorité...

Publication de la clôture, et fixation d'un dernier délai d'opposition Réglement du litige par le tribunal

réquisition

Enquête judiciaire contra-

la

Examen de tous documents

produits à l'appui de

Opposition fondée

Annulation de la Réquisition

Opposition mal fondée

Etablisement du titre foncier soit parce que la procédure est administrative, soit parce que les oppositions ont été déclarées mal fondées

# **L'INDIVISION**

#### ETAT D'INDIVISION - SOURCES

La propriété immobilière se trouve souvent dans l'indivision soit à la suite d'une transmission successorale, soit par suite d'un contrat ou d'une simple possession.

Au Maroc, l'indivision est un état de droit et fait l'objet d'une réglementation complère qui est d'ailleurs d'une portée générale puisqu'elle concerne aussi bien l'indivision des immeubles que celle des biens meubles corporels ou incorporels, comme par exemple, le fonds de commerce.

Le DOC qualifie cet état de communauté, ou de quasi-société.

#### PARTAGE DE L'IMMEUBLE INDIVIS

Il est possible de sortir de l'indivision par un partage amiable ou judiciaire. Le DOC énonce à ce sujet : "nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, et chacun des communistes peut toujours provoquer le partage. Toute clause contraire est sans effet". (Art. 978). Toutefois, il est permis aux copropriétaires de convenir que le partage ne pourra être demandé pendant un délai déterminé.

Il peut également être procédé à de simples partages de jouissance, qui ne mettent pas fin à l'indivision de la propriété.

#### CAS PARTICULIERS :

- a Si l'immeuble n'est pas partageable en nature, il peut être mis fin à l'indivision par la licitation, ou vente aux enchères d'un immeuble indivis.
- b L'indivision des immeubles "MELK" a donné naissance, en droit foncier marocain, à deux modes spéciaux d'acquisition, qui facilitent indirectement la fin de l'indivision, sans recourir au partage en nature ou à la licitation :

- la vente d'une quote-part indivise par un copropriétaire, avec le droit de retrait, appelé droit de Chefaâ.
- La vente globale de l'immeuble indivis par un seul des copropriétaires dite vente Safqua, avec le droit de retrait appelé Dhom.

Ces deux institutions, la Chefaâ et la Sefqua, sont régies par le droit musulman local, tel qu'il a été conçu et appliqué par les juridictions marocaines. La Safqua est d'ailleurs une pure création de la jurisprudence marocaine et constitue une originalité locale puisqu'elle est inconnue ailleurs.

En somme, la vente d'une quote-part avec la Chefaâ, et la vente globale ou Safqua avec le Dhom, présentent certaines ressemblances, compte tenu de leurs effets en parties identiques : suppression de l'indivision ou tout au moins diminution du nombre des co-indivisaires, mais ces deux institutions malgré tout, diffèrent beaucoup quant aux règles qui les régissent.

# LE DROIT DE CHEFAA

#### DEFINITION

Le droit de chefaâ est le droit, pour un copropriétaire indivis d'immeuble, d'acquérir la portion vendue, en se substituant à cet acquéreur, moyennant le remboursement du montant du prix de vente, des améliorations et loyaux coûts du contrat.

# QUI PEUT EXERCER LA CHEFAA ?

Pour pouvoir exercer la chefaâ, il faut être copropriétaire de l'immeuble vendu, sans qu'il y ait à rechercher, comme en matière de safqua, si le retrayant est devenu copropriétaire en vertu d'un même titre ou à la même date que les autres copropriétaires.

Sont assimilés aux copropriétaires, pour l'exercice du droit de chefaâ :

- 1 Celui qui a "haboussé" des droits indivis au profit d'une fondation pieuse, et qui pourra, si l'un de ses copropriétaires vend sa part libre, exercer la chefaâ contre l'acquéreur étranger; le bénéfice du retrait doit profiter à la fondation pieuse.
  - 2 Celui qui a prêté son terrain à plusieurs personnes qui, indivisement y ont fait construire une maison ou planté des arbres ; si l'un des copropriétaires de la maison vend sa part indivise, le propriétaire du sol pourra exercer la chefaâ.

La loi fixe l'ordre dans lequel chacun des ayants-droit possibles peut exercer le retrait.

Si les retrayants ont tous des droits de même nature, l'action appartiendra concurremment à chacun d'eux, proportionnellement à leurs droits. La solution est la même s'ils ont tous des droits de même nature, mais d'origine différente.

Il en est différemment si les copropriétaires ont des droits qui ne sont pas de même nature. Le propriétaire du sol sera privilégié à tous autres pour retrayer les arbres plantés ou les constructions élevées sur son terrain.

Si la vente est faite à un des copropriétaires, les autres pourront exercer le droit de chefaâ; mais l'acquéreur profitera du retrait, car il ne sera évincé que d'une part proportionnelle à celle qu'ont ses copropriétaires dans l'immeuble.

## CONTRE QUI PEUT S'EXERCER LA CHEFAA ?

La chefaâ peut s'exercer, non seulement contre l'acquéreur, mais aussi, contre le locataire, auquel un des copropriétaires aurait consenti, non une aliénation, mais un contrat de bail. La préemption des baux est couramment pratiquée : ou bien un individu ayant donné à bail sa part indivise, son copropriétaire reprend le bail pour son compte ; ou bien deux individus ayant pris conjointement à bail un immeuble, l'un sous-loue sa part, le locataire pourra exercer la chefaâ ; ou encore, un propriétaire, ayant donné à bail une partie indivise d'immeuble, pourra préempter la sous-location consentie à un tiers par son locataire.

## QUELS SONT LES BIENS SUR LESQUELS PEUT S'EXERCER LE DROIT DE CHEFAA

Ce sont les immeubles et, aussi les fruits d'arbres.

# QUELS ACTES DONNENT OUVERTURE AU DROIT DE CHEFAA?

Les actes translatifs de propriété à titre onéreux (vente, échange, dations en paiement etc...) à l'exclusion des aliénations à titre gratuit (legs et donations). La preuve de la mutation à titre onéreux est à la charge du copropriétaire, et, s'il ne peut l'apporter, le serment est déféré à l'acquéreur.

L'exercice de la chefaâ n'est pas possible pour une vente faite sous condition résolutoire. La chefaâ ne peut être exercée qu'à l'encontre d'un acquéreur à titre définitif.

Lorsque le copropriétaire a vendu, par le même acte, plusieurs parts d'immeubles moyennant un seul prix, le retrayant devra, obligatoirement, exercer la chefaâ sur la totalité des parts vendues et non sur une ou plusieurs de ces parts ; la division ne peut avoir lieu que du consentement de l'acquéreur et du retrayant.

#### DELAI

#### a - Pour l'exercice :

Le copropriétaire, présent à la vente, doit se décider sans délai quand il est mis en demeure par l'acheteur, qui l'a fait convoquer devant le cadi, de déclarer s'il entend user, ou non, de son droit;

Si, ayant assisté au contrat, il n'est pas mis en demeure, il a deux mois pour se prononcer. S'il n'a pas été présent au contrat le délai est d'une année à partir du jour oui il a eu connaissance de la vente. Lorsque le demandeur en chefaâ allègue avoir ignoré la vente pendant l'année qui a précédé sa requête, la preuve qu'il en a eu connaissance incombe à l'acquéreur. Cette preuve se fait par témoignage de notoriété, le retrayant peut être invité à prêter serment qu'il a ignoré la vente.

Ces délais ne courent pas contre les mineurs, les incapables, les absents non pourvus de représentant légal. Si le retrayant meurt avant l'expiration du délai d'exercice du droit de chefaâ, ce droit passe à ses héritiers.

### b - pour le versement du prix

Pour le versement du prix, le délai est en principe, de trois jours, à compter de la déclaration d'exercice de retrait ce délai peut être prolongé par le juge jusqu'à deux mois.

#### RENONCIATION

La renonciation au bénéfice du délai est valable c'est-à-dire à l'exercice de la chefaâ pour une vente réalisée. Cette renonciation peut être formelle ou tacite. Il y a renonciation tacite lorsque le copropriétaire a proposé à l'acheteur de lui acheter la part vendue ou a partagé avec lui, ou a pris à bail cette part pour la mettre en culture, ou a gardé le silence alors que l'acquéreur bâtissait sur la partie acquise ou démolissait les constructions qui y étaient édifiées.

Il n'est pas possible par contre de renoncer, par avance et antérieurement à toute mutation, au droit de chefaâ.

### FORMES ET CONDITIONS DU DROIT DE CHEFAA

Dans la pratique, le retrayant fait consigner, par acte d'adoul sa déclaration de retrait, offre devant le Cadi de payer le prix de vente et ses accessoires et dépose les fonds, soit au moment de sa déclaration, soit dans les trois jours. Le Cadi fait comparaître l'acquéreur. Si les deux parties sont d'accord, acte en est dressé. En cas de contestation, le magistrat rend un jugement qui est susceptible d'appel dans les conditions ordinaires.

Le retrayant profitera des termes et délais qu'avait lui-même l'acquéreur pour le paiement de son prix.

Il doit rendre l'acquéreur indemne, en lui remboursant le prix et ses accessoires. Si les parties sont en contestation sur le prix de vente, le serment de l'acquéreur fera foi, à condition que le chiffre indiqué par lui soit vraisemblable; dans le cas contraire, on se réfèrera au serment du retrayant. Et si aucune des déclarations des parties n'apparaît sincère, la moyenne des deux chiffres affirmés constituera le prix. Il serait plus normal de recourir à une expertise.

#### EFFETS DE LA CHEFAA

La propriété entre dans le patrimoine du retrayant par la simple déclaration de retrait ou, lorsqu'il y a eu contestation, par le jugement ordonnant le retrait. Il n'est pas nécessaire de faire un nouvel acte de vente.

Le retrayant est considéré comme l'ayant-droit de l'acheteur évincé et non du vendeur primitif : si, postérieurement à l'exercice du retrait, un vice vient à se révéler qui justifiera une action en réduction du prix, cette action devra être intentée contre l'acquéreur évincé. Toutefois, le retrayant n'est pas obligé de souffrir les aliénations, transferts, ou constitutions de droits réels, qu'a pu consentir l'acquéreur évincé ; il pourra en obtenir la mise à néant par le juge.

# LA SAFQA

#### **DEFINITION:**

La Safqa est la vente globale à un étranger par un copropriétaire de ce qui appartient indivisément à des copropriétaires acquéreurs en vertu d'un même titre. Cette institution constitue une originalité juridique du Maroc.

#### DOMAINE D'APPLICATION:

Elle peut porter sur un immeuble, sur une fraction d'immeuble, et également sur des meubles, récoltes et locations immobilières, sans distinguer si les biens sont susceptibles ou non de partage.

#### CONDITIONS:

- 1 la vente "SAFQA" ne peut être consentie par un ou plusieurs copropriétaires qu'au profit d'un étranger.
  - 2 Les droits de divers copropriétaires vendeurs sur la chose vendue doivent dériver du même titre; il faut, pour vendre SAFQA "avoir une entrée commune", c'est-à-dire avoir acquis du ou des mêmes auteurs, par un seul et même acte, ou fait juridique.

Le copropriétaire ancien conserve, toutefois, le droit de liciter à l'encontre du copropriétaire nouveau; mais non ce dernier. Celui-ci aura le droit de concourir au retrait avec les autres copropriétaires, le cas échéant.

#### FORME:

Aucune règle de forme particulière n'est imposée pour prouver que le vendeur a l'entrée commune, l'acquéreur aura intérêt à avoir un acte du Cadi de la circonscription dans laquelle se trouve l'immeuble, attestant l'origine commune.

#### EFFETS:

L'acquéreur ne devient propriétaire que lorsque la vente a été ratifiée par les copropriétaires du vendeur.

L'acquéreur ne verse au vendeur que la quotité lui revenant sur le

prix. Le versement du reliquat n'est opéré entre les mains des copropriétaires du vendeur que lorsque ceux-ci ont ratifié la vente. Le paiement intégral effectué entre les mains du vendeur est fait aux risques et périls de l'acheteur ; il reste débiteur envers chacun des autres copropriétaires du montant leur revenant. L'aquéreur conserve son recours contre le vendeur pour obtenir le remboursement de la somme indûment payée entre ses mains.

#### MISE EN DEMEURE :

Le vendeur a le droit de mettre en demeure les copropriétaires de prendre parti, c'est-à-dire, de ratifier ou d'exercer le retrait de la vente Safqa ou Dhom.

## **RATIFICATION DE LA VENTE:**

- 1 La vente est ratifiée lorsque les copropriétaires ont assisté à la vente sans formuler aucune opposition; il y a eu consentement tacite des copropriétaires.
  - 2 En cas de mise en demeure, la vente est considérée comme ratifiée si les copropriétaires dans le délai d'une heure ou dans le délai fixé par le Cadi, n'ont pas déclaré exercer le retrait.
  - 3 En l'absence de mise en demeure, même si la vente a été notifiée, la vente devient parfaite lorsque les copropriétaires informés de la vente, notamment par la possession de l'acquéreur, ont laissé passer trois ans sans faire connaître leur décision, sans exercer le retrait 'Dhom'.

(c.f. Arrêt de la Cour de Rabat du 2 Février 1950, R.C. 1950 p. 140)

#### RETRAIT "DHOM"

Définition : Le ''dhom'' est le droit de retrait que possèdent les copropriétaires à l'encontre de l'étranger qui a acquis la totalité d'un bien indivis à la suite d'une vente ''Safqa''.

Qui peut exercer ce droit? Tout coindivisaire d'un bien vendu Safqa peut exercer ce retrait. Le copropriétaire nouveau qui n'a pas l'entrée commune, et qui ne peut, par suite, consentir une vente Safqa a toutefois le droit de concourir au retrait avec les autres copropriétaires. Un seul copropriétaire peut exercer le retrait, si les autres s'abstiennent.

Conditions: Les copropriétaires qui veulent exercer le retrait ne doivent pas avoir ratifié, ni expressement, ni tacitement, si non, ils sont déchus de leur droit de retrait. Toutefois, des excuses légales, telles que l'absence, l'incapacité (mineur sans tuteur), empêhements, sont analogues à ceux qui existent en matière de chefaâ.

#### **EFFETS DU RETRAIT "DHOM"**

La vente Safqa comporte les effets suivants :

- 1 L'acquéreur "Safqa" est considéré comme n'ayant jamais été propriétaire : les copropriétaires qui exercent le dhom sont les ayants-cause du vendeur et non de l'acheteur.
- 2 La part du copropriétaire qui a vendu est partagée entre les copropriétaires retrayants au prorata de leurs droits et non par tête.
- Les fruits du bien vendu sont attribués, par suite, aux retrayants et non à l'acquéreur évincé. Les risques sont à leurs charges l'acquéreur n'a pas droit au remboursement des constructions et autres améliorations apportées à l'immeuble sans attendre la ratification des copropriétaires. Il ne peut réclamer que la valeur des matériaux.

### BIENS SUSCEPTIBLES D'ETRE VENDUS "SAFQA" :

Les immeubles immatriculés ne sont régis que par les dispositions du Dahir du 2 Juin 1915, qui ignore l'institution de la "Safqa" et du retrait "dhom". Seuls les immeubles qui, au Maroc, ont conservé leur statut juridique primitif, peuvent faire l'objet d'une vente régulière safqa et du retrait dhom (cf. Arrêt - Rabat, le 25 Juillet 1962, G.T.M. du 10 Mars 1953).

# PARALLELE ENTRE LA CHEFAA ET LA SAFQA

Si l'on considère le mécanisme de chaque institution, on s'aperçoit qu'il y a un point commun entre elles. Toutes deux comportent une procédure de retrait.

Pour éviter les conséquences de la vente conclue par l'indivisaire, la loi met à la disposition de ses coindivisaires le même moyen, celui de retrayer la chose vendue entre les mains de l'acquéreur, à savoir la part indivise dans la chefaâ, la totalité de la chose dans la safqa. Mais à cela se borne la ressemblance. Les dissemblances, tant au point de vue de la forme que du fond, sont assez nombreuses. Nous allons les indiquer :

# 1°/ AU POINT DE VUE DE LA FORME :

- a Bien que la question soit controversée, l'opinion la plus répandue et celle qui est la plus conforme à la véritable nature juridique de l'institution est que la mise en demeure de ses copropriétaires par le vendeur est une formalité indispensable et laisse toujours possible l'exercice du dhom. Dans la chefaâ, au contraire, cette mise en demeure n'est pas nécessaire et le droit d'exercer le retrait se prescrit par l'abstention plus ou moins prolongée de son titulaire à s'en prévaloir.
- **b** Dans la safqa, c'est en principe au vendeur qu'il incombe de mettre ses copropriétaires en demeure de prendre part, tandis que dans la chefaâ l'initiative de cette mise en demeure, lorsqu'elle a lieu, appartient à l'acheteur.

## 2°/ AU POINT DE VUE DU FOND

a - Le but social que poursuivent les deux institutions n'est pas le même. La chefaâ se propose d'empêcher l'accès d'étrangers dans un groupe de propriétaires indivis qui est le plus souvent un groupe familial. Elle intéresse plus le droit de famille que le droit de patrimoine. La safqa a, au contraire, en vue la défense d'intérêts privés, ceux de l'indivisaire qui désire vendre sa part. En l'autorisant à vendre les parts de ses coindivisaires, elle se propose de prévenir son appauvrissement injuste, d'éviter l'avilissement de prix qu'il ne manquerait pas de subir s'il vendait sa part isolément.

- b Dans l'hypothèse de la chefaâ, la vente de la part indivise est parfaite dès la conclusion du contrat et l'acheteur ne devient propriétaire qu'au moment de la réalisation de la condition suspensive c'est à dire au moment de la ratification de la vente par les copropriétaires du vendeur. De cette différence découlent des conséquences très importantes du point de vue de l'attribution des fruits, de la question des risques et de celle des impenses. Une autre conséquence, qui découle de cette différence, c'est qu'en cas d'exercice du retrait par les copropriétaires du vendeur, dans l'hypothèse de la safqa, ceux-ci tiennent leurs droits du vendeur et en sont les ayants-cause, tandis que, dans la chefaâ, les copropriétaires qui exercent le retrait sont les ayants-cause de l'acheteur qui est devenu propriétaire dès le moment de la vente.
- c Les biens qui peuvent être vendus par safqa sont plus nombreux que ceux sur lesquels la chefaâ peut être exercée. C'est ainsi que les animaux peuvent être vendus par safqa alors qu'ils sont exclus de la chefaâ.
- d En matière de vente safqa, le Cadi peut ratifier la vente pour le compte de l'absent tandis que le Cadi ne peut prendre aucune décision pour le compte de la personne absente qui est dans les conditions voulues pour exercer la chefaâ. Celle-ci conserve le droit d'exercer la chefaâ jusqu'à son retour.
- e Dans la chefaâ, il n'est pas permis à l'acheteur de stipuler qu'il ne paiera le prix de la part vendue qu'au moment ou il sera devenu certain que la chefaâ ne pourra plus être exercée contre lui, soit que les délais impartis pour l'exercice du retrait soient expirés, soit que les copropriétaires aient formellement renoncé à l'exercer.

On comprend, au contraire, que, dans la safqa, qui est un contrat affecté d'une condition, l'acheteur ne paie le prix qu'au moment ou les copropriétaires du vendeur ratifient la vente, car la prestation du vendeur elle-même, à savoir le transfert de la propriété, est soumise à l'arrivée du même évènement.

f - Dans la chefaâ, le retrait ne peut pas être exercé à l'insu de l'acheteur. L'acheteur étant devenu propriétaire de la part vendue, on ne peut pas exercer le retrait contre lui sans le mettre en cause, car le retrait a des conséquences très importantes, en particulier, celle de faire passer la part acquise par lui, de sa tête sur celle des copropriétaires du vendeur. Dans la safqa, ou l'exercice du retrait n'entraîne pas une deuxième mutation, ne constitue pas un contractus novus, la mise en cause de l'acheteur ne présente pas la même importance et il est admis que le retrait peut être exercé contre lui sans qu'il en soit informé. Les retrayants peuvent faire prendre acte par adoul de leur volonté d'exercer le dhom, sans se soucier de lui. "La chefaâ ne peut pas être exercée clandestinement à la différence de ce qui est admis pour le dhom".

e retrait sont les ayants-cause de l'acheteur qui est devenu propriétaire lès le moment de la vente.

c - Les biens qui peuvent être vendus par sufae sont plus nombreux

que ceux sur resquets la chefas pout être exercée. C'est ainsi que les animanx neuvent être vendus par safqa alors qu'ils sont exclus de la chefas.

compte de l'absent tandis que le Cadi ne peut prendre aucune décision pour le compte de la personne absente qui est dans les conditions voulues

e - Dans la chefañ, il n'est pas permis à l'achereur de stieuter qu'il ue paiera le prix de la part vendue qu'au moment ou il sera devenu certain que la chefañ ne pourra plus être exercée contre lui, soit que les delais innantis peut l'averges du atreit soit soit se le chefañ a contre lui, soit que les delais innantis peut l'averges du atreit soit soit se le chefañ a contre lui soit de la chefañ a contre lui se contre

# LE BORNAGE

Le bornage d'immatriculation constitue la phase la plus importante de la procédure. C'est à la fois une opération topographique, un acte de publicité, et une enquête juridique.

C'est un acte de publicité parce qu'il constitue un évènement local qui se déroule en présence de toutes personnes concernées ou susceptibles de l'être.

C'est une enquête juridique faite par le topographe, en tant que délégué du Conservateur ; cet agent interroge le requérant, les riverains, les opposants et intervenants , il constate le fait et la durée de la possession il peut recevoir des oppositions.

C'est une opération topographique puisqu'elle a pour but la fixation de l'état matériel de la propriété : situation, consistance, superficie, limites etc...

Le géomètre place les bornes selon les indications du requérant tant pour délimiter le périmètre de l'immeuble que le cas échéant, pour préciser les parties revendiquées. Il dresse un plan dit plan de bornage provisoire avant de lever le plan régulier et définitif de la propriété; il peut être procédé à des bornages complémentaires ou rectificatifs. Sur le plan ou sur le P.V. de bornage sont relatées toutes les particularités de l'immeuble.

Le bornage d'immatriculation qualifié de "provisoire" mais qui devient définitif par le seul fait qu'il n'est procédé dans la suite à aucune opération complémentaire ou rectificative comporte :

- 1 la reconnaissance et la matérialisation sur le terrain des limites de la propriété ainsi que de celles des parcelles revendiquées ;
- 2 La détermination de la situation de la propriété, de sa consistance, de sa nature, de sa contenance, ainsi que des droits réels ou servitudes qui peuvent lui profiter ou la grever;

- 3 L'enregistrement des noms, prénoms, qualités et domicile des assistants (requérants, riverains, opposants, titulaires de droits réels ou servitudes etc...);
- 4 L'enregistrement des différents incidents de l'opération et des dires des parties qui y sont intervenues ;
- 5 La prise en charge des pièces produites par les parties et l'énonciation de celles qui sont invoquées.

La fixation des limites est faite sur les indications du requérant mais contradictoirement avec les riverains.

C'est également lors du bornage que peuvent se révéler le plus utilement, se préciser et se matérialiser les droits revendiqués par des tiers et qui feront l'objet ou d'une instance devant les "Tribunaux ou d'une transaction devant le Conservateur".

#### AVIS DE CLOTURE

Après réception du procès-verbal de bornage à la Conservation, il est publié au Bulletin Officiel un avis dit "avis de clôture de bornage" au moyen duquel le public est informé qu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de l'insertion au Bulletin Officiel, aucune opposition n'est plus recevable.

pour délimiter le périmètre de l'inuneuble out le cas échéaut, pour précisor

opération complémentaire ou rechificative comporte :-

# L'OPPOSITION

L'opposition est une contestation de la réquisition élevée par un tiers, soit sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de la parcelle en cause, soit sur l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer sur le titre foncier à intervenir. C'est donc le moyen légal qui est mis à la disposition de tout intéressé pour faire valoir ses droits à l'encontre, le plus souvent, du droit de propriété, prétendu par le requérant à l'immatriculation.

Les droits réels qui ont été régulièrement consentis par le requérant lui-même font l'objet de simples demandes d'inscription. Ceux n'émanant pas du requérant ou contestés par lui font l'objet d'oppositions directes.

### PERSONNES HABILITEES A FORMULER UNE OPPOSITION:

L'opposition peut être formulée par l'intéressé lui-même, cas le plus fréquent, ou par le truchement d'un tiers.

Sont habilitées légalement à remplir le rôle d'intermédiaires pour formuler une opposition après avoir justifiés de leur identité :

- tout mandataire régulier : mandataire conventionnel ou tuteur, en produisant des pièces justificatives et l'état-civil du mandant.
- le Procureur du Roi,
  - le Cadi,
  - le curateur aux biens des absents (Oukil El Ghiab)
  - tout parent de l'opposant absent ou incapable.

### LES OPPOSITIONS PEUVENT ETRE FAITES PAR ECRIT OU ORALEMENT

Les déclarations orales d'oppositions peuvent être reçues :

- à la Conservation Foncière,
  - au cours des opérations de bornages
  - au prétoire du Cadi ou au Tribunal de 1ère Instance,
  - au Bureau de l'Autorité Locale.

Les déclarations d'oppositions doivent être accompagnées de tous les titres invoqués et de toutes les justifications utiles.

Si l'opposant ne dépose pas de documents, le Conservateur inscrit néanmoins les oppositions et adresse alors à l'intéressé une mise en demeure.

Une opposition reconnue abusive ou de mauvaise foi peut donner lieu contre celui qui l'a formée à une amende sans préjudice des dommages et intérêts.

Le défaut de production de titres permettra au Conservateur de considérer l'opposition non avenue et de l'annuler.

Toutes les oppositions (comme toutes demandes d'inscriptions) formulées au cours de la procédure d'immatriculation sont mentionnées dès leur réception à la Conservation sur un registre spécial dit "registre des oppositions"

## RECEVABILITE DES OPPOSITIONS ET DELAIS

- Les oppositions sont recevables jusqu'à l'expiration du délai de deux mois qui suit la publicité au B.O. de l'avis de clôture de bornage.
- Une opposition tardive peut être exceptionnellement reçue par le Conservateur, tant que le dossier n'a pas été transmis au Secrétariat Greffe du Tribunal de 1ère Instance et postérieurement, sur décision du Procureur du Roi.

# L'ETENDUE DES OPPOSITIONS ET LEURS DELIMITATIONS :

- Une opposition sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété ou sur les limites de l'immeuble peut être totale ou partielle ; dans ce dernier cas, il y a lieu de procéder à la délimitation de la partie revendiquée, délimitation faite, soit lors du bornage, soit après, suivant que l'opposition est antérieure ou postérieure au bornage.

#### **OPPOSITIONS RECIPROQUES:**

- On dit quelquefois qu'il y a oppositions réciproques quand deux requérants ont demandé, l'immatriculation d'un même terrain en totalité ou en partie, d'ou *chevauchement* de réquisitions.

### LEVEE D'OPPOSITION : LES DIVERSES PROCEDURES

- Une opposition peut être levée par l'opposant.
- Si l'opposition a été levée au cours de la phase judiciaire, un acte de sa mainlevée est donné par jugement définitif.
- L'opposition peut être levée en recevant une solution amiable par suite d'un accord réalisé entre l'opposant et le requérant.
- A défaut d'accord, le requérant peut, si c'est possible, scinder sa réquisition et demander pour la partie de la propriété qui n'est pas contestée la délivrance immédiate d'un titre foncier.
- L'opposition peut être levée et radiée par le Conservateur si les opposants n'ont pas, dans le délai de trois mois, déposés les pièces justificatives.

La décision du Conservateur est susceptible de recours dans un délai de 15 jours à compter de sa notification devant la chambre d'immatriculation du Tribunal de 1ère Instance qui statue d'urgence et en dernier ressort.

- Une opposition peut recevoir une solution amiable par suite d'un accord réalisé entre l'opposant et le requérant. Le Conservateur peut intervenir pour concilier les parties et dresser procès-verbal de conciliation ; les conventions des parties insérées à ce procès-verbal ont force d'obligation privée.

# OPPOSITIONS RECIPROQUES RESULTANT DU CHEVAUCHEMENT DE DEUX PROPRIETES

On peut se demander si une opposition formulée par un tiers à l'immatriculation d'une propriété (revendication totale ou partielle), s'applique d'office à l'immatriculation poursuivie par un deuxième requérant de la totalité ou d'une partie de la même propriété.

Effectivement, de très nombreux cas se présentent dans les différentes Conservations ou le bornage d'une propriété dont l'immatriculation a été requise par A, révèle une ou plusieurs oppositions de la part de tiers portant, ou sur la totalité ou sur des parcelles divises du périmètre délimité de la propriété et ou, postérieurement, le bornage d'une propriété, dont l'immatriculation est requise par B, fait constater un chevauchement des limites de cette deuxième propriété sur celle de la propriété bornée à la requête de A.

Les revendications formulées à l'encontre de la propriété de A et qui portent sur la partie du terrain objet du chevauchement sur la propriété de B, s'appliquent-elles d'offices à cette dernière propriété ?

#### LA SOLUTION SUIVANTE DOIT ETRE ADOPTEE :

L'intervention en la procédure par opposition étant réserve suivant les termes même de l'art. 24 du Dahir du 12 Août 1913, en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble, il ne saurait être mis en doute que l'opposition, en principe, vise l'immeuble et non la personne du requérant qui prétend à sa propriété.

Il faut considérer, par conséquent, que dès l'instant ou une revendication a été formée sur un immeuble dont l'immatriculation a été demandée et le bornage effectué à la requête d'une première personne, il y a présomption pour le Conservateur appelé à délimiter, en l'absence des premiers opposants, la même propriété ou partie de la même propriété

en conséquence d'une demande d'immatriculation d'un deuxième requérant, que l'opposition à la première immatriculation s'applique à la seconde dans les limites du terrain objet du chevauchement.

Toutefois, il convient de remarquer que les opposants à la première immatriculation ont pu conclure des accords avec le requérant de la deuxième immatriculation, en vertu desquels ils auraient abandonné ou cédé leurs droits à ce dernier ou auraient renoncé à soutenir un litige à son encontre, se réservant seulement de faire valoir leurs prétentions contre le premier requérant pour le cas ou le deuxième viendrait à être débouté au profit du premier.

Des cas de l'espèce présentent un intérêt évident, non seulement au regard de la situation respective des parties entre elles, mais aussi pour la détermination de leurs qualités à l'instance dans la phase judiciaire de la procédure d'immatriculation.

L'opposition ouvre, en effet, une action pétitoire dans laquelle l'opposant est demandeur et qui l'astreint au versement préalable de la taxe judiciaire.

Dés lors malgré la présomption établie plus haut, l'obligation s'impose de faire état de toute déclaration de volonté contraire émanant de l'opposant et par conséquent de ne pas mentionner d'office sur des registres une opposition à la deuxième immatriculation lorsque l'opposant à la première s'y refuse.

Par contre, la même présomption conduit à cette conséquence que l'opposition à la première immatriculation sera considérée comme s'appliquant à la seconde et devra être mentionnée comme telle sur les registres adhoc de la Conservation, si l'opposant dûment avisé de la situation à la suite du deuxième bornage auquel il n'était pas présent a laissé l'avis du Conservateur sans réponse.

# PHASE JUDICIAIRE DE L'IMMATRICULATION - CARACTERES

La phase judiciaire des réquisitions contentieuses revêt les caractères ci-après énoncés :

- 1 Le Tribunal de 1ère Instance, chambre d'immatriculation, une fois saisi du dossier, statue sur le bien fondé des oppositions vis à vis de la réquisition.
- 2 En principe, les opposants ne peuvent plus déposer de pièces ou actes puisqu'ils sont forclos en vertu de l'art. 32 du Dahir organique du 12 Août 1913 qui impose théoriquement au Tribunal de rejeter les pièces apportées en cours de procédure.
- **3** Le Tribunal ne peut étendre l'opposition ni à des droits non mentionnés dans la déclaration d'opposition, ni à des opposants qui n'y figurent pas, même s'il s'agit de cohéritiers de l'opposant, ni à des parcelles non revendiquées lors du bornage provisoire.

Les opposants étant forclos, ne pourraient valablement modifier leurs prétentions qu'en ayant recours à la procédure de réouverture des délais d'opposition.

- 4 L'opposant est considéré comme demandeur et a donc la charge de la preuve, sauf en cas de réquisitions confirmatives d'oppositions formulées au cours d'une procédure de délimitation administrative (Domaine de l'Etat ou immeubles collectifs). Le Tribunal n'a pas à statuer sur le bien fondé de la réquisition que seul le Conservateur a qualité pour rejeter conformément à l'art. 38 du Dahir organique susvisé.
- 5 Le Tribunal doit d'abord examiner les titres et la possession de l'opposant et ne prendre en considération ceux du requérant que comme moyen de réponse aux arguments de l'opposant.

En cas d'opposition réciproque entre deux réquisitions qui se

chevauchent, c'est le requérant le plus ancien qui est défendeur et le

requérant le plus récent qui a la charge de la preuve.

- 6 Toute action portant sur des droits réels, relative à un immeuble en instance d'immatriculation ne peut être jugée que par la chambre d'immatriculation du Tribunal de 1ère Instance dans le cadre du contentieux propre à l'immatriculation.
- 7 Il peut arriver qu'en appel, il y ait confit entre un opposant-appelant, dont l'opposition rejetée porte sur une parcelle déterminée, et un opposant-intimé dont l'opposition déclarée bien fondée, vise la même parcelle, alors que le requérant ne relève pas appel et se désintéresse de cette parcelle. On en déduit que l'appel est irrécevable, car la Cour ne peut être saisie d'un litige étranger à la réquisition et ne mettant en présence que deux opposants
- 8 La décision rendue par le Tribunal a force de chose jugée entre l'opposant et le requérant, mais non entre opposants en cas de pluralité de ces derniers.
- 9 En cours d'instance, le requérant peut acquiescer à l'opposition, ou l'opposant peut donner mainlevée de son opposition. Dans ces deux cas, la juridiction saisie donne acte de l'acquiescement ou de la mainlevée et renvoie le dossier au Conservateur qui procèdera, s'il y a lieu à l'immatriculation, en tenant compte des accords ou transactions des parties.
- 10 La voie de recours de l'opposition est irrécevable contre toute décision rendue au contentieux de l'immatriculation. Il en est de même de toute demande en rétractation d'une décision judiciaire rendue en la matière.

# APPLICATION DES DECISIONS JUDICIAIRES

susceptibles d'intervenir pendant le cours de la procédure d'immatriculation

Les procédures contentieuses, qui n'ont pu être apurées ni par l'acquiescement des requérants aux prétentions des opposants, ni par les tentatives infructueuses de conciliation du Conservateur, sont transmises au Tribunal compétent pour réglement des litiges.

Au retour des dossiers à la Conservation Foncière, l'application des décisions judiciaires s'impose. Elle diffère selon les cas ci-après :

NATURE DES DECISIONS	FORMALITES CONSECUTIVES
Par jugement ou Arrêt, le Tribunal reconnait bien-fondée l'opposition totale à la réquisition.	Le Conservateur procède au : - Rejet de la réquisition, avec dépôt éventuel d'une nouvelle réquisition par l'opposant : (procédure spéciale de 4 mois - réduction de frais).
Le Tribunal déclare mal-fondée la revendication totale d'un opposant.	Le Conservateur procède à : - La radiation de l'opposition en cause L'immatriculation de la propriété, le cas échéant.
Le Tribunal reconnait bien-fondées la revendication de droits indivis formulée par un opposant, ou bien ses prétentions à l'exercice d'un droit de préemption.	Le Conservateur procède à :  - La reprise de la procédure par voie d'extrait rectificatif, au nom du requérant et de l'opposant, à concurrence des droits indivis reconnus, et à la demande de la partie la plus diligente - (Publication d'un nouvel avis de clôture).  - Au terme de la procédure, à l'immatriculation, le cas échéant.
Le Tribunal déclare bien-fondée les prétentions d'un opposant sur une parcelle divise du bornage.	Il y a lieu de :  - Distraire du périmètre du bornage la parcelle reconnue à l'opposant : (bornage complémentaire au bureau si la parcelle a été délimitée auparavant, ou au terrain dans le cas contraire).  - Décider l'immatriculation, le cas échéant, pour le reste.  - Déposer éventuellement une nouvelle réquisition par l'opposant (procédure spéciale) pour la parcelle qui lui a été reconnue.

NATURE DES DECISIONS	FORMALITES CONSECUTIVES
Le tribunal reconnait à l'opposant des droits réels constituant démembrement de l'immeuble objet de la réquisition.	<ul> <li>Il y a lieu de procéder à :</li> <li>La reprise de la procédure par voie de scission.</li> <li>L'annulation de l'opposition.</li> <li>L'immatriculation, le cas échéant, avec création de titres spéciaux pour les droits réels reconnus.</li> </ul>
Le Tribunal reconnait bien fondé le chevauchement total de la réquisition A sur la réquisition B.	Le Conservateur procède à :  - L'immatriculation, le cas échéant, de la réquisition A et à l'annulation de la réquisition B.
Le Tribunal reconnait bien fondé le chevauchemlent partiel de la réquisition A sur la réquisition B.	Le Conservateur peut décider :  - L'immatriculation de la réquisition A, après distraction de la parcelle chevauchée de l'immeuble objet de la réquisition B.  - L'immatriculation, le cas échéant, du solde de la réquisition B.

## DROITS REELS CONSTITUES OU MODIFIES AU COURS DE LA PROCEDURE

### REQUISITIONS RECTIFICATIVES SCISSION DE LA PROCEDURE

La procédure d'immatriculation, pendant qu'elle suit son cours, ne paralyse pas la propriété et ne la place pas hors de la circulation.

L'immeuble peut être cédé, aliéné, partagé, hypothéqué, comme il le pouvait auparavant et même lôti une fois l'avis de clôture de bornage publié et le délais de deux (2) mois passé sans opposition.

La loi foncière a prévu spécialement le cas de mutation ou de constitution d'un droit réel immobilier concernant la propriété en cours de procédure et elle a donné aux nouveaux ayants-droit la possibilité de faire consacrer leur qualité nouvelle.

Le bénéficiaire d'un droit constitué ou modifié au cours de la procédure d'immatriculation doit, en effet, s'il veut garantir son droit au jour ou la décision d'immatriculation sera prise :

- soit, simplement déposer l'acte à la Conservation Foncière, ce dépôt étant mentionné au registre des oppositions, et, au jour de l'immatriculation, le droit, s'il n'a pas été contesté, sera inscrit sur le titre foncier au rang qui lui a été assigné par la date du dépôt de l'acte (art. 84 du Dahir du 12 Août 1913 et art. 6 de l'Arrêté Viziriel du 3 Juin 1915).
- soit, déposer l'acte à la Conservation Foncière, et demander sa publication au B.O.; si l'avis de clôture de bornage a déjà été publié au B.O., il doit alors être publié à nouveau, afin qu'il existe, toujours pour faire opposition, un délai de deux mois au minimum à compter de la publication du droit constitué ou modifié; toutefois, depuis l'Arrêté Viziriel du 18 Août 1954, ne sont recevables dans ce nouveau délai que les oppositions se rapportant directement au droit constitué ou modifié: l'immatriculation est ensuite prononcée en tenant compte de ce droit constitué ou modifié.

Si le bénéficiaire du droit constitué au cours de la procédure d'immatriculation n'observe pas l'une ou l'autre de ces prescriptions, il sera victime de l'effet de purge qui résultera de la décision d'immatriculation au profit du requérant.

#### Récquisitions rectificatives :

Si la mutation intervenue a pour objet la totalité de l'immeuble, comme par exemple dans le cas d'un achat, d'une donation ou d'un partage, le nouveau droit créé peut être inscrit à la Conservation pour prendre rang et devenir opposable aux tiers et au requérant. Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions, et, à la clôture de la procédure, dès lors que le requérant a acquiescé à la demande d'inscription, le droit de l'acquéreur, du donataire ou du copartageant est inscrit sur le titre foncier, établi au nom du requérant, au rang qui lui est assigné.

L'acquéreur, le donataire ou le copartageant peuvent également reprendre à leur nom la procédure d'immatriculation par voie d'extrait rectificatif publié au B.O. et, au terme de la procédure, le titre foncier est directement établi à leur nom.

Il y a lieu de préciser, en outre que l'immeuble en cours d'immatriculation peut être hypothéqué, mais par suite de son caractère conditionnel lié au résultat de la procédure d'immatriculation, l'hypothèque ne produira son plein effet que du jour ou elle pourra être inscrite sur le titre foncier, une fois celui-ci établi par le Conservateur.

#### Scission de la procédure

L'aliénation partielle de l'immeuble objet de la réquisition d'immatriculation peut donner lieu à une scission de la procédure qui sera, après publication également au B.O. poursuivie tant au nom du requérant primitif qu'en celui du bénéficiaire de l'aliénation en question.

#### **EFFETS DE L'IMMATRICULATION**

(Etablissement du titre foncier)

La décision du Conservateur immatriculant un immeuble met fin à la procédure d'immatriculation qui avait été ouverte par le dépôt de la réquisition. Cette décision confère à l'immeuble une condition juridique nouvelle. Le bénéficiaire de cette décision est propriétaire de l'immeuble immatriculé, non parce qu'il a été héritier, acquéreur, donataire ou autre, mais exclusivement par le seul effet de l'immatriculation prononcée à son profit. Le titre établit à son nom, constitue un titre juridique nouveau, qui se suffit à lui-même, qui ne se rattache à aucun passé juridique et emporte les effets suivants :

- 1 L'immatriculation place l'immeuble sous un régime spécial, sans qu'il puisse y être soustrait ultérieurement.
- 2 Elle donne lieu à l'établissement d'un titre de propriété inscrit sur un Livre Foncier, annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés.
- 3 Le Titre Foncier, une fois établi, est définitif et inattaquable, il en est de même des inscriptions concomitantes à l'immatriculation.
- 4 La prescription ne peut faire acquérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit, ni amener la disparition d'aucun des droits réels inscrits sur le titre de propriété.
- 5 Aucun recours ne peut être exercé sur un immeuble immatriculé à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation. Les intéressés, peuvent, mais seulement en cas de dol, exercer une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du dol.

En cas d'insolvabilité de celui-ci, l'indemnité est payée, sauf recours, sur le fonds d'assurance institué par l'art. 100 du Dahir organique.

6 - Les dispositions du Droit Musulman qui ne sont ni contraires aux textes organiques ni au statut personnel ou successoral des titulaires de droits réels s'appliquent aux immeubles immatriculés et aux droits qui s'y rapportent.

#### **EXCEPTIONS:**

#### 1º/ Domaine Public :

Le Domaine Public ne peut être atteint par l'immatriculation prononcée au profit d'un tiers, en raison de son inaliénabilité et de son imprescriptibilité.

Les droits du Domaine Public ne peuvent donc être lésés par une immatriculation et le titre foncier établi au profit d'un particulier est inopposable au domaine public, placé hors des atteintes de la purge.

#### 2º/ Droits privatifs d'eau :

Les droits privatifs d'eau résultant d'une procédure d'immatriculation ne peuvent avoir, du seul fait de cette procédure, une assise juridique valable. L'eau appartient au Domaine Public de l'Etat et des droits privatifs d'eau ne peuvent être reconnus que par une procédure administrative. L'immatriculation de ces derniers ne constitue pas un titre définitif et inattaquable au profit du bénéficiaire.

#### 3º/ Les immeubles habous :

Les immeubles habous sont en dehors et au-dessus de l'immatriculation foncière privée puisqu'ils sont en principe inaliénables et sont surtout imprescriptibles. Donc, dès lors du moins que le caractère habous de l'immeuble en cause est établi, son immatriculation au profit d'un tiers requérant ne peut purger les droits que détient l'Administration des Habous sur cet immeuble.

#### 4º/ Droits miniers :

L'établissement d'un titre minier pour un permis de recherche, un permis d'exploitation ou une concession n'est précédé d'aucune procédure et le titre foncier de ce droit minier ne produit aucun effet de purge.

#### Droits lésés par suite d'une immatriculation

Le titre foncier ainsi que les inscriptions concomitantes résultant d'une procédure d'immatriculation sont intangibles et son investis d'une autorité absolue qui ne fléchit devant aucune considération, même à l'encontre des ayants-cause du requérant.

Si toutefois, aucun recours tendant à modifier le titre n'est possible, la victime, d'une immatriculation a, sous certaines conditions la possibilité d'intenter une action en dommages-intérêts.

#### Recours prévus par le Dahir sur l'immatriculation :

#### 1°/ Contre l'auteur du dol - art. 64

Cet article n'admet l'action en dommages-intérêts qu'en cas de dol, contre l'auteur du dol. Celui qui se prétend victime d'une immatriculation doit, pour triompher dans une demande en dommages-intérêts faire une double preuve : celle de son droit de propriété ou d'un droit réel ayant existé sur l'immeuble, et celle des manoeuvres dolosives employées par le bénéficiaire de l'immatriculation.

#### 2°/ Contre le Conservateur

En confirmé de l'article 79 du D.O.C l'Etat est responsable des dommages causés directement par le fonctionnement de ses Administrations et par les fautes de service du personnel de la Conservation Foncière et du Service Topographique au cours d'une procédure d'immatriculation.

En cas de dol ou de faute lourde dans l'exercice de leurs fonctions, ces agents, et notamment les Conservateurs, sont personnellement responsables, l'Etat substitué à eux en cas d'insolvabilité.

#### Recours d'origine jurisprudentielle, basé sur l'art. 66 du D.O.C.

La Cour de Cassation, dans un important Arrêt en date du 14 Novembre 1951, a admis la possibilité pour la partie intéressée, d'exercer en outre, l'action générale en dommages-intérêts basée sur la notion de l'enrichissement sans cause, du fait que cette action a, au Maroc, un caractère général et qu'elle est expressément reconnue par le DOC.

#### L'art. 66 du D.O.C énonce :

"Celui qui a reçu ou se trouve posséder une chose ou autre valeur appartenant à autrui, sans une cause qui justifie cet enrichissement, est tenu de la restituer à celui aux dépens duquel il s'est enrichi".

#### LES IMMEUBLES (basis alla solicio de la company)

L'art. 5 du Dahir du 19 Rejeb 1333 (2 Juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés distingue trois catégories d'immeubles :

- a Les immeubles par nature.
- b Les immeubles par leur destination
- c Les immeubles par l'objet auxquels ils s'appliquent.

#### a/ Immeubles par nature :

Le droit considère ces immeubles comme des choses fixes, durables.

#### On y trouve:

- Les terrains ou fonds de terre, par opposition aux bâtiments. Le fonds de terre vient d'un mot latin *fundus* qui désignait un domaine rural.
- Les bâtiments sont les édifices, granges, travaux d'art etc... Il peut y avoir superposition de deux fonds : ainsi la mine ou la carrière est une propriété distincte de celle du fonds sous laquelle elle est située.

Au Maroc, il peut y avoir encore un droit immobilier distinct du fonds : la construction sur terrain d'autrui : Zina.

- Les végétaux, tant qu'ils sont adhérents au sol; on les appelle dans ce cas, récoltes pendantes ; il y a aussi, les fruits qui sont pendants sur les arbres.

Les végétaux sont immeubles à condition que leurs racines soient dans le sol même ; les arbres d'une pépinière sont immeubles, bien qu'ils doivent un jour être enlevés et transportés. Les végétaux placés dans des pots ou caisses sont des meubles.

#### b - Immeubles par leur destination :

Aux termes de l'art. 7 du Dahir du 2 Juin 1915, ce sont 'les objets que le propriétaire d'un fonds y a placé pour le service et l'exploitation de ce fonds'.

Ce sont des mobiliers par leur nature mais qui sont considérés comme immeubles par destination, en ce que leur immobilisation est purement juridique et fictive; ces objets mobiliers sont l'accessoire obligé d'un fonds.

#### c - Immeubles par l'objet auxquels ils s'appliquent :

Les droits étant incorporels, ne sont ni meubles ni immeubles ; cependant pour qu'un de ces droits soit 'immobilier' la loi s'est déterminée par la nature de *leur objet*.

C'est ainsi que l'art. 8 du dit Dahir déclare que sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent :

- Les droits réels immobiliers ;
- Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

Parmi les principales actions immobilières que l'on peut citer, on trouve :

- l'action en résolution d'une vente d'immeuble pour défaut de paiement du prix ;
  - l'action en rescision d'une vente d'immeuble pour lésion ;
  - l'action en nullité d'une aliénation immobilière pour incapacité ou vice du consentement, etc...

#### **DROITS REELS IMMOBILIERS**

Cet article 8 du Dahir du 2 juin 1915 déclare :

"Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent :

- a Les droits réels immobiliers, à savoir :
- 1 la propriété des biens immeubles ;
- 2 l'usufruit des mêmes biens ;
- no sto 3 le habous ; o xuasaga and abmoganism so asvolas está suoi no

- 4 les droits d'usage et d'habitation ;
- 5 l'emphytéose;
- 6 le droit de superficie;
- 7 l'antichrèse;
- 8 les servitudes et services fonciers ;
- 9 les privilèges et les hypothèques;
- 10 les droits coutumiers musulmans tels que Gza, Istidjar, Guelsa, Zina, Houa.
  - b Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble."

#### INTERETS DE LA DISTINCTION ENTRE MEUBLES ET IMMEUBLES :

- a La publicité, qui implique l'inscription, ne s'applique qu'aux immeubles parce qu'elle exige la stabilité et la fixité.
- b Les immeubles seuls sont en principe susceptibles d'hypothèques qui impliquent la publicité.
  - c Les aliénations d'immeubles exigent la formalité de l'inscription pour opposabilité aux tiers.
  - d Les règles de compétence ne sont pas les mêmes en matière immobilière et en matière mobilière.
- e Les voies d'exécution sur les biens, les saisies obéissent à des règles différentes suivant qu'il s'agit de meubles ou d'immeubles.

#### **IMMATRICULATION OBLIGATO!RE**

L'immatriculation est en principe facultative - toutefois, en raison de certains facteurs économiques ou sociaux, le législateur a prescrit l'immatriculation obligatoire dans certains cas spéciaux, tels :

## 1 - Immeubles domaniaux aliénés ou échangés et immeubles habous échangés :

Le Service des Domaines peut vendre ou échanger les immeubles dont il a la gestion ; si l'immeuble domanial aliéné ou échangé n'est pas immatriculé, il doit faire obligatoirement l'objet d'une réquisition de la part de l'acquéreur ou du co-échangiste. Il en est de même du Service des Domaines pour l'immeuble reçu en échange. La même prescription régit l'immeuble habous échangé.

#### 2 - Immeubles ayant fait l'objet d'une saisie immobilière et dont la vente a été subordonnée par décision du Président du Tribunal de Première Instance à l'immatriculation préalable :

Si la consistance juridique de l'immeuble saisi parait incertaine, le Président du Tribunal de Première Instance du lieu d'exécution peut, sur le rapport qui lui est fait par l'agent d'exécution, ou à la demande de tout intéressé, subordonner la vente de l'immeuble à l'immatriculation préalable. Cette réquisition d'immatriculation est formée par le poursuivant au nom du débiteur saisi.

### 3 - Immeuble en cours de délimitation administrative ayant fait l'objet d'oppositions :

Les procédures administratives de délimitations du Domaine de l'Etat et des terres collectives des tribus peuvent donner lieu au dépôt obligatoire de réquisitions d'immatriculation, en cas d'oppositions aux opérations administratives.

#### 4 - Immeubles compris dans les secteurs soumis à remembrement :

L'immatriculation des immeubles compris dans les périmètres à remembrer est obligatoire ; elle est effectuée sans frais. En cas de carence des intéressés, elle peut être effectuée d'office.

#### 5 - Immeubles des associations syndicales des propriétaires urbains :

Dans le cas de constitution d'associations syndicales de propriétaires en vue de l'exécution des plans d'aménagement et d'extension des villes, il est procédé d'office à l'immatriculation de tous les immeubles compris dans le périmètre concerné par la redistribution.

#### 6 - Immeubles lotis en vue de la vente ou de la location :

Le Dahir du 3O Septembre 1953 sur les lotissements et morcellements prescrit l'immatriculation obligatoire pour les immeubles faisant l'objet de lotissements ou concernés par les groupes d'habitation destinés à la vente ou à la location.

#### 7 - Immeubles en co-propriété divisés par appartements :

Le Dahir du 16 Novembre 1946 prescrit l'immatriculation obligatoire pour les immeubles destinés à être divisés et aliénés par étages ou par appartements.

## INSCRIPTIONS SUR LES LIVRES FONCIERS MAROCAINS

Droits inscriptibles : Article 65 (Dahir du 12 Août 1913)

Les droits qui doivent ou peuvent être inscrits sur les livres fonciers, sont les suivants :

#### 1 - Les actes entre vifs ou à cause de mort :

Ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre des droits réels immobiliers, avec s'il y a lieu, les clauses de résolution et les causes de restriction au droit de disposer.

#### Les droits réels immobiliers sont :

- la propriété des biens immeubles ;
  - l'usufruit des mêmes biens ; en objette notation au la little des
  - 4- les Habous ; identib soquors sel requesenco lo sinemessitol so
  - l'emphytéose ;
  - les droits d'usage et d'habitation ;
  - le droit de superficie ;
  - l'antichrèse ; manufatt l'estata de l'andiravol/ et ab macl e l'
  - les servitudes et les services fonciers ; saussib saldusmini set autoq
  - les privilèges et les hypothèques ;
  - les droits coutumiers musulmans tels que Gza, Istidjar, Zina, Guelsa, Houa.

#### Il y a lieu d'ajouter à cette énumération :

- Les permis de recherches et d'exploitation minière les amodiations et les concessions minières.

#### 2 - Certains droits de créance :

- a Les baux d'immeubles excédant trois années.
- b Toute quittance d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers ou fermages non échus.

- c Toute cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers ou fermages non échus.
- 3 Certaines décisions judiciaires ou certains actes extrajudiciaires :
- Ordonnances de saisies ou de mainlevée ; Monto de saisies ou de mainlevée ;
- Commandement et conversion en saisie immobilière ;
  - Hypothèques forcées, ou prénotations accordées par le Conservateur ou par justice.
- 4 Certains droits d'une nature spéciale :
  - Droits privatifs d'eau.
  - Constitution d'un bien de famille.
  - Classement d'un immeuble comme monument historique ou site.
  - L'assiette d'un droit de passage en cas d'enclave.
  - 5 Certaines mentions relatives à l'état civil et au régime matrimonial des parties.

Lorsqu'un titre de propriété est établi ou qu'un droit réel y est inscrit au nom d'un mineur, d'un incapable ou d'une femme mariée qui, d'après son statut personnel n'a pas la libre administration de ses biens, la mention de cet état est faite sur le titre.

Les droits susceptibles d'être inscrits sur les livres fonciers, droits réels ou certains droits de créance, sont en principe, des *droits purs et simples*. Les droits affectés d'une condition suspensive ne peuvent donc être inscrits.

#### PROCEDURE DE L'INSCRIPTION

L'inscription sur les livres fonciers s'opère au moyen d'énonciations sommaires. Cette inscription est datée et elle porte la signature du Conservateur, à peine de nullité. L'ordre de préférence entre les droits établis sur le même immeuble se détermine par l'ordre des inscriptions. Si des demandes concernant un même immeuble sont présentées en même temps, il en est fait mention au registre des dépôts et les droits sont inscrits en concurrence. Si ces droits sont exclusifs les uns des autres, le Conservateur refuse l'inscription.

Pour être inscrit, un droit doit être tenu directement du titulaire de l'inscription précédemment prise.

Aucune inscription ne peut, en principe, être portée sur un titre foncier, si le duplicata du titre n'est pas produit par l'intéressé. La production de ce duplicata ne s'impose toutefois que lorsque l'inscription se rapporte à un droit dont la constitution suppose le consentement du propriétaire. Dans les autres cas, notamment en cas d'inscription ordonnée par voie de justice; saisie conservatoire, saisie immobilière etc... la production du duplicata n'est pas indispensable.

Une fois portée sur le titre foncier, l'inscription est définitive. Elle peut toutefois être annulée, radiée et en cas d'omissions d'erreurs ou d'irrégularités, être rectifiée.

Elle peut être annulée si l'acte, objet de l'inscription est déclaré nul judiciairement.

L'annulation ne peut toutefois être opposée au tiers de bonne fois. L'annulation ne produit donc ses effets que lorsque sont seules en cause les parties à l'acte. C'est à dire lorsqu'aucun tiers n'a inscrit un droit à son profit sur le titre intéressé.

L'inscription peut être radiée lorsque la cause juridique de l'inscription a disparu. Ainsi peut être radiée l'hypothèque lorsque la créance garantie a été payée.

#### PRINCIPE DE L'EFFET CONSTITUTIF

197 Au regard dir Service de i Enregistrem

#### **LEGALITE DES INSCRIPTIONS:**

Le transfert de la propriété immobilière ne résulte pas de plein droit du contrat. Autrement dit, les droits réels n'existent, erga-omnes, que par le fait de leur inscription sur les livres fonciers; l'inscription seule établit, constitue le droit de propriété ou tout autre droit réel, non seulement à l'égard des tiers, mais également entre parties. L'inscription est donc la condition essentielle de l'existence des droits réels aussi bien entre parties qu'à l'égard des tiers. Ces tiers sont à cet égard, toutes les personnes qui ont été étrangères au fait juridique tendant à la constitution du droit; il n'est pas nécessaire qu'ils aient des "droits acquis". A l'égard de tous, parties et tiers, la propriété ne se déplace, les droits réels ne naissent qu'au moment de l'inscription.

(Articles 66 et 67 du Dahir du 12 Août 1913) et (Article 2 du Dahir du 2 Juin 1915)

Ainsi seule l'inscription de l'acte de vente sur les Livres Fonciers opère le transfert de la propriété entre les parties, contrairement à ce que décide l'art. 491 du DOC., le droit musulman, le droit français..., pour qui le transfert de la propriété se réalise de plein droit entre les parties dès que celles-ci se sont mises d'accord, sur la chose et sur le prix, jusqu'à l'inscription, l'acquéreur n'a qu'un droit de créance contre l'aliénateur.

L'inscription d'un droit réel sur un titre foncier peut-elle être ordonnée par voie judiciaire à la requête d'un acquéreur ?

Oui, car les règles de droit ne sont pas faites pour permettre aux débiteurs d'échapper aux obligations qu'ils ont légalement contractées.
 L'article 259 du DOC donne le droit de contraire au bénéficiaire d'une convention créatrice d'un lien d'obligation.

#### **EXCEPTIONS**

Il existe diverses exceptions à la règle qui veut que seule l'inscription, sur les Livres Fonciers, de l'acte soumis à cette exigence, crée le droit même entre parties.

#### 1º/ Au regard du Service de l'Enregistrement

Pour la perception des droits fiscaux de mutation, le transfert des droits réels immobiliers relatif à un immeuble immatriculé est censé établi par le seul fait de l'acte juridique, indépendamment de toute inscription sur les Livres Fonciers. (cf. art. 46 du Code de l'Enregistrement).

#### 2°/ En ce qui concerne les droits de créance

Ces droits existent aussi indépendamment de leur inscription sur les livres fonciers ; l'inscription ne crée pas ces droits entre les parties, elle les rend simplement opposables aux tiers. (exemple : inscription de baux).

#### 3°/ En ce qui concerne les droits d'eau

Ces droits existent indépendamment de toute mention sur les livres fonciers. L'inscription des arrêtés portant reconnaissance des droits acquis sur les eaux a simplement pour effet d'accroître la valeur de l'immeuble auquel ils sont rattachés.

#### 4°/ En ce qui concerne les servitudes qui dérivent de la situation des lieux, et celles établies par la loi.

Les servitudes qui dérivent de la situation des lieux telles celles d'écoulement, et les servitudes établies par la loi pour l'utilité publique ou privée, sont dispensées de toute inscription et existent en dehors de toutes mentions sur les livres fonciers. (art. 109 du Dahir du 2 Juin 1915).

### 5°/ En ce qui concerne les biens immeubles transmis à cause de mort :

L'inscription sur les livres fonciers n'a pas un effet constitutif lorsqu'il

FORCE PROBANTE DES INSCRIPTIONS

s'agit d'une transmission d'ordre successoral. Il faut donc admettre que les héritiers ou légataires d'un auteur deviennent propriétaires des biens immatriculés dépendant d'une succession du seul fait de leur qualité, indépendamment de toute inscription.

#### 6°/ En ce qui concerne l'hypothèque différée.

Bien que non régulièrement inscrite, cette hypothèque, en tant que droit réel, est, pour une durée limitée, valable entre les parties et opposable aux tiers.

#### FORCE PROBANTE DES INSCRIPTIONS

Par force probante, il faut entendre la valeur des inscriptions comme mode de preuves, aussi bien en ce qui concerne les droits à prouver qu'en ce qui regarde les personnes contre lesquelles elles peuvent être invoqués.

L'article 3 du Dahir de 1915, énonce à ce sujet :

Les titres fonciers et les inscriptions subséquentes y mentionnées conservent le droit qu'ils relatent, tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés ou modifiés, et font preuve, à l'égard des tiers, que la personne ui v est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés.

Les annulations ou modifications ultérieures ne peuvent être opposées ou préjudicier aux tiers inscrits de bonne foi.

A l'égard des personnes qui ont été parties au fait juridique tendent à la constitution d'un droit, et à l'égard de leurs ayants-cause, et en l'absence de tiers intéressés, l'inscription du droit bénéficie d'une simple présomption d'existence et de validité, et cette présomption est susceptible d'être contestée par la preuve contraire. L'inscription sur les titres fonciers ne vaut donc entre parties que ce que vaut le contrat dont elle procède. L'inscription se trouve ainsi liée au fait juridique dont elle dérive, et le droit inscrit n'est protégé entre partie que par une simple présomption de validité et non par une présomption irréfragable. L'annulation de l'inscription qui peut en résulter ne peut toutefois, en aucun cas, être opposée aux tiers de bonne foi.

#### A L'EGARD DES TIERS :

Les inscriptions sont présumées exactes, et cette présomption a un caractère absolu au profit des tiers de bonne foi. Les tiers qui peuvent invoquer cette autorité absolue de l'inscription sont ceux qui ont acquis, par une inscription subséquente prise à leur profit, un droit sur l'immeuble, et qui ignoraient, jusqu'à l'instant de leur propre inscription, les vices du titre du propriétaire avec lequel ils ont traité.

En droit foncier marocain, le principe de la force probante du livre foncier compte la double règle que voici ; tout droit non inscrit au livre foncier est réputé inexistant à l'égard des tiers, tout droit inscrit est réputé existant à l'égard de ceux-ci.

### RESTRICTIONS ET EXCEPTIONS AU PRINCIPE DE LA FORCE PROBANTE DES INSCRIPTIONS :

- 1 Un propriétaire peut, dans certains cas, et sous certaines conditions, contester des droits régulièrement inscrits sur les Livres Fonciers (cas d'omission, d'inscription ou mention sur le Duplicata).
- 2 La force probante de l'inscription d'un droit de propriété ne s'étend pas aux constructions édifiées sur le terrain, objet du T.F.

L'article 16 du Dahir du 2 Juin 1915 édicte :

"Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont *présumés* faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir si le contraire n'est pas prouvé".

3 - La force probante de l'inscription d'un droit peut ne pas être absolue, en ce qui concerne la consistance du terrain, objet du T.F. (modification de la consistance d'un terrain immatriculé, pour des causes naturelles et donnant lieu à la rectification du titre de propriété).

#### **INSCRIPTIONS**

#### Cas particuliers

#### Inscriptions en concurrence :

Il y a inscription venant en concurrence à une autre lorsque le Conservateur est requis de procéder à ces deux inscriptions par deux requérants différents et en même temps. Exemple :

Deux acquéreurs de droits indivis dans un même immeuble immatriculé se présentent simultanément à la Conservation Foncière pour faire inscrire leur acquisition.

Les deux inscriptions sont mentionnées au registre des dépôts (ou au registre des oppositions) à la même date mais sous deux numéros distincts et à la suite de la dernière on précise qu'elles viennent en concurrence par la mention suivante. "La présente inscription ou la présente mention vient en concurrence avec celle qui précède (vol.....n°.....) comme ayant été reçue à la Conservation simultanément avec celle-ci".

La mention sur les livres fonciers doit également préciser cette concurrence.

Il est en outre prudent de constater le fait sur chacun des actes reçus en y mentionnant et en certifiant l'heure à laquelle ils ont été déposés à la Conservation.

#### Cas des actes notifiés :

Les notifications peuvent être faites au Conservateur en dehors des heures d'ouverture des bureaux au public. Il mentionne ainsi sur le récépissé remis à l'agent du Greffe l'heure à laquelle il est reçu et en précisant, s'il y a lieu, que les bureaux étant fermés, le pli notifié ne pourra être inscrit que tel jour, à telle heure et la mention : sous-réserves.

Ex: Reçu le 12 Septembre 1980 à 18 heures. Les bureaux étant fermés, la présente notification ne pourra prendre rang sur les livres fonciers que le 13 Septembre 1980 à 9 heures, sous toutes réserves.

La mention sous toutes réserves est destinée à garantir la responsabilité du Conservateur au cas ou le pli notifié ne contiendrait pas les indications exigées pour l'inscription ou même ne renfermerait que du papier blanc.

#### **RADIATIONS FORCES:**

Les mentions, inscriptions, prénotations, faites au Livre Foncier ne peuvent être radiées qu'en vertu d'un acte ou d'un jugement passé en force de chose jugée et ordonnant cette radiation. Un jugement acquiert l'autorité de la chose jugée entre les parties appelées à l'instance ou représentées, dès lors qu'il n'est plus susceptible d'être attaqué par une voie de recours ordinaire (opposition ou appel). Il en est ainsi notamment des jugements rendus en matière contentieuse et statuant sur le fond. L'autorité de la chose jugée ne s'attache pas aux actes de la juridiction gracieuse ni aux jugements d'avant-dire droit, ni aux ordonnances de référé qui ont pour objet de prescrire des mesures provisoires ne portant pas échec au principal.

Enfin l'autorité de la chose jugée demeure étrangère à toutes personnes même intéressées à l'affaire qui n'ont été ni parties, ni représentées à l'instance.

Elles peuvent donc échapper aux conséquences du jugement rendu en dehors d'elles, soit en invoquant leur qualité de tiers, soit en attaquant la décision judiciaire par la tierce-opposition.

#### **EXECUTION PROVISOIRE:**

Un jugement ordonnant l'exécution provisoire des mesures qu'il prescrit n'est pas valable en tant que ces mesures sont exécutoires par ou contre des tiers. Ces derniers doivent refuser l'exécution tant que le jugement ou l'arrêt n'ont pas acquis l'autorité de la chose jugée.

#### **RADIATIONS D'OFFICE:**

Le principe qui domine la matière des radiations est que le Conservateur ne peut y procéder qu'en vertu d'un acte ou d'un jugement passé en force de chose jugée ou sur ordonnance de référé en matière de commandement et de saisie. (Article 91 du Dahir du 12/8/1913 et (Article 208 du Dahir du 2/6/1915). Le législateur a cependant autorisé :

- La radiation d'office d'une prénotation inscrite sur les livres fonciers, soit en vertu d'un titre (10 jours) soit en vertu d'une ordonnance (6 mois).
  - La radiation d'office d'une hypothèque différée lorsque le créancier n'a pas requis, à l'expiration du délai de validité l'inscription régulière de son droit. (art. 184 du Dahir du 2 Juin 1915).
  - La radiation d'office des privilèges, hypothèques, commandements et saisies par suite de l'inscription du P.V. d'adjudication sur saisie ou consécutive à une procédure de faillite.

#### **VENTE A REMERE**

L'acte portant vente avec réserve de réméré doit être aussitôt inscrit sur les livres fonciers. Le duplicata est délivré à l'acquéreur qui devient propriétaire jusqu'à ce que la faculté de réméré ait été, le cas échéant, exercée par le vendeur. C'est en somme une vente avec condition résolutoire. Si le vendeur exerce le réméré, un acte écrit intervient. Il est inscrit sur les livres fonciers et la propriété repasse sur la tête du vendeur.

#### PUBLICITE DES CAUSES DE RESOLUTION

Le système des livres fonciers subordonne à l'inscription l'efficacité des droits de nullité, de résolution, de révocation. Ces droits peuvent être publiés au moment ou prend naissance le droit de propriété (révocation pour cause d'inéxécution des conditions d'une donation, d'une disposition testamentaire, survenance d'enfants, inéxécution des engagements etc...)

Aucune résolution, aucune révocation ne peut intervenir de plein droit, ce qui serait incompatible avec le principe fondamental des livres fonciers qui subordonne à l'inscription l'existance, au regard des tiers, des droits

relatifs à la propriété immobilière.

Bien entendu, le Conservateur n'a pas à inscrire d'office la réserve des droits et des actions susvisées. Il appartient à l'aliénateur de réserver dans le contrat l'exercice de son action auquel cas elle sera mentionnée. A défaut, il engagerait sa responsabilité à l'égard des tiers qui pourraient être évincés.

#### RESOLUTION DU CONTRAT PAR JUGEMENT :

L'inscription du jugement définitif donne lieu à la perception du droit proportionnel afférent à la mutation. La résolution d'un contrat rétroagit au jour de l'inscription du dit contrat si l'action résolutoire a été réservée et inscrite. Si des inscriptions ultérieures sont intervenues, il appartient au Conservateur de les radier et d'en aviser les intéressés qui ont la faculté de se pourvoir dans les conditions de l'article 96 du Dahir du 12 Août 1913.

## LA PURGE DE L'ACTION RESOLUTOIRE DU VENDEUR, DU CO-ECHANGISTE ET DU CO-PARTAGEANT EN SUITE DE VENTE SUR SAISIE D'IMMEUBLES IMMATRICULES.

Le Dahir du 2 Juin 1915 prévoit la purge des privilèges et hypothèques en suite de vente sur saisie : l'art. 203 énumère les formalités dont l'accomplissement est sanctionné par l'art. 211 qui prononce que les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.

Art. 211 : "L'inscription du P.V. d'adjudication est opérée lorsque celle-ci est devenue définitive. Elle purge tous les privilèges et hypothèques et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.

Ces textes ne visent-ils que les privilèges et hypothèques ou bien doit-on admettre qu'ils s'appliquent également aux actions immobilières garantissant le paiement du prix ? En d'autres termes, la loi marocaine considère-t-elle l'action résolutoire pour défaut du paiement du prix comme indépendante de l'hypothèque prise au profit du vendeur du co-échangiste et du co-partageant en ce sens que la radiation n'en pourrait être opérée que conformément à l'art. 91 du Dahir Foncier, ou faut-il décider que l'hypothèque et l'action résolutoire sont liées de telle sorte que l'extinction de l'une entraîne la disparition de l'autre ?

Dans l'art. 17O, le législateur traite non seulement de l'inscription forcée de l'action résolutoire du vendeur, du co-partageant et co-échangiste en liaison avec les hypothèques également forcées ayant un objet identique, c'est à dire le paiement du prix, de la soulte d'échange ou de partage, ce qui est naturel, mais encore et surtout de leur inscription conventionnelle.

La loi marocaine ne purge donc que les privilèges et hypothèques, à l'exclusion de tous autres droits, des actions résolutoires et des actions immobilières rendues opposables aux tiers par une inscription ou une prénotation sur les livres fonciers, sans qu'il ait lieu de distinguer, pour l'action en résolution, si elle se rapporte au paiement du prix ou à une autre cause. La loi marocaine considère, en effet, l'action en résolution pour défaut du paiement du prix absolument distincte de l'hypothèque prise au profit du vendeur et comme ne s'éteignant pas fatalement avec elle.

Cette loi doit être observée strictement et tous les droits et actions autres que les privilèges et hypothèques seront maintenus sur les livres fonciers jusqu'à ce que la radiation en soit régulièrement requise ou puisse être opérée, suivant le cas, conformément aux art. 91 et suivants du Dahir Foncier.

## CONTROLE DES INSCRIPTIONS SUR LES LIVRES FONCIERS

La loi foncière marocaine prescrit au Conservateur de vérifier, sous sa responsabilité, l'identité et la capacité du disposant, ainsi que la régularité, tant en la forme qu'au fond, des pièces produites à l'appui d'une réquisition d'inscription.

Avant d'opérer sur les livres fonciers les formalités requises par les usagers du système, le Conservateur doit au préalable :

- 1 Contrôler tout d'abord si la propriété n'est pas saisie, confisquée, transférée à l'Etat etc...Autrement dit, voir si elle est disponible.
- 2 Vérifier avec précision la date des actes à inscrire aux fins d'écarter ceux purgés par l'immatriculation et justifier le cas échéant, la perception de la pénalité de retard prévue en la matière.
- 3 Exiger, si nécessaire, la production du duplicata du titre foncier et, en cas de pluralité des bénéficiaires de l'inscription, la désignation du futur détenteur.
- **4** Calculer le cas échéant le montant des droits exigibles pour la formalité requise.
- 5 Veiller à ce que les décisions judiciaires à inscrire (jugements arrêts de la Cour...) soient définitives.
- 6 En cas d'intervention d'un mandataire, exiger la procuration l'habilitant à agir au nom de son mandant.
- 7 Faire préciser les proportions des parties bénéficiaires de l'inscription en cas de pluralité et contrôler leur régularité.
- 8 Pour les actes sous seings privés, veiller à ce que les signatures des parties contractantes soient régulièrement légalisées.

- 9 Contrôler l'identité du disposant à l'acte soumis à l'inscription par rapport à celle de la personne figurant sur les livres fonciers.
- 10 Tenir compte des interdictions portées sur le titre foncier restreignant le droit de disposer du propriétaire inscrit.
- 11 Contrôler si l'état civil du disposant a changé, et si celui du ou des bénéficiaires de l'inscription est indiqué à l'acte.
- 12 Si l'acte à inscrire n'est pas enregistré, exiger un 2e exemplaire, à transmettre ultérieurement au service de l'Enregistrement.
- 13 L'acte à inscrire doit, en principe, être assorti d'une réquisition d'inscription dûment signée du requérant si cette réquisition n'émane pas des énonciations de l'acte concerné.
- 14 Tout acte ou jugement dont l'inscription est requise, doit comporter les références de l'immeuble concerné, (nom de la propriété, n° du titre foncier, situation etc...).
- 15 Certains droits inscrits sur les livres fonciers sont frappés de restrictions telles que : interdiction d'aliéner, de disposer de l'usufruit, de donner à bail etc...; en tenir compte lors de la réquisition d'inscription.
- 16 Veiller à ce que les énonciations de l'acte à inscrire soient conformes à celles du titre foncier concerné (mise en concordance, état civil des parties contractantes, description de la propriété etc...).
- 17 Contrôler si le disposant peut légalement agir dans l'acte à inscrire, notamment s'il est majeur, tuteur régulier ou mandataire dûment habilité...
- 18 Exiger, le cas échéant, le certificat prévu par les textes sur les lotissements et morcellements.
- 19 Contrôler la correspondance classée dans le dossier du titre concerné (révocation du mandataire, cas d'inscriptions exclusives l'une de l'autre, etc...).
- 20 Exiger, le cas échéant, le certificat sur le bien de famille, le certificat de vente dans l'indivision, le certificat de coutume le cas échéant, l'extrait de décès, l'attestation de nationalité etc...

Ainsi, la responsabilité du Conservateur dérive de sa fonction même, et autant dire de la loi. Elle est une conséquence de l'exercice de sa profession.

La responsabilité du Conservateur ne paraît donc engagée que tout autant et chaque fois que son concours a été directement et officiellement sollicité. C'est d'ailleurs dans cet esprit que les articles 98 du Dahir organique et 7 du Dahir du 1er juin 1915 n'ont rendu le Conservateur responsable vis à vis du nouveau possesseur d'un immeuble, des omissions commises dans un duplicata, que tout autant que le nouveau possesseur a requis un certificat de conformité de ce document avec le Livre Foncier.

Le Conservateur ne doit répondre que du dommage direct et prévisible et non du dommage indirect ou incident, et par conséquent imprévisible.

L'appréciation de la faute n'est certes pas, toujours sans difficulté, car la fonction du Conservateur ne consiste pas seulement dans l'accomplissement de formalités d'opérations purement matérielles. La décision d'immatriculation, les formalités d'inscription, de radiation, exigeant au préalable, l'étude de questions souvent complexes et fort délicates. Une divergence d'appréciation, une connaissance imparfaite de la jurisprudence, les variations et les revirements de celle-ci, sont une source possible d'erreurs au sujet desquelles il y aura toujours lieu de se demander si elles constituent réellement une faute pour le Conservateur.

Dans ces diverses éventualités, il ne saurait être fait une application rigoureuse du principe de la responsabilité.

Enfin pour que la responsabilité du Conservateur soit engagée, il faut encore que *la faute lourde* ait causé un préjudice soit la conséquence directe de cette faute.

#### **ROLE DU CONSERVATEUR**

Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques est nommé par le Ministre de l'Agriculture. Il est placé sous l'autorité et le contrôle effectif du Conservateur Général, Chef du Service.

Avant d'entrer en fonctions le Conservateur fait enregistrer sa commission au Greffe du Tribunal de 1ère Instance. Il faut entendre par commission : la décision ministérielle de nomination. Il prête devant le même Tribunal le serment de remplir avec fidélité et exactitude les fonctions qui lui sont confiées.

Le Conservateur a domicile dans le bureau ou il remplit ses fonctions pour les actions auxquelles sa responsabilité pourrait donner lieu. Il siège, en principe, au chef-lieu du Tribunal de 1ère Instance.

Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques est chargé:

A - De la suite à donner aux demandes d'immatriculation et de la formalité de l'immatriculation sur les livres fonciers des immeubles placés sous ce régime.

Son premier rôle est celui de recevoir et d'instruire les réquisitions d'immatriculation.

A cet effet, il vérifie la régularité des demandes, procède aux formalités de publicité et reçoit les oppositions.

En principe, c'est le Conservateur qui doit diriger les opérations de bornage avec l'assistance et le concours d'un géomètre assermenté du Service Topographique. Dans la pratique, en raison de la multitude et de la dispersion des opérations à exécuter, délégation permanente est donnée à cet effet aux ingénieurs géomètres.

A l'expiration du délai de deux mois qui suit l'avis de clôture de bornage et après avoir constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure, le Conservateur peut :

- 1 soit procéder à l'immatriculation de l'immeuble en cause s'il constate que tout est régulier et qu'il n'y a pas d'oppositions.
- 2 soit rejeter en tout ou en partie la demande d'immatriculation si le requérant ou ses ayants cause n'ont fait aucune diligence pour régulariser la procédure.

Cette dernière décision peut être prise au cours même de la procédure pour différentes raisons : insuffisance des titres, absence non justifiée du requérant aux opérations de bornage, abstention de répondre aux sommations et demandes du Conservateur, refus de souscrire une réquisition rectificative, non paiement de droits, etc...

La décision de rejet est susceptible de recours devant le Tribunal de 1ère Instance en vertu de l'article 96 du Dahir Foncier. Ce recours doit être exercé dans les formes prévues à l'article 10 de l'Arrêté Viziriel du 20 Rejeb 1333 (3 Juin 1915) édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation.

Il est signalé que ce n'est pas la personne du Conservateur qui est mise en jeu dans l'action juridique mais seulement la décision prise par lui dans la plénitude de ses pouvoirs.

Le Conservateur est un juge de l'ordre administratif et comme tel ne peut être condamné aux dépens, sauf en cas de faute lourde lorsque sa décision de rejet est réformée par le Tribunal.

Il est précisé qu'aucun texte n'attribue un caractère définitif aux décisions de rejet du Conservateur qui a toujours la possibilité de revenir sur une première décision.

Rappelons qu'en vertu du Dahir du 22 Rebia II 1373 (29 Décembre 1953) fixant le rôle et les attributions du Conservateur Général, ce dernier peut évoquer, aux fins de décision, toutes affaires d'immatriculation ou d'inscription, soit d'office, soit à la requête des intéressés.

Le Conservateur peut également soumettre au Conservateur Général

toutes les questions et affaires importantes nécessitant une décision de principe.

Dans le cas ou des oppositions se sont révélées, le Conservateur :

- 1 peut les annuler si les titres justificatifs n'ont pas été déposés à la Conservation. Cette décision est susceptible d'appel devant le Tribunal de 1ère Instance qui statue en dernier ressort;
- 2 soit les annuler si les opposants qui n'ont pas obtenu ou tout au moins demandé l'assistance judiciaire, n'ont pas acquitté, dans le délai imparti, le montant de la taxe judiciaire et du droit de plaidoirie. Cette décision d'annulation n'est pas susceptible de recours.

Le Conservateur peut, à tout moment, tenter de concilier les parties en litige. Lorsqu'il y a conciliation il en dresse procès-verbal qui a force d'obligation privée entre les parties.

A défaut de réglement des oppositions, le Conservateur transmet le dossier au Secrétariat-Greffe du Tribunal de 1ère Instance de son ressort.

Compte tenu des décisions judiciaires intervenues, le Conservateur, saisi à nouveau du dossier, prononce l'immatriculation ou le rejet.

Dans ce dernier cas, sa décision est, comme précédemment, susceptible de recours devant les Tribunaux.

Il est à noter que le Conservateur est seul juge des droits des requérants. Le rejet d'une opposition par décision judiciaire ne confère, en lui-même, aucun droit à ces derniers.

3 - Des mentions à porter sur les livres fonciers concernant les droits réels et charges foncières constitués sur les immeubles immatriculés et de toutes les formalités subséquentes à l'immatriculation.

En effet, tous faits et conventions entre vifs, à titre gratuit ou à titre onéreux, tous procès-verbaux de saisie immobilière, tous jugements passés en force de chose jugée, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, tous baux

d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers ou fermages non échus, doivent être rendus publics par une inscription au livre foncier.

"Le Conservateur vérifie sous sa responsabilité l'identité "et la capacité du disposant ainsi que la régularité tant à la "forme qu'au fond des pièces produites à l'appui de la réquisition" (Article 72 du Dahir Foncier).

En cas de refus d'inscription ou de radiation, sa décision est susceptible de recours devant les Tribunaux.

En matière d'inscription de décisions judiciaires passées en force de chose jugée, la Cour d'Appel de Rabat, dans un arrêt du 23 Juin 1956, tout en reconnaissant que le terme "pièces" employée par le législateur dans l'article 72 du dahir foncier, s'applique aux décisions judiciaires et que le Conservateur est donc tenu d'en vérifier la régularité "tant en la forme qu'au fond", a décidé que la vérification "quant au fond" par le Conservateur se limite à la vérification du caractère exécutoire ou définitif de la décision dont l'inscription est requise, autrement dit, ce rôle est purement passif, c'est-à-dire qu'il n'a pas à connaître des motifs de ce jugement ni à s'inquiéter des nullités dont il peut être affecté, soit qu'elles procèdent de l'incompétence, même matérielle, ou d'un vice de forme ou de fond.

 B - De la conservation des actes, plans et tous documents relatifs aux immeubles immatriculés y compris les mappes foncières cadastrales.

Les actes et titres, ainsi que tous documents produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation sont annulés et revêtus de toutes mentions de références utiles, lors de l'établissement du titre foncier de la propriété immatriculée.

Ils sont classés dans le dossier de l'immeuble. Il en est de même en matière d'inscription.

Le Conservateur est tenu d'avoir un registre de dépôt ou sont constatées, par numéro d'ordre et à mesure qu'elles s'effectuent, les réquisitions de formalités et les remises de pièces qui lui sont faites - ce registre est tenu en double exemplaire, il est arrêté chaque jour par le Conservateur - L'un des exemplaires est déposé au Greffe du Secrétariat de 1ère Instance du lieu de la Conservation dans le but de reconstitution des registres en cas de destruction de ceux de la Conservation.

Indépendamment de ce registre, le Conservateur tient :

- un registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ou sont consignées, au fur et à mesure de leur dépôt, toutes les demandes d'immatriculation.
- un registre des oppositions ou sont mentionnées les oppositions et les dépôts des pièces dans les formes de l'article 84 du dahir foncier.
- un registre d'ordre des formalités subséquentes à l'immatriculation ou sont inscrites toutes les opérations nécessitant la modification du plan ou un transport sur le terrain.
- une table alphabétique des titulaires des droits réels et des baux inscrits.
- enfin, une table alphabétique des titres de propriété.

#### C - De la communication au public des renseignements contenus en ses archives et relatifs auxdits immeubles.

Le Conservateur délivre suivant les réquisitions qui lui sont présentées :

- des certificats constatant la concordance d'un titre foncier et du duplicata dudit titre, l'existence ou non de droits réels, charges foncières, etc...
- des copies de titres fonciers, de mentions ou de tous autres documents déposés en ses archives.
- des tirages de plans.

Il peut également communiquer au public les livres fonciers en présence d'un de ses agents mais sans qu'aucune copie ou extrait puisse en être prélevé. D - De la liquidation et de la perception des droits exigibles pour les diverses formalités requises à la Conservation ainsi qu'ils sont fixés au tarif réglementaire.

Le Conservateur est un comptable public.

A ce titre, il est soumis aux réglements sur la comptabilité publique et est, en conséquence, responsable de sa gestion.

Pour chaque formalité, le Conservateur liquide les droits suivant le tarif en vigueur et en exige, sauf dans des cas exceptionnels, le paiement immédiat. Il en délivre quittance.

Il a la possibilité de requérir une expertise si la valeur ou les sommes énoncées dans les réquisitions ou dans les actes ou déclarations paraît inférieure à la valeur réelle de l'immeuble ou des droits constitués, transmis ou éteints, dans les deux années à compter soit de la décision sur l'immatriculation, soit de la mention d'inscription ou de radiation.

Le Conservateur perçoit également depuis la réforme du 25 Août 1954 la taxe judiciaire et le droit de plaidoirie au lieu et place du Secrétariat-greffe.

Le Conservateur est assisté d'un ou de plusieurs adjoints qui le suppléent en cas d'absence ou d'empêchement, et assurent l'intérim de la Conservation en cas de congé régulier du Conservateur titulaire.

Les Conservateurs-adjoints sont nommés dans les mêmes conditions que le Conservateur, sur l'avis du Chef du Service. Ils prêtent serment devant le Tribunal de 1ère Instance après enregistrement de leur commission au Greffe. Le Conservateur-adjoint est responsable de ses actes dans les mêmes conditions que le Conservateur.

L'intérim des Conservations non pourvues d'adjoint est assuré par un agent du cadre désigné par le Chef du Service.

Tout Conservateur démissionnaire ne peut quitter ses fonctions avant l'installation de son successeur titulaire ou intérimaire à peine de tous

dommages et intérêts auxquels la vacance momentanée du bureau pourrait donner lieu.

La responsabilité des Conservateurs est régie par les articles 79 et 80 du Dahir formant code des obligations et des contrats sauf l'exception prévue à l'article 97 du Dahir Foncier à savoir qu'il est personnellement responsable du préjudice résultant :

- 1 de l'omission sur ses registres d'une inscription, mention, prénotation ou radiation régulièrement requise en ses bureaux.
- 2 de l'omission sur les certificats ou extraits du livre foncier délivrés et signés par lui, d'une ou plusieurs inscriptions, mentions, prénotations ou radiations portées sur le livre foncier.
- 3 des irrégularités et nullités des inscriptions, mentions, prénotations ou radiations portées au livre foncier.

inférieure à la valeur réelle de l'immeuble ou des droits constitués, transmis

# LA RESPONSABILITE CIVILE DES CONSERVATEURS DE LA PROPRIETE FONCIERE AU MAROC

Par SALEL (Ex Conservateur de la Propriété Foncière)

Le monde judiciaire et celui des affaires n'ignorent pas qu'une lourde responsabilité pèse sur les Conservateurs de la Propriété Foncière au Maroc. Et les personnes qui, par leur profession, entretiennent des rapports fréquents avec des fonctionnaires, ne s'inclinent sans trop, de résistance, devant leurs décisions, devant leurs exigences à réclamer des justifications complémentaires, que parce qu'elles sont suffisamment informées de l'importance de leurs fonctions, de l'étendue de leur responsabilité et parce qu'elles font confiance, aussi à leur sagacité et à leur expérience professionnelle.

La responsabilité de ces fonctionnaires est, en effet, quelque chose de réel et positif, elle dérive de textes qui la définissent en des termes précis.

Passons-les rapidement en revue, en les disposant, autant que possible dans un ordre logique.

L'art. 5 de l'arrêté viziriel du 4 Juin 1915, nous enseigne que : 'la responsabilité des Conservateurs est régie par les art. 79 et 80 du Dahir sur les obligations et contrats.''

L'art. 80 précise à cet égard que : 'les agents de l'Etat et des municipalités sont personnellement responsables des dommages causés par leur dol ou par des fautes lourdes dans l'exercice de leurs fonctions'.

Telle est la règle générale.

D'autres dispositions éparses dans la réglementation du régime de l'immatriculation, assignent maintenant des repères nettement à cette responsabilité.

C'est d'abord l'art. 97 du Dahir du 12 Août 1913, aux termes duquel le Conservateur est personnellement responsable du préjudice résultant :

- 1 de l'omission sur ses registres d'une inscription, mention, prénotation ou radiation régulièrement requise dans ses bureaux';
- 2 de l'omission sur les certificats ou extraits du Livre Foncier délivrés et signés par lui, d'une ou plusieurs inscriptions, mentions, prénotations ou radiations, portées sur le Livre Foncier;
- 3 des irrégularités et nullités des inscriptions, mentions, prénotations ou radiations portées au Livre Foncier.

Ensuite, les art, 72, 74 et 94 du même Dahir, qui édictent les prescriptions suivantes :

ARTICLE 72.- "Le Conservateur vérifie sous sa responsabilité l'identité et la capacité du déposant ainsi que la régularité tant en la forme qu'au fond des pièces produites à l'appui de la réquisition".

ARTICLE 74.- "Le Conservateur est tenu de s'assurer que l'opération qui motive l'inscription n'est point en opposition avec les énonciations du Livre Foncier et les dispositions du présent Dahir, et que les pièces produites autorisent l'inscription".

ARTICLE 94.- Mêmes dispositions en ce qui concerne les radiations.

Enfin, en matière d'immatriculation, on peut ajouter l'art. 30 du même Dahir qui dispose qu'à 'l'expiration des délais fixés pour la procédure, le Conservateur peut procéder à l'immatriculation de l'immeuble sur le Livre Foncier, s'il constate que tout est régulier, qu'aucune opposition ou demande d'inscription ne s'est produite'.

Mais nous considérons comme faute légère et par conséquent excusable, l'erreur d'interprétation des clauses d'un contrat si celles-ci sont ambigues ; l'acceptation d'une mainlevée donnée par un incapable, si cette incapacité est controversée.

Enfin, nous estimerons qu'il n'y aura pas faute personnelle, pas même légère, si, pour la solution de cas d'espèce particulièrement difficile, le Conservateur s'est conformé à la doctrine en usage dans son Administration et s'il a eu soin de prendre et de suivre les avis de sa Direction.

Il en sera de même, en matière d'immatriculation, du rejet prévu par l'art. 96 par suite de l'irrégularité de la demande ou de l'insuffisance de titres, même si ce rejet a été reconnu injustifié par une décision judiciaire.

Dans ces diverses conjonctures, c'est la décision elle-même du Conservateur, de rejet d'inscription, de radiation ou de refus d'immatriculation, qui devra être attaquée, et non le Conservateur qui devra être personnellement mis en cause. Et pour le cas ou l'action serait à tort dirigée contre lui, les instructions de son Administration lui font un devoir de relever expressément ce vice de forme au début de l'instance et de requérir sa mise hors de cause, préalablement à toute décision sur le fond. Car la faute commise sera une faute de service, au sens que lui attribue M. Georges TEISSIER dans son introduction au Code des obligations et contrats, et non une faute personnelle. La responsabilité du Conservateur devra donc s'effacer devant celle de l'Administration qui devra, au besoin, prendre fait et cause pour lui. C'est ce qui découle d'ailleurs des dispositions contenues dans l'art. 79 du Code des Obligations, aux termes desquelles "l'Etat et les municipalités sont responsables des dommages causés directement par le fonctionnement de leurs Administrations et par les fautes de service de leurs Agents".

Enfin, pour que la responsabilité du Conservateur puisse être engagée, il faut encore que la faute, la faute lourde, rappelons-le, ait causé un préjudice et que ce préjudice soit la conséquence directe de cette faute d'immatriculation, les formalités d'inscription, de radiation, exigent au préalable l'étude de questions souvent complexes et fort délicates. Une divergence d'appréciation, une connaissance imparfaite de la jurisprudence, les variations et les revirements de celle-ci, sont une source possible d'erreurs au sujet desquelles il y aura toujours lieu de se demander si elles constituent réellement une faute pour le Conservateur.

Dans ces diverses éventualités, il ne saurait être fait une application rigoureuse du principe de la responsabilité.

Déjà, en France, o'u la responsabilité des Conservateurs n'est régie que par les principes généraux qui ne font cependant aucune distinction entre la faute administrative et la faute personnelle, la jurisprudence tend-elle de plus en plus à décharger le Conservateur, lorsqu'il est établi qu'il n'a pas agi à la légère, qu'il s'est entouré de tous les renseignements propres à l'éclairer et qu'il a eu de justes motifs de ne pas douter de la capacité des parties.

Au Maroc, la tâche du juge est facilitée en présence de textes tels que l'art. 79 du Code des Obligations qui fait un départ très net entre la responsabilité de la puissance publique et celle de ses agents, et l'art. 80 du même Dahir qui ne laisse à la charge du Conservateur que la faute lourde, c'est à dire celle qui suppose de la part de ce fonctionnaire un manquement grave, une négligence coupable, une erreur grossière, et qui procède, chez son auteur, d'une défaillance sans excuse.

Nous rangeons dans cette catégorie, notamment :

Les omissions de mentions sur les Livres Fonciers, sur les certificats, la radiation d'une hypothèque pour une autre.

En matière d'immatriculation, l'inobservation des délais de procédure, l'omission de mesures de publicité, de convocations, de riverains indiqués dans la réquisition, l'omission d'une opposition.

Nous allons essayer de dégager de ces textes les principes qui sont à la base de cette responsabilité, sa nature et ses conditions d'exercice, enfin, son champ d'application; nous terminerons par quelques mots sur le recours qui la sanctionne.

La responsabilité du Conservateur dérive de sa fonction même, autant dire de la loi. Elle est une conséquence de l'exercice de sa profession. On ne saurait donc prétendre, à notre avis, à l'exemple de certains auteurs, qu'elle est, de sa nature contractuelle ; en d'autres termes, qu'elle découle d'un contrat qui interviendrait entre le Conservateur et le requérant. Comment supposer, en effet, un accord de volonté là ou il n'y a, pour l'une des parties, que l'exécution d'une obligation professionnelle avec l'impossibilité de refuser son concours, et ou, pour l'autre, le choix du Conservateur ne peut librement s'exercer. La responsabilité de ce fonctionnaire ne peut donc être causée que par un manquement à une obligation professionnelle.

Cette responsabilité n'est engagée, selon nous, que tout autant et chaque fois que le concours du Conservateur a été directement et officiellement sollicité. Celle-ci, en effet, a des conséquences, tellement redoutables et incalculables, qu'il convient de ne pas en exagérer la portée. C'est d'ailleurs dans cet esprit que les articles 98 du Dahir organique et 7 du Dahir du 1er Juin 1915 n'ont rendu le Conservateur responsable vis à vis du nouveau possesseur d'un immeuble, des omissions commises dans un duplicata, que tout autant que le nouveau possesseur a requis un certificat de conformité de ce document avec le livre foncier.

A son tour, l'Administration a si bien compris les dangers auxquels ses fonctionnaires sont exposés, qu'elle prend la précaution d'exiger, dans les certificats qu'elle délivre, la désignation des personnes qui en ont requis l'établissement. De cette façon, pas de difficulté possible. Seule, une personne induite en erreur sera admise à se plaindre ; celle qui aura demandé le certificat et qui aura, à cet effet, acquitté la rémunération correspondante au service rendu.

Décider au contraire que la responsabilité ne se limite pas pour le Conservateur à ses rapports avec le requérant, ce serait même ôter pratiquement à ce fonctionnaire le droit qui lui est reconnu par l'art. 29 de l'arrêté viziriel du 3 Juin 1915 de réparer une erreur commise. Comment rattraper un certificat erroné, délivré à une personne nommément désignée, si celui-ci peut se muer en un document au porteur opposable au Conservateur par quiconque en sera détenteur ?... Comment réparer utilement une omission commise au Livre Foncier si tout le monde peut, à tout moment consulter le Livre Foncier, faire état de ses contestations, les communiquer même, sans avoir eu à requérir l'intervention effective du Conservateur. Car, il faut bien le reconnaître, le contrôle à postériori du Conservateur ne s'exerce efficacement que tout autant que des renseignements sont demandés à ce fonctionnaire, qui l'obligent à consulter par lui-même ou par ses agents, les dossiers de procédure ou le Livre Foncier.

Pour nous résumer en une formule concise, nous dirons que le Conservateur ne doit répondre que du dommage direct et prévisible et

non du dommage indirect ou incident, et par conséquent imprévisible. Notre opinion sur ce point ne fait, en somme, que s'appyer sur les principes posés par l'art. 78 du Code des Obligations, qui constituent le droit commun en la matière,

Quelles sont donc les conditions d'exercice de cette responsabilité ?...

Pour que celle-ci puisse s'exercer, il faut d'abord qu'il y ait une faute imputable au Conservateur, c'est-à-dire que ce fonctionnaire ait dans l'exercice de ses fonctions, contrevenu aux règles particulières qui lui sont prescrites et aux obligations qui lui sont imposées.

Cette appréciation de la faute n'est, certes pas, toujours sans difficultés, car la fonction du Conservateur ne consiste pas seulement dans l'accomplissement d'opérations purement matérielles. La décision c'est ce qui résulte des termes même de l'article 97 précité. Car le demandeur en responsabilité est tenu de démontrer l'existence du préjudice, son importance, la relation directe de cause à effet, entre le préjudice et la cause prétendue, enfin l'existence de la faute.

IL va sans dire que c'est à la partie qui se plaint qu'incombe la charge de la preuve de l'existence et de l'étendue de ce préjudice, le quantum des dommages intérêts sera déterminé par l'importance de la perte subie.

Par contre, s'il n'y a pas de relation directe de cause à effet, entre la faute et le préjudice subi, le Conservateur ne saurait être tenu à réparation; c'est ce qui a été décidé en France dans une espèce ou une inscription ayant été omise sur un état délivré à un créancier postérieur en rang qui avait subi un dommage du fait de l'existence de cette inscription; il était établi que ce créancier avait consenti un prêt et remis les fonds au débiteur avant la délivrance de l'état erroné.

Enfin, le Conservateur peut se défendre, s'il parvient à prouver que, même sans la faute commise, un créancier non colloqué dans une procédure d'ordre ne serait pas venu en rang utile, si l'inscription est infecté d'autres irrégularités de nature à lui enlever toute efficacité. Il n'y a pas de raison pour que ces principes ne soient pas appelés à recevoir la même application dans la jurisprudence marocaine.

Nous ajouterons que la responsabilité du Conservateur n'exclut pas, par sa nature, toute idée de partage ou de division. Il est évident que si l'erreur ou l'omission n'est pas exclusivement imputable au Conservateur, le Tribunal peut réduire l'étendue de la responsabilité ou la diviser entre tous ceux qui ont participé à la faute.

Enfin, la responsabilité étant personnelle, si la faute est imputable au prédécesseur du Conservateur en exercice, c'est celui-là seul qui devra répondre au dommage subi, et, comme nous l'avons énoncé plus haut, le Conservateur en exercice ne pourra qu'être mis hors de cause. Mais le Conservateur est responsable des fautes commises par ses agents alors même qu'il reste étranger à leur recrutement, et l'on peut dire, à cet égard, que la responsabilité du Conservateur est exorbitante du droit commun.

Après avoir passé en revue les conditions d'exercice de cette responsabilité, il nous reste à examiner l'étendue de son champ d'application.

Il serait oiseux d'examiner les diverses situations ou la responsabilité du Conservateur peut se trouver engagée. Leur nombre est illimité, et leur variété, pour ainsi dire, infinie. Aussi, nous en tiendrons nous à quelques aperçus d'ordre général.

Les textes que nous avons cités plus haut visent les omissions ou les erreurs commises dans les inscriptions, les prénotations, les radiations et généralement dans les mentions de toutes sortes, dans les certificats, et enfin les nullités et les irrégularités des mentions.

Cette énumération embrasse, en effet, les cas les plus fréquents ceux ou la responsabilité personnelle risque le plus de se trouver exposée, car les fautes qui l'engendrent sont la plupart du temps d'ordre matériel, ou procèdent d'erreurs et de négligences qui trouveront rarement d'excuses.

Mais au-dessus de cette responsabilité que nous qualifierons de courante, plane, dans une atmosphère brumeuse, une responsabilité occule et partant bien plus dangereuse parce qu'elle n'implique pas nécessairement, pour se manifester, un manquement professionnel. Et c'est de celle-là dont le Conservateur a le plus besoin d'être garanti par l'Administration.

Nous voulons parler de celle qui dérive de l'art. 72 du Dahir organique qui édicte que le Conservateur vérifie sous sa responsabilité l'identité et la capacité du disposant, ainsi que la régularité, tant en la forme qu'au fond, des pièces produites à l'appui des réquisitions.

Pour ce qui est de la vérification de l'identité du disposant, une exception est à faire cependant. Ici, la tâche du Conservateur n'est pas très délicate. Celui-ci n'a qu'à se faire représenter par les parties, les justifications dont l'énumération est contenue dans les règlements. L'observation matérielle des prescriptions légales couvre entièrement sa responsabilité.

En dehors des questions de droit qu'il peut avoir à résoudre touchant à la capacité des parties, le Conservateur aura en outre à rechercher si celles-ci sont actuellement en état de capacité pour contracter. Et ici, l'on ne saurait raisonnablement lui demander de se livrer à une enquête préalable. Il s'en tiendra, à cet égard, aux déclarations des intéressés, sauf à les contrôler par les rapprochements appropriés avec les énonciations du livre ou des dossiers fonciers.

C'est ainsi que l'on ne saurait faire grief à ce fonctionnaire d'ignorer l'état de failli ou d'interdit judiciaire d'un requérant, si l'inscription du jugement de faillite ou d'interdiction n'a pas fait l'objet d'une réquisition d'inscription au Livre Foncier ou au registre des oppositions.

En ce qui concerne la régularité des actes déposés, son contrôle doit s'exercer d'une façon complète et rigoureuse, tant au point de vue de la forme que du fond, et le caractère d'authenticité, pas plus que les garanties que présente l'acte notarié, ne saurait le dispenser de cet examen. Et c'est ici que l'esprit critique et les connaissances juridiques du Conservateur trouvent le mieux à s'employer.

La responsabilité du Conservateur a pour corollaire et pour sanction, l'action qui peut être intentée contre ce fonctionnaire. Celle-ci peut être engagée pendant toute la durée de ses fonctions et elle se prescrit par dix ans à compter de la cessation des fonctions. C'est ce que nous inférons

LA PRENDTATION

de l'article 8 de l'arrêté viziriel du 4 Juin 1915 qui se préoccupe uniquement de la durée d'affection assignée au cautionnement.

La cessation des fonctions doit s'entendre non pas d'un simple changement de poste, mais de l'abandon définitif des fonctions, par démission, retraite, décès, ou autrement, pour ne pas dire par révocation.

Il faut donc admettre que le Conservateur continuera à être responsable pendant toute la durée de ses fonctions, et au maximum pendant 15 ans (art. 387 du Code des Obligations) pour les actes qu'il a accomplis dans chacun des postes qu'il a quitté avec une limitation de dix ans à compter de la cessation de fonctions.

Cette action doit être engagée devant le Tribunal de domicile ou il exerce ses fonctions, nous estimons que l'action peut être intentée, au choix du demandeur, soit devant le Tribunal du lieu ou a été accompli l'acte de la fonction qui a mis en jeu la responsabilité, soit encore devant le Tribunal du domicile réel du Conservateur retraité ou de ses ayant-causes.

On se rend compte aisément, d'après ce qui précède, que la responsabilité des Conservateurs de la Propriété Foncière est loin d'être une charge légère, et l'on comprend que le législateur marocain, en la restreignant à la faute lourde, ait voulu en limiter les effets, sous peine d'exposer ces fonctionnaires à des recours personnels extrêmement dangereux.

Et cependant, une constatation s'impose : depuis le fonctionnement du régime de l'immatriculation au Maroc, la mise en cause des Conservateurs s'est révélée comme un fait exceptionnel. Cela tient, assurément, pour une grande part, au soin scrupuleux que ces fonctionnnaires apportent à l'accomplissement de leurs fonctions mais aussi et surtout à la supériorité du régime hypothécaire marocain sur le régime français qui, en substituant le système de publicité réelle à celui de la publicité personnelle, a diminué considérablement les chances d'erreurs matérielles.

### LA PRENOTATION

#### DEFINITION: 2 2101 state up taining at a serial so a plainal si

La prénotation est une *mention* portée à titre provisoire et conditionnelle sur un titre foncier annonçant un droit revendiqué qui ne peut être régulièrement inscrit sur les livres fonciers. C'est une mesure d'inscription pour l'avenir qui peut notamment sauvegarder des droits en formation, des droits dont la constitution n'est pas pleinement réalisée, des actions réelles.

Elle a pour rôle de conserver provisoirement soit un droit existant mais contesté et dont on attend la proclamation en justice, soit un droit dont la perfection est retardée par une formalité restant à compléter. Une jurisprudence, assez récente, admet la prénotation même pour un droit encore inexistant, pour un droit simplement éventuel, pour un droit personnel qui n'est pas lui-même inscriptible.

#### **EFFETS**

- Elle produit ses effets à l'égard de tous, parties et tiers, et constitue une mesure conservatoire, temporaire et conditionnelle qui n'a pas elle-même une valeur propre.
- Elle ne vaut que ce que vaudra l'inscription prise ultérieurement.
- Elle n'entraîne aucune présomption de droit ou de fait en faveur de son bénéficiaire.
- Elle constitue une mise en garde pour les tiers et décourage la libre disposition de l'immeuble.
- Elle ne conserve le droit prétendu, qu'elle garantit provisoirement, que sous la condition que l'inscription du droit soit régulièrement prise par la suite, dans le délai légal.
- Sa date fixe le rang de l'inscription ultérieure, qui *rétroagit* à la date de la prénotation.

### SINGULARITE :

Postérieurement à une prénotation, l'inscription d'un droit, concurrent au droit prénoté, ne peut avoir qu'une portée singulière. Si la prénotation devient caduque, le droit inscrit à la suite, produit son plein effet. Si, par contre, le droit prénoté est régulièrement inscrit, l'inscription ultérieure devient sans effet et doit être radiée.

PRENOTATION PRISE ON VERTU PUNE ORDINAL

# DROITS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE PRENOTATION

Cette question a soulevé un grave contentieux judiciaire à l'occasion duquel jurisprudence et doctrine ont été divisées.

A l'origine, la jurisprudence avait estimé que seuls les droits réels immobiliers pouvaient faire l'objet d'une prénotation sur les livres fonciers.

Elle a admis plus tard, la prénotation d'une promesse de vente, l'acte de vente sous condition suspensive, une promesse de bail de plus de 3 ans, et même tout autre droit de créance présentant virtuellement le caractère d'un droit réel.

DIVERS CAS DE PRENOTATION : MOTTATOMEN EL BAS EL BA Une prénotation peut être prise suivant 3 procédures différentes, mais quelle que soit la procédure suivie, la prénotation produit les mêmes effets, seule la durée de sa validité diffère.

# PRENOTATION PRISE EN VERTU D'UN TITRE

Elle est accordée par le Conservateur en vertu d'un titre dont une irrégularité d'ordre mineur empêche l'inscription (ex : état civil incomplet, une signature non légalisée).

Elle est valable 10 jours et la production du Duplicata est nécessaire.

Aucune prénotation ne peut être requise en vertu d'un titre alors qu'une disposition précise des Dahirs sur le régime foncier interdit l'inscription définitive (il en est ainsi, par exemple, à la suite d'un commandement).

# PRENOTATION PRISE EN VERTU D'UNE ORDONNANCE

A la différence de la précédente, le droit peut n'être pas obligatoirement constaté par un titre, même incomplet, ou s'il est constaté par un titre irrégulier, sa régularisation ne peut se faire dans le délai de 10 jours (ex : inscription d'un legs subordonnée à la liquidation d'une succession).

L'ordonnance qui l'accorde n'émane pas du juge de référé puisqu'il s'agit d'une autorisation du Président du Tribunal de Première Instance, et, en l'absence de tout débat contradictoire, tout intéressé peut demander la rétractation de l'ordonnance ou en relever appel).

La durée de validité de cette prénotation est prévue à l'art. 86 ainsi conçu :

"Lorsqu'une prénotation a été requise en vertu d'une autorisation du Président du Tribunal, son effet cesse si l'inscription définitive n'est pas opérée dans le délai de 6 mois, ou si une demande en justice n'a pas été formée et mentionnée au livre foncier dans le délai d'un mois".

"La radiation d'une prénotation insérée au livre foncier doit être opérée d'office après l'expiration des délais invoqués à l'art. 86".

# AUTRES CAS DE PRENOTATION PAR ORDONNANCE

Art. 172 du Dahir du 2 Juin 1915 : Les divers cas d'hypothèques forcées donnent lieu à des prénotations qui ont effet jusqu'au jugement définitif à inscrire.

Art. 25 du Dahir du 6 Mai 1982 : Lorsqu'un immeuble soumis à la procédure d'expropriation est immatriculé, la partie expropriante est fondée à requérir une prénotation pour la conservation provisoire de ses droits. Elle appuie sa demande en vue d'obtenir l'ordonnance, à défaut d'accord, de l'ordonnance du juge de référé l'autorisant à prendre possession de l'immeuble moyennant le versement à l'ayant-droit du montant de l'offre faite lors de la tentative infructueuse d'accord amiable.

L'effet de cette prénotation ne prend fin qu'au moment de l'inscription du transfert de propriété.

# PRENOTATION EN VERTU D'UNE REQUETE INTRODUCTIVE D'INSTANCE

Celui qui intente une action en justice en vue de la reconnaissance d'un droit susceptible d'être inscrit sur les Livres Fonciers peut obtenir directement une prénotation destinée à protéger ce droit éventuel, sur le vu d'un double de la requête visé par le greffe.

La prénotation ainsi acquise conserve ses effets pendant toute la durée de l'instance jusqu'à la décision définitive; alors elle est remplacée par l'inscription du droit, s'il a été reconnu, la date de la prénotation fixant le rang de l'inscription prise, ou elle est radiée, sur le vu de la décision définitive ne reconnaissant pas le droit allégué.

# **EXISTE-T-IL UN DELAI LEGAL D'INSCRIPTION?**

En cas de prénotation, l'inscription d'un acte doit normalement être effectuée dans un certain délai pour pouvoir notamment bénéficer de l'effet de la rétroactivité, sinon l'inscription pourra même ne pas être utilement prise par la suite.

Sur un plan strictement juridique, aucun délai légal ne limite en principe le droit que possède le bénéficiaire d'un acte inscriptible de le faire inscrire sur les Livres Fonciers. Il peut faire procéder à cette inscription plusieurs années même après la rédaction de l'acte.

Il existe cependant des cas ou, indépendamment de toute question de prénotation, l'observation d'un délai s'impose dans la procédure de l'inscription d'un acte sur les Livres Fonciers.

#### Exemple:

l'hypothèque forcée au profit des créanciers et des légataires d'une succession doit être inscrite dans les trois mois de l'ouverture de la

succession; à défaut d'inscription dans le dit délai, l'hypothèque est sans effet. (art. 171 du Dahir du 2 Juin 1915).

Celui qui intente une action en justice en vos de la reconnaissance un droit susceptible d'être inscrit sur les Livres Fonciers peut obtenir frecrement une prénotation destinée à proféger ce droit éventuel, sur le und'un double de la requête visé par le greffe.

La prénoration amsi acquise conserva ses errers pendam rontesa durce de l'instance jusqu'à la décision définitive ; alors elle est cemplacée par l'inscription du droit, s'il a été reconnu, la date de la prénoration fixant e rang de l'inscription prise, ou elle est radiée, sur le vu de la décision définitive ne reconnaissant pas le droit allégué.

En cas de prénotation, l'inscription d'un acte doit normalement être effectuée dans un certain délai pour pouvoir notamment bénéficer de l'effet de la rétroactivité, sinon l'inscription pourra même ne pas être utilement prise par la suite.

Sur un plan strictement juriaique, sucta délai légal ne limite en mincipe le droit que possède le bénéficiaire d'un acte inscriptible de le faire inscrite sur les Livres Fonciers. Il peut faire procéder à cette baserion abssieurs souées même après la réduction de l'acte.

Il existe cependant des eas ou, indépendamment de toute question le prénoution, l'observation d'un délai s'Impose dans la procédure de finscription d'un acte sur les Livres Fonciers.

ayponhèque forcée au profit des créanciers et des légataires d'une soussion doit être inscrite dans les trois mois de l'ouverure de la

# LES HYPOTHEQUES

# DEFINITION: a sticket like along the pothic que to be still deserge

L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation; elle est de sa nature indivisible et subsiste en entier sur les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles; elle les suit dans quelques mains qu'ils passent.

Autrement dit, c'est un droit réel destiné à garantir le paiement d'une créance sans déposséder le propriétaire de l'immeuble grevé; il permet au créancier, s'il n'est pas payé de l'échéance, de faire vendre l'immeuble en quelques mains qu'il se trouve (droit de suite) et d'être payé sur le prix de vente de l'immeuble avant les autres créanciers (droit de préférence).

#### **CARACTERES GENERAUX:**

- a l'hypothèque peut porter sur la propriété des immeubles ou sur les droits réels immobiliers suivant : usufruit, emphytéose, superficie, droits coutumiers musulmans, concession minière.
- b C'est un droit immobilier spécial en ce qu'il ne peut porter que sur des immeubles individuellement spécifiés. Le but de cette spécialité est de ménager le crédit du débiteur en déterminant exactement et ce qui est dû et ce qui est affecté à l'obligation.
- c Elle s'étend aux améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué.
  - d Elle est indivisible. Cela signifie d'abord que chaque fraction de la créance est garantie par la totalité de l'hypothèque, ensuite que chaque fraction de l'immeuble hypothéqué garantit l'intégralité de la créance.

#### DIVERSES SORTES D'HYPOTHEQUES :

L'hypothèque peut être selon sa source conventionnelle ou forcée.

- 1 L'hypothèque conventionnelle est celle qui dépend des conventions. Elle est constituée par un acte écrit, authentique ou sous seings privés. Le débiteur, ou sa caution réelle, est propriétaire de l'immeuble hypothéqué ou titulaire d'un droit réel immobilier qu'il affecte à la garantie de la créance. Pour sa validité entre les parties et son opposabilité aux tiers, l'hypothèque doit être inscrite sur le titre foncier de l'immeuble concerné.
- 2 L'hypothèque conventionnelle différée, peut toutefois être valable alors qu'elle n'a pas été régulièrement inscrite sur le titre foncier. C'est une hypothèque à inscription différée.

Un créancier hypothécaire peut, lors du dépôt de l'acte constitutif d'hypothèque et du duplicata du titre foncier intéressé, demander le bénéfice de cette hypothèque spéciale, c'est-à-dire l'exemption temporaire de l'inscription, faisant défense au Conservateur, par écrit, de ne déférer à aucune demande d'inscription au préjudice de son droit.

L'inscription de l'hypothèque est différée ainsi pendant un délai maximum de 90 jours, sans que le créancier soit exposé à perdre le rang qui lui a été acquis par le dépôt régulier de son acte.

Si, pendant ce délai de 9O jours, une nouvelle inscription vient à être requise, le Conservateur procède au préalable à l'inscription régulière de l'hypothèque différée, qui prendra rang au jour de son dépôt, cette hypothèque différée est alors comparable à cet égard, à une prénotation.

A l'expiration du délai de 90 jours, le créancier doit ou retirer ses pièces ou requérir une inscription régulière.

L'avantage de cette hypothèque différée est d'éviter le paiement des droits d'inscription et des droits de radiation.

#### LES HYPOTHEQUES FORCEES

L'hypothèque forcée est celle qui est conférée par une décision de justice, sans le consentement du débiteur.

Elle n'est possible que dans les cas prévus par la loi.

Elle est accordée par un jugement du Tribunal de 1ère Instance, statuant en Chambre de Conseil, et dans certains cas, par une décision du Président de ce Tribunal.

Les divers cas d'hypothèques forcées sont prévus à l'art, 163 du Dahir du 2 Juin 1915, complété notamment par le Dahir du 13 Février 1957, 17 Novembre 1959 et 25 Juillet 1969.

Il s'agit particulièrement des hypothèques au profit de :

- Des mineurs et des interdits sur les immeubles de leur tuteur.
- De la femme mariée sur les immeubles de son mari.
- Des créanciers et des légataires d'une succession.
- Du vendeur, de l'échangiste, des copartageants sur l'immeuble concerné.
- Des architectes et des entrepreneurs sur les bâtiments ou ouvrages édifiés.
- Du syndicat des copropriétaires d'immeubles en copropriété.
- De la masse des créanciers sur les immeubles du failli.

#### EFFETS DE L'HYPOTHEQUE

## 1 - Maintien du droit des propriétaires

Alors que l'antichrèse prive le propriétaire de la jouissance de l'immeuble, l'hypothèque laisse au propriétaire ses prérogatives : droit d'usage, droit de jouissance et même droit de disposition.

### 2 - Réalisation de l'hypothèque

Le créancier bénéficiaire d'hypothèque, portant sur un immeuble immatriculé, peut poursuivre la vente judiciaire de l'immeuble s'il n'est pas payé à l'échéance, sur la simple production d'un certificat spécial délivré par le Conservateur de la Propriété Foncière.

#### **PURGE DES HYPOTHEQUES**

Il y a des cas où l'aliénation de l'immeuble met par elle-même l'acquéreur à l'abri du droit de suite, son acquisition est définitive et les créanciers privilégiés ou hypothécaires n'ont plus droit qu'au prix, on dit que l'aliénation opère purge légale ou vaut purge.

De la femme mariée sur les immeubles de son mari.

Quatre cas présentent cette particularité, à savoir :

- L'expropriation pour cause d'utilité publique.
- L'adjudication sur saisie immobilière.
- L'adjudication d'une concession minière.
- L'adjudication après faillite.

immatticulé, peut coursuivre la vente judiciaire de l'immedule s'il n'est

#### LA PREEMPTION

#### DEFINITION

Le droit de préemption est la faculté dont jouit un copropriétaire indivis d'immeuble immatriculé ou un cotitulaire indivis d'un autre droit réel immobilier, de se substituer à tout acquéreur, à titre onéreux, de droit indivis sur cet immeuble, en lui remboursant le montant du prix de vente, celui des loyaux coûts et celui des améliorations.

#### CONDITIONS REQUISES

Les conditions requises pour l'exercice du droit de préemption doivent être étudiées à trois points de vue : à l'égard du préempteur, à l'égard du préempté, à l'égard de l'acte.

#### CONDITIONS REQUISES DE LA PART DU PREEMPTEUR

- 1 le préempteur doit être vivant.
- 2 Le préempteur doit être copropriétaire ou cotitulaire d'un droit réel immobilier particulier.
- 3 Le préempteur doit avoir un droit de copropriété ou de cotitularité d'un droit réel particulier, c'est-à-dire un droit indivis inscrit sur le titre foncier de l'immeuble.
- 4- Le préempteur doit avoir un titre antérieur à celui du préempté.
- **5** Si le droit de préemption ne se transmet pas entre vifs, il se transmet aux héritiers.
- 6 Le candidat préempteur doit avoir un droit de même nature que le droit aliéné.
- 7 Les candidats préempteurs peuvent faire valoir, le cas échéant, un droit de priorité, conformément aux règles de la loi musulmane.
- 8 Le candidat préempteur ne doit pas avoir renoncé à son droit de préemption.

### CONDITIONS REQUISES DE LA PART DU PREEMPTE

- 1 Le préempté doit avoir acquis à titre onéreux à la suite d'une vente.
- 2 Le préempté doit avoir acquis des droits indivis.
- 3 Le préempté peut être soit un copropriétaire acquéreur, soit un tiers acquéreur.
- 4 L'acquéreur préempté peut être une personne publique comme une personne privée.

# CONDITIONS REQUISES DE L'ACTE POUVANT DONNER LIEU A PREEMPTION

- 1 La vente doit être inscrite sur le titre foncier.
- 2 La vente doit être définitive.

# EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION

La préemption étant facultative, le préempteur doit manifester sa volonté soit par lettre recommandée, soit par acte extra-judiciaire, préalable nécessaire pour la validation de l'opération.

#### **DELAIS**

Ces délais sont au nombre de 3, réglementés par les art. 31 et 32 du Dahir du 2 Juin 1915.

a - Délai normal d'un an

La préemption peut normalement s'exercer dans le délai d'un an à compter du jour de l'inscription de l'acte de vente sur le titre foncier. Il s'agit là d'un délai de prescription dont le point de départ est nettement précisé.

b - Délai spécial de deux mois

Si le contrat a été établi en présence des copropriétaires, le délai est de deux mois, à compter de la date du contrat. La preuve de la présence des co-propriétaires à l'acte ne peut résulter que des énonciations même de l'acte ou tout au moins d'un acte concomitant.

c - Délai spécial de trois jours

L'acquéreur après inscription de son acte d'acquisition, peut la notifier à tout ayant droit à la préemption qui en sera déchu s'il ne l'exerce pas dans les trois jours de notification, augmenté des délais de distance.

#### REMBOURSEMENT

Le préempteur qui se substitue à l'acquéreur doit rembourser au préempté le montant du prix réel de vente, les loyaux coûts (droits d'enregistrement, de conservation foncière, de courtage, de timbres etc...) et les améliorations (dépenses faites pour l'entretien, l'amélioration ou même l'embellissement).

Selon la jurisprudence, le remboursement doit être fait en même temps que la déclaration du préempteur.

#### EFFETS DE L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION

- **a** Le préempteur est substitué au tiers acquéreur qui doit être considéré pendant tout le cours de sa jouissance, comme un possesseur de bonne foi.
- b Si la portion indivise a été vendue à un tiers, celui-ci est totalement dépourvu de son acquisition par l'effet de la préemption. Par contre, si elle a été vendue à un copropriétaire, le préempteur ne se substitue à cet acquéreur que compte tenu des droits proportionnels que lui-même et l'acquéreur détenait initialement dans l'immeuble.
- c Lorsque des copropriétaires n'exercent pas leur droit de préemption, leur silence vaut renonciation et celle-ci profite au copropriétaire préempteur en étendant la portée de son droit.

### **DOMICILIATION DES PARTIES**

Les dispositions de l'article 13 du Dahir du 12 Août 1913, complété par les articles 13 du Dahir du 1er Juin 1915 et 16 de l'Arrêté Viziriel du 3 Juin 1915 prescrivent la domiciliation des parties requérant une formalité.

Il résulte, en effet, des textes susvisés que toute personne requérant l'immatriculation d'une propriété, même par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoirs muni d'une procuration spéciale, tout intervenant ou opposant, toute personne au nom de laquelle, une inscription ou mention est requise sur les Livres Fonciers doit, obligatoirement, faire élection de domicile au siège de la Conservation s'il n'a pas son domicile réel dans le ressort de cette dernière.

Cette obligation qui parait excessive est cependant justifiée par le fait que l'élection de domicile chez un mandataire cesse dès que l'acte ou la formalité pour lequel le mandat a été donné, a reçu son extention, et aussi par la nécessité d'appliquer dans les meilleures conditions de régularité et de célérité, certaines règles de la loi foncière qui imposent au Conservateur de faire des notifications, significations ou mise en demeure aux bénéficiaires de droits réels, aux requérants, et aux opposants.

Or, du moment qu'une de ces personnes n'a pas son domicile réel dans le ressort de la Conservation on conçoit que le législateur lui ait imposé la domiciliation qui répond le mieux aux buts ci-dessus définis, c'est-à-dire au siège même de la Conservation.

L'expérience a d'ailleurs démontré l'utilité des règlements aussi stricts en matière de domiciliation. Dans de nombreux cas, les notifications faites par les Conservateurs à des propriétaires ou à des titulaires de droits réels inscrits au domicile par eux élu chez leur mandataire à l'occasion d'une procédure à suivre ou d'une formalité à accomplir sont demeurées sans effet, le mandataire ayant argué du caractère essentiellement temporaire du mandat conféré uniquement pour l'exécution de la formalité ou pour la suite à donner à la procédure.

Il en est toujours résulté des difficultés pour le Conservateur et des retards sérieux dans la solution des affaires.

Les prescriptions de la loi doivent donc être appliquées strictement, leur inobservation de la part des particuliers ou de leurs fondés de pouvoirs n'a pas, il convient de le préciser, pour effet de motiver le rejet par le Conservateur de l'inscription, de la mention ou de la formalité requise.

La seule sanction prévue dans ce cas par la loi foncière est celle qui est édictée par l'article 26 de l'Arrêté Viziriel du 3 Juin 1915 et qui consiste à faire valablement, à défaut d'élection de domicile, toutes notifications ou significations au parquet.

Mais il n'échappera pas que les formalités remplies dans ces dernières conditions en faisant, le cas échéant, courir les délais prévus par la loi, sont susceptibles de préjudicier gravement aux intéressés et même de leur faire encourir la forclusion.

On peut citer, à titre d'exemple, les lourdes conséquences d'un défaut de domiciliation ou d'une domiciliation irrégulière pour un copropriétaire inscrit tenu d'exercer son droit de préemption dans le délai de trois jours à compter de la notification à lui faire par l'acquéreur, de l'inscription de son acte d'acquisition (art. 31) du Dahir du 2 Juin 1915), ce délai devant légalement courir, dans cette occurence, de la date de la signification faite au Parquet.

C'est pourquoi, toute immatriculation, toute intervention, toute inscription au profit ou du Chef d'une personne domiciliée hors du ressort d'une Conservation, doit comporter une élection de domicile spéciale au siège de cette Conservation.

Cette élection de domicile est imposée moins pour le temps présent de l'accomplissement d'une formalité, que pour l'avenir des opérations susceptibles d'être effectuées à la Conservation Foncière.

## **DIVISION D'IMMEUBLES IMMATRICULES**

Le propriétaire d'un immeuble immatriculé est en droit de demander la division de sa propriété et l'établissement de titres fonciers parcellaires par un seul acte de volonté et indépendamment de toute mutation ou partage.

Il n'existe aucune loi, aucun réglement défendant au propriétaire d'un immeuble de le diviser en plusieurs parcelles et d'obtenir, en conséquence, pour chacune d'elles un titre spécial sous réserves de l'application de la législation en vigueur.

L'article 54 du Dahir du 12 Août 1913 est d'ailleurs conçu en termes très généraux :

Lorsqu'un immeuble est divisé par suite de partage ou autrement, il est procédé au bornage de chacun des lots par un "géomètre assermenté", qui rapporte cette opération sur une expédition du plan.

Il est établi un titre et un plan distincts pour chacune des dévisions de l'immeuble.

Le terme ''autrement'' a incontestablement un sens très général et laisse supposer qu'un immeuble peut être divisé par un procédé quelconque, pourvu que ce procédé ne soit pas contraire aux lois et réglements.

Le propriétaire qui, spontanément veut faire morceler son immeuble use simplement du droit naturel qu'il a d'en jouir et d'en disposer comme il l'entend.

D'ailleurs, puisqu'un propriétaire peut, par voie de fusion réunir en un seul titre diverses propriétés voisines faisant l'objet de titres distincts, pourquoi ne pourrait-il pas faire l'opération inverse?

Les droits proportionnels à percevoir sont calculés, en matière d'inscription, constitution, transmission ou extinction de droits réels, sur les sommes énoncées aux actes lorsqu'il s'agit de droits constitués, transmis ou éteints moyennant une remise corrélative de numéraire ou, dans le contraire, sur une estimation fournie par les parties de la valeur vénale des droits constitués, transmis ou éteints...

Il n'est pas douteux que le fait de détacher une parcelle d'un tout, entraîne l'extinction d'un droit, le propriétaire était titulaire d'un droit réel s'appliquant à la totalité de l'immeuble ; il détache une parcelle de cet immeuble, son droit ordinaire, en tant qu'il affectait toute la propriété, s'éteint à concurrence de la portion distraite.

L'extinction de ce droit, fait susceptible d'évaluation, est donc passible de la taxe proportionnelle de mention et comme elle ne donne pas lieu à une remise de numéraire, la valeur vénale du droit éteint doit faire l'objet d'une estimation des parties.

### **IMMATRICULATION DES BIENS HABOUS**

Le Habous, institution originale du droit musulman, n'était à l'origine qu'une donation ''suigeneris'' par laquelle le constituant mû par un sentiment uniquement pieux se dépouillait de son bien directement au profit d'une oeuvre religieuse ou charitable. Dans la suite, il a été admis que le constituant pouvait réserver le bénéfice de la fondation à des bénéficiaires intermédiaires désignés par lui, l'oeuvre religieuse ou charitable, dévolutaire définitif, ne devant en jouir qu'à la disparition de ces bénéficiaires.

C'est ainsi qu'ont été institués les Habous privés dits de famille, par opposition aux Habous publics qui sont ceux parvenus au dernier dévolutaire et qui sont gérés par l'Administration des Habous.

Les caractères distinctifs de l'une et de l'autre catégorie n'apparaissent cependant pas toujours nettement en raison de la différence d'appellations que l'on rencontre dans les actes constitutifs de habous.

En fait, une seule distinction s'impose en la matière c'est celle entre les habous directs, affectés immédiatement à l'oeuvre pieuse désignée par le constituant et les habous avec dévolution intermédiaire constitués au profit de certaines personnes déterminées (le plus souvent, les descendants du fondateur). Ces derniers habous sont désignés par le vocable ''Moaqab'' que l'on peut traduire sans ambiguité par ''Habous de famille''.

Pour ce qui est des Habous directs, sans dévolution intermédiaire, ils sont tous et dans tous les cas, soumis au même statut juridique, notamment en matière d'immatriculation, et les disposants que l'on trouve dans la terminologie courante ont uniquement pour but et pour objet de préciser leur affectation.

On a ainsi les habous Harameines (affectés aux deux villes saintes : La Mecque et Médine), les habous de Zaouia, les habous Kobra affectés aux grandes mosquées, par opposition aux Soghra qui profitent aux petites mosquées. Mais, il arrive que, dans certaines mosquées, des fondations ont uniquement pour but d'assurer l'exercice de fonctions religieuses spéciales, (Khatib, Imam, Muezzin ou lecteurs du Coran).

Au regard de l'immatriculation, les habous avec dévolution intermédiaire dits "Moaqab" ou de famille, sont traités par l'article 17 de l'Arrêté Viziriel du 3 Juin 1915 : les habous directs et immédiats, quelle que soit leur appellation, obéissent aux règles de droit commun.

Les biens constitués immédiatement en habous sont immatriculés au nom de l'Administration des Habous, les biens constitués en habous privés peuvent être immatriculés au nom de la même Administration ou des fondations diverses intéressées dont elle a la gestion, à raison de leur qualité de dévolutaires définitifs, avec mention des droits dont jouissent les bénéficiaires intermédiaires désignés par le constituant (ou leurs héritiers actuels). Ceux-ci peuvent prétendre comme les titulaires des droits coutumiers musulmans à l'établissement d'un titre foncier spécial dans les conditions prévues à l'article 17 de l'Arrêté Viziriel du 3 Juin 1915.

### DROITS DU DOMAINE PUBLIC AU REGARD DES IMMEUBLES IMMATRICULES

Il est utile de rappeler, au préalable, les principes sur lesquels l'Administration et les Tribunaux fondent l'exercice des droits du Domaine Public au regard des propriétés immatriculées.

La consistance d'une portion du Domaine Public quelle quelle soit, ne devient définitive qu'à la suite d'une délimitation régulière effectuée par l'Administration concernée. Cette opération est elle-même, définitive, dès la publication au Bulletin Officiel de l'Arrêté de reconnaissance ou d'homologation.

En ce qui concerne notamment les routes, pistes, chemins et rues, les limites du Domaine Public sont fixées par des Arrêts, pris en conformité du titre 1er du Dahir du 16 Avril 1914 sur les alignements, plans d'aménagement et d'extension des villes, lesquels portent reconnaissance des routes, pistes etc... et fixation de leur largeur. Ces Arrêtés ne peuvent être l'objet d'aucune réclamation passé le délai d'un an compté à partir de leur publication au Bulletin Officiel.

La doctrine administrative et la jurisprudence consacrent l'intangibilité du Domaine Public nonobstant toute immatriculation et l'absence de toute inscription sur les titres fonciers.

Il en résulte que les portions du Domaine Public englobées dans un bornage d'immatriculation restent régies par les textes et règlements qui leur sont propres, les droits qui s'appliquent à ce domaine subsistant indépendamment de toutes inscriptions ou réserves mentionnées au procès-verbal de bornage ou au titre foncier.

Une fois la délimitation administrative opérée, les limites de cette portion du Domaine Public, son étendue et sa consistance, en un mot, les droits de l'Etat sur cet immeuble se trouvent, à partir de ce moment, définitivement et légalement fixés à l'égard des particuliers, forclos dans

leurs prétentions.

Au surplus, ces limites du Domaine Public ayant fait l'objet d'une délimitation régulière doivent être respectées même si le requérant ou ses auteurs ont exercé un recours dans le délai de six mois prévu par l'article 7 du Dahir du 1er Juillet 1914 ou dans le délai d'un an fixé par le dernier alinéa de l'article 1er du Dahir du 16 Avril 1914 précité. Dans les deux cas, en effet, le recours du requérant ne peut avoir en vue qu'un droit à indemnité, mais non l'annulation ou la réformation de la délimitation.

Il convient de noter que l'article 1er du Dahir du 16 Avril 1914 ne vise que le cas ou il s'agit de reconnaître une portion du Domaine public préexistant.

Lorsqu'au contraire, il y a lieu d'élargir ou de redresser des voies de communication existantes ou d'ouvrir des voies nouvelles, l'Administration intéressée doit, par application des dispositions de l'article 2 du Dahir précité, procéder à l'acquisition amiable ou à l'expropriation des parcelles de propriétés privées atteintes par la mesure projetée.

La reconnaissance régulière d'une dépendance du Domaine Public avec fixation et délimitation de ses emprises donne lieu, au regard d'une propriété immatriculée avant cette reconnaissance, et limitée ou traversée par cette dépendance, à la simple rectification du bornage, du plan et du titre de propriété.

On doit considérer, en effet, que les limites déterminées par le bornage d'immatriculation, ainsi que le plan et la superficie de la propriété ne sont que provisoires jusqu'au jour ou l'assiette et les limites des portions du Domaine Public bordant la propriété ou englobées dans son périmètre auront été fixées définitivement par une délimitation officielle portant confirmation du Domaine Public dans les conditions du Dahir du 16 Avril 1914.

Dès lors, et attendu que ces portions du Domaine Public ont été exclues dès l'origine, sinon matériellement, du moins juridiquement de la propriété, leur distraction n'a pas à s'opérer par la voie d'un

morcellement tombant sous l'application de la disposition générale de l'article 54 du Dahir du 12 Août 1913, mais par la rectification et la détermination définitive des limites, de provisoires qu'elles étaient.

En conséquence, la requête de l'administration, à la suite d'un Arrêté de reconnaissance, tendra à la rectification du bornage, du plan et du titre des propriétés atteintes et du plan de reconnaissance. Elle sera appuyée d'une copie de l'Arrêté et du plan de reconnaissance avec référence au Bulletin Officiel contenant l'insertion.

La justification de l'accord préalable des propriétaires intéressés n'a pas à être exigée ; elle ne devrait l'être que dans l'hypothèse ou une réclamation admise par l'Administration avant l'expiration du délai de forclusion aurait abouti à une cession amiable au profit du Domaine Public de parcelles de propriétés immatriculées pour lesquelles le caractère de domanialité publique ne serait pas apparu antérieurement.

Le bornage rectificatif aura lieu à la requête de l'Administration dans les formes et les délais prévus par l'article 4 de l'Arrêté Viziriel du 3 Juin 1915, les propriétaires dûment convoqués, mais sans que leur absence au bornage ou leur opposition puisse arrêter l'opération, l'Administration requérante, devant, par ailleurs, fournir les bornes qui seraient nécessaires pour la fixation des nouvelles limites.

En ce qui concerne le titre foncier, s'agissant d'une rectification, mention sera faite en marge du dit titre, de l'arrêté de reconnaissance et de l'opération rectificative de bornage effectuée en conséquence, avec description des nouvelles limites et indications de la nouvelle superficie, le tout après enregistrement au Registre des Dépôts, conformément aux prescriptions de l'article 76 du Dahir du 12 Août 1913 et application, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 27 de l'Arrêté Viziriel du 3 Juin 1915.

Si la propriété est grevée d'hypothèque, il n'y a pas lieu à report par le propriétaire d'une mainlevée de celle-ci pour la portion distraite de la propriété. Dès l'instant, en effet, qu'on se trouve en présence d'une reconnaissance, ou confirmation du Domaine Public, l'hypothèque n'a pas pu porter sur cette partie de l'immeuble, exclus dès l'origine au moins juridiquement, du bornage et du titre.

Il est à peine utile de signaler qu'il n'y aura pas lieu à établissement d'un titre parcellaire pour les portions du Domaine Public distraites de la propriété, de même que les incorporations réalisées en conséquence de l'Arrêté de reconnaissance et de la fixation des emprises du Domaine Public ne donneront lieu à aucune autre formalité que celles ci-dessus visées de rectification du bornage, du plan et du titre.

Dans tous les cas, les mentions des procès-verbaux des plans et des titres donneront exactement la désignation de la nouvelle voie si elle a été érigée en route principale ou en route secondaire, ou indiqueront qu'il s'agit d'une dépendance de Domaine Public délimité (piste, oued, seguia, rivage maritime, etc...).

# PAR LA LOI FONCIERE

Le Dahir du 12 Août 1913 et l'Arrêté Viziriel du 3 Juin 1915, sur le régime foncier de l'immatriculation, établissent divers délais de rigueur, soit pour la remise des convocations aux bornages, soit pour formuler des oppositions aux immatriculations, soit pour l'inscription provisoire de droits éventuels au moyen de prénotation.

Au terme de l'article 107 du Dahir du 12 Août 1913 : tous les délais prévus sont des délais francs ; autrement dit : le jour de la remise de la convocation, de la notification, de la sommation ou de tout autre acte fait à personne ou domicile, et le jour de l'échéance n'entrent pas en compte.

Dans la procédure civile marocaine et spécialement dans la procédure de l'immatriculation, tous les délais prévus étant des délais francs, le jour qui fixe le point de départ du délai et le jour de l'échéance ne doivent pas entrer en compte pour le calcul de sa durée.

Il s'en suit que le délai commence à courir le lendemain du jour qui fixe le point de départ et prend fin le lendemain du jour de l'échéance, les formalités pouvant être encore valablement effectuées à cette dernière date.

Si le dernier jour du délai est un jour férié, le délai est prorogé jusqu'au premier jour non férié.

En conséquence, les règles ci-après doivent être appliquées pour le calcul des différents délais prévus par la loi foncière :

#### A - Délais en nombre de jours :

Une prénotation d'une durée de 10 jours, inscrite le 1er du mois, devra être radiée le 13 à l'ouverture des bureaux.

Le délai de 10 jours commence à courir, en effet, le 2 au matin pour venir à échéance le 11 (10ème jour) mais ce jour n'entrant pas en compte, le dernier jour du délai est le 12 et la prénotation ne peut être valablement radiée que le 13 à l'ouverture des bureaux.

#### B - Délais en nombre de mois :

1 - Les délais comportant des mois se calculent de quantième à quantième sans qu'il soit fait état du nombre réel du jour que compte chaque mois.

Ainsi, le délai de 2 mois prévu pour la réception des oppositions à l'immatriculation d'un immeuble dont l'avis de clôture parait au Bulletin Officiel du 3 Janvier, courra à compter du lendemain 4 Janvier; il viendra à échéance le 3 Mars suivant, mais ce jour n'entrant pas en compte, il s'en suit que les oppositions seront encore valablement reçues le 4, les délais n'étant clos que le lendemain 5 Mars.

- 2 De même, et pour les mêmes motifs, une prénotation de 6 mois inscrite le 1er Janvier ne devra être radiée que le 3 Juillet suivant à l'ouverture des bureaux.
- 3 Lorsque les délais comptés par mois ont pour point de départ le dernier jour du mois, ils commencent à courir effectivement du 1er jour du mois suivant pour venir à échéance le dernier jour du mois, et se terminer le lendemain (premier jour du mois qui suit). Ils seront en conséquence clos le 2.

Par exemple, le délai de 2 mois consécutif à un avis de clôture publié au Bulletin Officiel du 28 Février courra à compter du 1er Mars, viendra à échéance le 30 Avril et sera effectivement clos le 2 Mai.

des délais de distance s'il y e licu.

# DELAIS PRESCRITS PAR LES TEXTES FONCIERS LORS D'UNE FORMALITE A ACCOMPLIR, SOIT SUR UNE REQUISITION D'IMMATRICULATION SOIT SUR UN TITRE FONCIER

DELAIS	FORMALITES	TEXTES
rtons à kulletin elendra	Le Conservateur peut signifer le : - Rejet en totalité ou en partie de l'immatriculation Refus d'inscription ou de radiation. Sa décision est alors susceptible de recours.	A.V. du 3 Juin 1915 (Art. 10)
2 jours	En cas de révision de la décision objet du recours, le Conservaeur doit assurer l'effet de la décision rendue par les juges, dès qu'elle est devenue définitive, dans les quarante huit heures du retour par le Secrétariat-Greffier du dossier de l'affaire.	chéance le 3 Mar i suit que les op sis n'étant clos q
3 jours	PREEMPTION:  L'acquéreur, après inscription de son acquisition, peut la notifier à tout ayant droit à la préemption, qui en sera déchu s'il ne l'exerce pas dans les trois jours de cette notification, augmentés des délais de distance.	Dahir du 2 Juin 1931 (Art. 31)
an tand	DEPOT DE DUPLICATA. BORNAGES  - Délai minimum imparti par le Conservateur au détenteur du Duplicata d'avoir à le déposer pour y consigner une inscription.  - En cas de bornage complémentaire ou rectificatif des convocations sont adressées aux parties directement intéressées au moins 5 jours avant la date fixée pour ces opérations.  - Le requérant doit avertir le Conservateur au	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 89) A.V. du 3 Juin 1915 (Art. 15)
	moins 5 jours francs avant le jour fixé pour un travail topographique à faire, de l'empêche- ment dans lequel il se trouve de ne pas assister aux opérations, et ce pour que la vocation ne soit pas due.	1915 (Art. 50)
8 jours	DOCUMENTS EN LA POSSESSION DE TIERS Sommation adressée aux détenteurs de documents invoqués par le requérant pour en opérer le dépôt à la Conservation dans le délai de 8 jours augmentés des délais de distance s'il y a lieu.	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 15)

DELAIS	FORMALITES	TEXTES
64. \$2 A6 (63. 34A)	- Etablissement d'un extrait de la réquisition d'immatriculation en vue de sa publication au B.O.	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 17)
	- Au terme de ce délai, la sommation faite au détenteur du Duplicata aux fins de dépôt de ce document lui est réitérée.	Dahir du 19 Août 1913 (Art. 89)
10 jours	- La transmission des avis de bornages pour publication et affichage, en même temps que les placards de l'extrait de réquisition, aux Tribunaux et au Caîd, doit intervenir au moins 10 jours avant la date fixée par le bornage.	Dahir du 1er Juin 1915 (Art. 3)
	- La prénotation prise en vertu d'un titre ne reste valable que pendant un délai de 10 jours au terme duquel elle est radiée d'office.	Dahir du 1er Juin 1915 (Art. 6)
	<ul> <li>Les convocations personneles pour le bornage d'immatriculation sont transmises obligatoi- rement dix jours au moins avant la date fixée pour cette opération.</li> </ul>	A.V. du 3 Juin 1915 (Art. 2)
	- Eloignement des opérations de bornage de 10 jours au moins dans le cas o'u le renvoi de bornage n'a pu être annoncé ou si la nouvelle date pour le bornage n'a pu être immédiatement fixée.	A.V. du 3 Juin 1915 (Art. 3)
	<ul> <li>Formation d'appel à l'encontre de la décision de rejet du Conservateur à dater de sa notification.</li> </ul>	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 32)
66 12 Aof (Ari, 23)	- Avant la délivrance de la copie du titre ou d'un certificat d'inscription provisoire dans les conditions stipulées à l'art. 101 visé ci-contre, le Conservateur doit en donner avis 15 jours à l'avance au B.O	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 101)
15 jours	- Délai accordé au Conservateur en vue de répondre éventuellement au mémoire établi par la partie ayant intenté un recours à l'encontre de la décision de rejet de l'immatriculation ou l'inscription ou la radiation d'un droit réel sur	A.V. du 3 Juin 1915 (Art. 10)
	les livres fonciers et ce, conformément à l'art. 96 du Dahir du 12/8/1913.	A.V. du 4 Juin
	- Le Conservateur est tenu de remplacer ou de compléter le cautionnement dont tout ou partie a été vendu dans les 15 jours qui suivent la réalisation du cautionnement primitif.	1915 (Art. 17)

	DELAIS FORMALITES	TEXTES
231 X	<ul> <li>Notification faite au requérant d'apporter la mainlevée des oppositions ou la déclaration qu'il y acquiesce.</li> </ul>	Dahir du 12 Aoû 1913 (Art. 30)
	- Le bénéficiaire de l'inscription opérée sur le livre foncier, mais non reproduite sur le duplicata, peut se pourvoir en la délivrance d'un nouveau duplicata dans les conditions prévues par les art. 101 et suivants du Dahir du 12/8/1913 en cas de sommation demeurée sans résultat et un mois après la 1ère notification.	Dahir du 12 Aoû 1913 (Art. 89)
	<ul> <li>Délai au cours duquel la décision du rejet de la réquisition d'immatriculation, de l'inscrip- tion ou de la radiation d'un droit réel sur les livres fonciers peut faire l'objet du Dahir du 12 Août 1913.</li> </ul>	A.V. du 3 Juin 1915 (Art. 10)
1 mois	- Le Conservateur est tenu de fournir un cau- tionnement et en justifier au Ministère des Finances dans le mois de l'enregistrement de sa commission.	A.V. du 4 Juin 1915 (Art. 7)
	- L'un des exemplaires du registre des dépôts est transmis dans le délai d'un mois qui suit sa clôture au Greffe du Secrétariat du Tribunal de lère Instance du lieu de la Conservation.	A.V. du 4 Juin 1915 (Art. 31)
du: 12 Ao (Arr. 32)	- La prénotation sur ordonnance doit être validée dans le mois de sa mention sur les livres fonciers par une demande en justice pour la reconnaissance du droit revendiqué.	Dahir du 12 Août
2 mois	<ul> <li>Formulation des oppositions à l'immatricu- lation à courir de la date de l'avis de clôture de bornage publié au B.O.</li> </ul>	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 23)
du 3 Juli (Art. 10)	<ul> <li>Prescription du droit de préemption par 2 mois, si le contrat a été établi en présence des co-propriétaires.</li> </ul>	Dahir du 12 Juin 1915 (Art. 32)
3 mois	<ul> <li>Mise en demeure à adresser aux opposants en vue du dépôt des pièces et titres appu- yant leurs prétentions à l'expiration du délai d'un mois imparti au requérant pour rapporter mainlevée des oppositions ou y</li> </ul>	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 32)

DELAIS	FORMALITES	TEXTES
Are sale	acquiescer.	
	<ul> <li>Sommation aux fins de paiement de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie adressée aux opposants.</li> </ul>	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 32)
	- Au terme de ce délai, accordé aux propriétaires riverains de l'ancien lit entièrement délaissé par les eaux, pour faire valoir leur intention de l'acquérir au prix fixé par l'expertise judiciaire, il sera procédé à l'aliénation de l'ancien lit selon les règles qui président aux aliénations du Domaine de l'Etat.	Dahir du 2 Juin 1915 remplaçant les articles (19-20-21-22 et 23)
3 mois	- Les créanciers et les légataires soumis au droit foncier peuvent conserver leurs droits à la séparation du patrimoine par une inscription forcée prise dans les trois mois de l'ouverture de la succession; faute de quoi ce droit demeure sans effet quant aux immeubles.	Dahir du 2 Juin 1915 (Art. 171)
resiliut. A Su (Ad Jine	<ul> <li>La publication ou mention au titre de propriété d'une hypothèque conventionnelle peut dans les cas de prêts à court terme, être différée pendant un délai maximum de 90 jours sans que le créancier soit exposé à perdre le rang qui lui est et demeure acquis.</li> </ul>	Dahir du 2 Juin 1915 (Art. 182)
2011in L + 1701	- Défense faite au Conservateur de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice du créancier bénéficiaire de l'hypothèque différée dans un délai qui ne peut être supérieur à 90 jours.	Dahir du 2 Juin 1915 (Art. 183)
4 mois	- Etablissement en vue de sa publication au B.O. de l'avis de clôture dans les quatre mois qui suivent le bornage effectif de la propriété.	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 23)
	<ul> <li>Délais de publicité, aux termes desquels l'immatriculation des terrains ayant fait l'objet d'oppositions reconnues fondées par une décision judiciaire passée en force de chose jugée pourra être envisagée.</li> </ul>	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 37)
6 mois	- Annulation de la réquisition, au terme de ce délai, pour défaut de diligence du requérant.	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 50)
- 111013	<ul> <li>Une action en justice doit être intentée au cours de ce délai sous peine de voir la prénotation</li> </ul>	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 86)

DELAI	FORMALITES	TEXTES
	prise sur ordonance du Président du Tribunal de 1ère Instance devenir caduque.	
6 mois	- L'action en recouvrement d'une somme allouée sur jugement est éteinte au profit du fonds d'assurance si le paiement n'a pas été réclamé dans le délai de 6 mois à partir du jour du jugement.	A.V. du 4 Juin 1913 (Art. 64)
	- Le Conservateur peut proroger pour une période de 6 mois le délai d'accomplissement de la formalité de publicité prévue par l'art. 65 bis du Dahir organique foncier.	Dahir du 12 Août 1913 (Art. 65 bis)
	a- des baux, quittances ou cessions de loyers ou fermages prévus à l'art. 65 du Dahir du 12 Août 1913.	
	b- des transferts et amodiations de titres miniers soumis à la réglementation spéciale minière dans les 6 mois de leur date sous peine de pénalité.	
nru'. E'u	<ul> <li>Prescription au terme d'un an du droit de préemption si les co-propriétaires n'ont pas assisté à la vente et s'il n'y a pas eu notification.</li> </ul>	Dahir du 2 Juillet 1915 (Art. 32)
1 Année	- L'action en indemnité, dirigée contre le fonds d'assurance est périmée si elle n'a été intentée dans le délai d'un an à partir de l'immatricu- lation ou de l'inscription qui aura occasionné la lésion.	A.V. du 4 Juillet 1915 (Art. 64)
18 mois	<ul> <li>Délai d'accomplissement de la formalité de publicité visée à l'art. 65 du Dahir organique sur l'immatriculation foncière.</li> </ul>	A.V. du 4 Juillet 1915 (Art. 55)
2 ans	1 - La prescription pour la demande des droits joue après 2 ans à compter du jour de la perception opérée lors de la décision du Conservateur sur l'immatriculation de la mention d'inscription ou de radiation ou de l'accomplissement de la formalité, qu'il s'agisse de supplément, de perception insuffisamment faite ou d'une fausse évaluation ne pouvant être constatée que par la voie de l'expertise.	stit leb libs fact stom 4 s'b lois

DELAI	FORMALITES	TEXTES
10 ans	<ul> <li>L'affectation du cautionnement destiné à couvrir la responsabilité du Conservateur subsiste pendant 10 ans à partir du jour de la cessation de ses fonctions.</li> </ul>	A.V. 4 Juin 1915 (Art. 8)
l ine déli- , enològuée ! Liket, 3)	- Le Trésorier Général a 10 ans pour poursuivre le remboursement au fonds d'assurance des sommes payées si les auteurs reconnus person- nellement responsables de la lésion ou leurs représentants, reviennent à meilleure fortune.	A.V. du 4 Juin (Art. 61)

Procédures spéciales pour les réquisisions d'immatriculation sans publicité

Terrain collectif objet d'une délimitation administrative homologuée

Dahir du 18 Février 1924 (Art. 10)

Terrain domanial objet d'une délimitation administrative homologuée

Dahir du 24 Mai 1922 (Art. 3)

Terrain exproprié pour cause d'utilité publique que soit l'expropriant

Dahir du 6 Mai 1982 (Art. 37)

Parcelle du Domaine Privé de l'Etat provenant du déclassement du Domaine Public, si l'immatriculation est requise par l'Etat

Dahir du 25 Juin 1927 (Art. 2)

## Procédures spéciales pour des réquisitions d'immatriculations avec publicité

Immeuble ayant fait l'objet d'une opposition reconnue bien-fondée. (Publicité de 4 mois)

Dahir du 12 Août 1913 (Art. 37)

Terrain compris dans un périmètre de redistribution

Dahir du 10 Juin 1922

Parcelle du Domaine privé de l'Etat, provenant du declassement du Domaine public, si la réquisition est déposée par un cessionnaire de l'Etat ou ses ayants-droit avec l'autorisation de l'Administration.

(Publicité de 4 mois)

Dahir du 25 Juin 1927 (Art. 3)

Terrain compris dans un périmètre de délimitation administrative homologué, si la réquisition est déposée par un cessionnaire ou ses ayants-droit avec l'autorisation de l'Etat.

(Publicité de 4 mois)

Dahir du 24 Mai 1922 (Art. 4)

L'aspect technique de l'immatriculation foncière comporte une terminologie spécifique avec laquelle il y a lieu de se familiariser.

La définition de certains termes s'avère donc nécessaire.

## **DEFINITIONS TECHNIQUES**

Abornement : Pose des bornes entre des fonds de terre contigus, après homologation du procès-verbal de bornage par les parties concernées ou par l'Administration. Affichage numérique : Représentation numérique d'une grandeur, directement sur l'instrument. Alidade : Règle mobile, libre de tourner dans un plan permettant de prendre ou de donner des directions. Altimètre : Instrument servant à mesurer les différences d'altitudes en utilisant les variations de la pression atmosphérique. Altitude : Hauteur d'un point au dessus du niveau moyen de la mer. Angle de déflexion : Angle horizontal mesuré vers la droite ou vers la gauche, dans une polygonale, ouverte ou fermée, à partir du prolongement d'un de ses côtés vers le côté suivant. Arpentage : Mesurage d'un terrain par arpent, par extension, c'est l'art de mesurer la superficie des terres. Borne : Marque matérielle, définie par règlement, que l'on fiche en terre pour délimiter, d'une façon officielle et permanente, des fonds de terre contigus après signature du procès-verbal de bornage par les parties concernées et le géomètre. Cadastre : Système de représentation officielle, tant graphique que descriptif, des biens-fonds dans un territoire donné. Carte : Représentation graphique d'une portion de la terre par projection analytique ou géométrique sur une surface

particulière. En raison de l'échelle, la plupart des détails du terrain y sont représentés par des signes conventionnels.

Cartographie : La cartographie a pour objet la conception, la préparation, la rédaction et la réalisation de tous les types de plans et de

Chaînage : Action de mesurer à la chaîne. C'est aussi, par extension, une relation numérique continue du mesurage (par exemple : 2 + 740).

Chaîne : Long ruban d'acier gradué.

Cheminement : Le cheminement consiste en une série d'opérations, de proche en proche, servant à mesurer, sur le terrain, les différents éléments d'une polygonale ou d'un circuit de nivellement.

Courbe de niveau : Lieu géométrique des points du terrain de même altitude. Courbe terrestre : Rotondite de la terre dont il faut tenir compte dans le

mesurage géodésique.

Echelle : Rapport de similitude entre une distance mesurée sur le terrain et sa représentation sur la carte ou sur le plan.

Equidistance des courbes : Différence d'altitude entre deux courbes de niveau de niveau consécutives. Ne pas confondre avec intervalle des courbes de niveau.

Erreur maximum : Conventionnellement, celle dont la probabilité est de 99,7 %, c'est-à-dire celle qui n'a que trois chances sur 1000 d'être dépassée.

Erreur naturelle : Erreur provoquée par des phénomènes de la nature, comme le vent, la température, la pression atmosphérique et le reste.

Géodésie : Science qui a pour objet l'étude qualitative et quantitative de la forme de la terre et de ses propriétés physiques.

Goniomètre : Nom générique donné aux instruments permettant de mesurer les angles.

Grandeur : Caractère de ce qui peut être mesuré.

Gravitation : Force en vertu de laquelle tous les corps s'attirent réciproquement en raison directe de leur masse et en raison

inverse du carré de leur distance

Hauteur : Distance verticale d'un point au-dessus d'une surface de référence. Dimension d'un objet de la base au sommet.

Inclinaison : Angle que fait la ligne de visée avec le plan horizontal.

Inclinaison magnétique : Angle formé par l'aiguille aimantée avec le plan horizontal. Jalon : Bâton de bois, de métal ou de plastique de 1 à 2 mètres de longueur permettant de donner des alignements. : L'ensemble des opérations nécessaires pour localiser la Levé position relative des points et des particularités de terrain, en vue de réaliser un plan ou une carte. Méridien : Grand cercle de la surface terrestre dont le plan passe par l'axe de rotation de la terre. Méridien géographique : Grand cercle de la sphère terrestre passant par les pôles (axe de la terre). Méridienne : Intersection du plan du méridien du lieu avec l'horizon et, par extension, la flèche la représentant sur le plan ou la carte. : D'une façon générale, les mires, faites de bois, de métal ou de fibre de verre, sont des règles graduées ou coulissantes de 3 à 5 m de longueur. Nivellement : Détermination des dénivelés et des altitudes. Nivellement de précision : Nivellement différentiel exécuté à l'aide d'un niveau de précision, sur de courtes portées, avec des mires en acier invar, et nécessairement compensé par la suite. Nivellement différentiel : Nivellement par lequel les dénivelées sont obtenues par différence des lectures faites sur la mire placée sur chacun des points. Nivellement par chemi- : Nivellement entre deux points assez éloignés l'un de l'autre, nement. en passant successivement par des points intermédiaires. Détermination des dénivelées d'un certain nombre de points Nivellement par rayonnement d'une même installation du niveau. : Direction du méridien en un lieu donné prise vers le Pôle Nord. Nord géographique Nord magnétique : Direction (sens) indiquée par l'aiguille aimantée en un lieu donné. Orientation : Position relative d'une droite par rapport à une droite de référence, soit, par exemple, le nord géographique. Pesanteur : Résultante de l'action de la gravitation et de la force centrifuge due à la rotation de la terre. La direction de la force due à la pesanteur est donnée par le fil à plomb.

Photogrammétrie : Science qui permet d'obtenir des informations quantitatives et qualitatives en prenant des mesures directes ou indirectes

sur des photos.

Pied : Unité de longueur du système de mesure impérial valant

O,3O48 m.

Piquet : Petit pieu, généralement en bois, que l'on fiche en terre, pour

localiser temporairement un point ou la station occupée par

un instrument.

Plan : Représentation graphique d'une portion restreinte de la terre

obtenue par projection orthogonale sur une surface plane.

Les détails y sont représentés à l'échelle.

Plan horizontal : Plan tangeant à une surface de niveau en un lieu donné : il

est perpendiculaire à la verticale du lieu.

Planimétrie : Représentation planimétrique des détails du terrain en

ignorant la représentation du relief.

Polygonale : Figure géométrique composée d'une succession continue

d'angles et de segments de droites.

Polygonale fermée : Polygonale dont le point final correspond au point initial.

Polygonale ouverte : Polygonale dont le point final n'est pas connu.

Polygonation : L'ensemble des opérations qui consiste à mesurer et à calculer

une polygonale.

Portée : Distance séparant les points d'appui de la chaîne lors d'un

chaînage en mode suspendu.

Portée d'un instrument : Distance limite à laquelle les observations sont possibles dans

des conditions normales.

Précision : La précision présuppose un quelconque degré de raffinement

dans le mesurage et une certaine concordance dans des

mesures répétées.

Projection : Représentation sur un plan d'une surface courbe point par

point, suivant un modèle mathématique.

Repère : Marque matérielle ordinairement en métal, servant à localiser

sur le terrain, un point, un alignement ou une altitude.

Repère de nivellement : Marque permanente dont on connait l'altitude.

Système métrique

: Ensemble d'unités de mesure dont la base est le mètre et dont ses multiples et sous-multiples sont des puissances décimales.

Télédétection

: Détection à distance et plus spécifiquement procèdé d'interprétation photographique utilisant des ondes autres que la lumière blanche.

Télémètre

: Instrument de mesure de distances dont la base géographique est à la station.

Télescope : Instrument d'optique destiné à l'observation d'objets éloignés et dans lequel l'image intermédiaire est donnée, non pas au moyen d'un système de lentilles comme dans la lunette, mais grâce à un miroir concave.

Terrassement

: Action par laquelle on creuse, on déplace ou on transporte la terre, travaux destinés à modifier la forme naturelle du terrain en relation ou non avec de gros ouvrages.

Thalweg : Ligne d'intersection de deux chaînes de montagne qui constitue la ligne de direction d'écoulement des eaux : axe du fond de la vallée.

Topographie

: L'art de représenter graphiquement un lieu sous forme de delinimento de broggora plan ou de carte.

Topométrie : L'ensemble des techniques de mesurage géométrique servant à déterminer la forme et les dimensions d'objets et de lieux sans tenir compte de la courbure de la terre.

nu Verticale mado af objunge: Direction de la force due à la pesanteur donnée par le fil à plomb. The short no sentimes

Visée Season De Bolls : Opération qui consiste à diriger l'axe optique d'une lunette vers un point déterminé.

Marque pent chente dont on coman l'altitude

Lexique des termes fonciers

Lexique des termes fonciers

Acession	الحاق - التصاق
Accord amiable	تر اضى ـ اتفاق رضائى
Acquéreur	حائز ۔ مشتری ۔ مکتسب
- de bonne foi	ـ بحسن نية
- de mauvaise foi	ـ بسوء نية
A	
- conditionnel	L . A. 51-
	ـ صريح
- tache	ـ ضمنی
- pur et simple	
Acquisition	اقتناء ـ اكتساب ـ احراز
Acquisition à cause de mort	الاكتساب بسبب الوفاة
Acquisition à titre universel	الاكتساب بالشمول
Acquisition à titre gratuit	اكتساب بدون مقابل
Acquisition à titre onéreux	اکتساب بعوض
Acquisition entre vifs	الاكتساب بين الاحياء
Acte authentique	بند ـ صك رسمي ـ محرر رسمي ـ عقد رسمي
Actes conservatoires	اجراءات تحفظية
Acte constitutif	عقد منشىء
Actes de procédure	أوراق المرافعات
Acte de propriété	عقد تمليك
Acte de vente	211 122
Acte de concession	عقد الامتداز
Actes déclaratifs des droits réels	عقود كاشفة للحقوق العينية
Actes de disposition	اعمال التفويت
Actes d'usage	تمر فات إعمال تمر فية
Acte enregistré	عقد مسحل
Acte entre vifs	عقد بين الاحياء
Acte extra judiciaire	عمل غير قضائي أو عقد غير قضائي
Actes frauduleux	اعمال تدليسة
Acte instrumentaire	محرر کتاب - عقد کتاب
Acte judiciaire	عمل قضائه عقد قضائه
Acte notarié	الم الم
Acte sous-seings privés	عدد عدف عدف
Acte solonnel	محرر رسمي ـ عقد رسمي
Acte translatif de propriété	محرر رشعي - عد رسعي - عد ناقل للملكية
Actes translatifs de droits réels	عد القالة الحقدة العينية
Action de résolution	عود الفيد
Action en rescision	دعوى الابطال
	رحوی الانتخاب

Action de restitution	دعوى الاسترداد
Action en revendication	دعوى الاستحقاق
Action incidente	الدعوى الفرعية
Action immobilière	دعوى عقارية
Action mobilière	دعوى منقولة ن
Action pétitoire	دعوى الملكية
Action possessoire	دعوى الحيازة
Action principale	دعوى أصلية
Action réelle	دعوى عينية
Action vexatoire	دعوی کیدیة
Additif - avenant	ملحق
Adjonction	ضم
Affaire en état	عم المرة فصية جاهزة
Annotation	5.1-5 - 1.21
Annulation	ابطال
Antichrèse	به: العبانة العقادي
Appartement	ر ١٠ الحيازة العقاري سدن ـ منزل ـ شقة ظاهرالله علاله الله علاله الله علاله علاله علاله الله علاله على الله علاله على الله على الل
Apparent	اله.
- propriétaire	عامر الله عالم
- acte	مر ماك ظاهر
Appel incident	عقد ظاهر
Appel partiel	استئناف فرعي استئناف جزئي استئناف أصلي استئناف أصلي استئناف بعد فوات الميعاد استئناف بعد فوات الميعاد المقدد
Appel principal	استناف جرني
Appel tardif	استناف اصلي
Application des titres	استناف بعد فوات الميعاد
- application accounties	- تطبيق الرسوم - تعنيي العود
A == ât	تقدمة الشريك قرار محكمة الاستئناف أو المجلس الاعلى
Arrêt de renvoi	فرار محكمه الاستثناف او المجلس الاعلى
A 24 : : J 4	حكم بالاحالة حكم فرعي حكم معدل للحكم المسأنف أصول وعاء الضريبة
Arret incident	حكم فرعي
Ascendants	حكم معدل للحكم المسانف
Assiette de l'impôt	اصول
Assiette de l'impot	وعاء الضريبة
Attendu que	تلجئة مالية - تهديدات ماليةحيث أن ـ بناء على
attributs de la propriété	خیت آن بناء علی خصائص الملکیة مستخصائص الملکیة مستخصات
Audience publique	حصائص المعتب جاسة علنية <u>1878</u>
Auteur	السلف المتلقى عنه
Avertissement	تنبيه
Avis	اعلان ـ اشهار
Ayant - cause	الخلف المتلقى

Bail	جار
Bail à ferme	حاد أرض زراعية
BailleurBail emphytéotique	
Bail emphytéotique	حارة مديدة
Bénéficiaire	مىتفيد
Biens accessoires	موال تبعية
Bien de famille	15c ,411
Bien - fonds	SHASHOR OF TO STATE
Biens incorporels	ر ال معنوية
Biens meubles	مال منقدان
Biens sociaux - actif social	مو ال مشتر كة
Bordereau d'envoi	المة الماقعة
Bordereau d'envoi	ائمة ارسال
Bornage	حديد - القطعـة المحددة
Bornes	خد (ح) تخود علامة
Bornes	تم رع) نصاب ـ علامات
	ate certaine
c C	
Capacité	alış
Capaciter de s'obliger	
Caution	ففيل ـ ضامن
Certificat de remise	مارة التيارة
Cession d'anteriorité	ناذا، عن الاستقية
Cession de rang	نازا، عن مرتبة
Cession de bail	نازل عن الحاد
Chambre de Conseil	غرفة الثيري
Charges foncières	عداء أه تكاليف عقارية
Chevauchement	داخل المستعدد الله المستعدد ال
Circonscription Foncière	دائدة او منطقة عقارية
Clause d'inaliénabilité	ثبرط عدم البدء
Collective	جماعية
Commandement	Light to the distance of the d
Comparution	عرف و المستعدد عملية المستعدد
Concession réciproque	تحادث من الطرفين
Conclusion du contrat	جور من حرين
Conclusions du Ministère public	الله الزانة العلمة
Condition juridique	مطالب الليب عدة
	وصعيه أو حاله سرعيه
	سرط معلق ـ شرط موقف
*	سرط معنق ـ سرط موس

Confirmation du contrat	افرار العقد
Consistance	مشتملات
Consistance d'un droit	قوام حق
Constatation	تحقيق
Contractant	عاقد ـ متفاوض
Contradictoire	حضوری
Contrat unilatéral	عقد ملزم لطرف واحد
Convention	اتفاق
Copossession	حيازة مشتركة
Copropriété	ملكيــة مشتركة
Copropriétaire	الشريك في الملك
Corrélation ou connexité	ار تناط
Cote	الرقم المتسلسل
Créancier	دان _ صاحب دبن
Créancier hypothécaire	مرتبن رهنا رسميا .
Créances priviligiées	ديون ممتازة
Croquis	مصورا - تصمام
Curateur	ولي (ج) أولياء
CALLE A BROKEN THE REAL PROPERTY.	وهي راغ) او در ا
D D	
Date certaine	تاريخ ثابت
Datif	
Débiteur	مديون
Déchéance	سيون اسقاط
Déchéance du terme	سقوط الاجل
Déclaration	تصريح ـ اقرار
Déclaration expresse	تعبير صريح
Déclaration tacite	تعدد جنهن
Délai	اجل
Délai de prescription	مدة التقاد
Délivrance - Tradition	مادة العدم
Démembrement de propriété	تمنئة الماكية
De plein droit	نكادا مة متما
Dépôt public	صوادر
Déposition	مسودع عمومي
Dépôt d'une réquisition d'immatriculation	سهاده ـ تصريح
Descendants	
Désistement	فروع
Dépenses Dépôt public Déposition Dépôt d'une réquisition d'immatriculation Descendants	وائر تودع عمومي يادة ـ تصريح

Dispositif de jugement	منطوق الحكم
Disposition par contribution	قسمة تناسبية
Document	و نیقة ۔ مستند رہے ہے۔
Dommage direct	
Donataire	الموهوب له
Donation déguisée	هبة مستترة
Droit Droit acquis	حق ـ قانونحق
Droit acquis	حق مكتسب
Droit de préférence	حق الافضالية
Droit distinct	حق مختلف
Droit d'usage	
Droit d'usufruit	
Droit en sus	
	رسم ثابت
Droit imprescriptible	
Droit indivis	حة شائع
Droit liquidé	رسم مصفى
Droits patrimoniaux	حقوق مالية
Droit réel	حق عينيحق
E	
Echange	مبادلة
Echange avec soulte	مبادلة بمعدل
Echéance du terme	
Effets du contrat	أثار العقد
Effet rétroactif	اثر رجعی
Election de domicile	ختيار الموطن ـ اختيار الاقامة
Elimination	حدف اور المشادة المساوية
Engagement	تعهد ـ استخدام
	تحقيق ـ بحث
Equivoque (l'équivoque)	التباس محمد التباس
Etat	رمالة بيان حالة
Etat des lieux	بيان حالة الامكنة
Etat estimatif	۔۔ سان تقدیر ی
Etendue du droit de propriété	نطاق حق ملكية
Extinction	سقوط ـ زوال
	iotonaconii sidusma
F	
Faillite	افلاس
Fait contesté	واقعة متنازع فيها

Fait d'un tiers		-11 -
Fardeau de la preuve		عمل العير
rermage		: 1
Fixation des lots ou des parts Fonds dominant		اجرة ارض رراعیه
Fonds dominant		تعيين المصص
Fonds servant		عقار مرتفق عفار مخدوم
Formule exécutoire		عقار مرتفق به ـ عفار خادم
Formule exécutoire Fusion		صيغة تنفيدية
Frais d'immatriculation		ضم - جمع
Frais d'immatriculationFruits civils		
41. 22.4		ثمار مدنية
ing (Classic)	C	
Gage		رهــن حيازي ـ ضمان
Gain		ربح ـ کسب
Gain illicite		ربح مفاجىء
Gain illicite		کسب غیر مشروع
Garde		ضمان - ضمانة
GardeGérant		حراسة
		( 42 0 - 11) 0
Glose		تفسير ـ شرح ـ تعليق ـ حاشية
Griefs		مطاعن
	Н	
Habile		
Habile à succéder		اهل ل ـ کفیء
Habile à tester		اهل للارث
Habile à testerHéridité		اهل للايصاء
Héritier		وراثة - ارث
Héritier Héritier ab intestat		وارث
Héritier apparent		وارث بدون وصیه
Héritier hénéficiaire		الوارث الظاهر (ليس الوارث الحقيقي)
Héritier bénéficiaire		وارث بعد جرد التركه
Olographe (Testament olographe)		بخط اليد
Hypothèque		(وصية بخط الوصى)
11ypotheque		رهن رسمي
Identité		
Immeuble par nature		هو په
Immeuble par destination		
Immeuble incorporel		عقار بغايته
incorporer		عقار غير مادي أو معنوي

Impossibilité d'exécution		متحالة التنفيذ 238,00888
Incapable		ناقد الاهلية
Incident		مر طارىء
Indications		مر کری۔ بال مضمون ا
Indivis		الله مشاع
Instrument juridique		
Insolvable		3 )
Inderdiction		ىغىر قجر - منع
Interprétation des lois		فسير القوانين
Intérêts moratoires		
Invoquer une nullité		مسك بالبطلان
	J	
Jouissance à titre collectif		متع جماعي
Jugement - Confirmer un jugement _		حکم ۔ أيد حکما الله
- motifs d'un jugement		- أسباب الحكم - حيثيات الحكم
Jugement avant-dire droit	93	حکم تمهیدی
Jugement comminatoire		حکہ تعدیدی
Jugement d'homologation		حكم التصديق
Juge immobilier		قاضي عقاري
Jurisprudence		قضاء
Juste titre		مستند محق ـ سبب محق
	L	
La plus diligente		الاسرع مبادرة
Légalisation de signature	100	تصديق على التوقيع
Lésion		emotos nonesi,
Levé (plan)		من الخريطة ١٩٥٥ العالمة
Liquidateur de la société		وصع الله كة
Livre Foncier		کنان عقاری سحا عقاری
Location - vente		الحاد مماك
Lois impératives		قه اند: حاتمة
Lot		حصة ـ نصيب ـ قطعة
Lotissement		تقسيم ـ تجزئة المسلم
he has		rdognatics
	M	
Mainlevée		فك الرهن ـ رفع اليد
Mainlevée de la saisie		رفع الحجز
Mainlevée d'une hypothèque		رفع الدهن
Mainlevées des oppositions		رقع الآمدة الت

Mainlevée totale	رفع ید کلی
Mal fondé	
Mandataire régulier	نائب به کالهٔ سلامهٔ
Masse des créanciers	حماعة الدائنين
Matière immobilière	
Mention	
Mettre à jour	
Mettre l'affaire en état	
Minorité	
Minute du jugement	صورة الحكم الإصلية
Mise à jour	تحضير - تحميز - تكملة - تتميم
Mise en cause	الإنخال في الدعوي - الإنخال في الخصومة
Mise en demeure	اندار
Minute du jugement Mise à jour Mise en cause Mobilier	أمتعة المنافعة المناف
Modes d'acquérir la propriété	طرق اكتساب الملكية
Modifier un droit réel	تعدیل حق عینی
Modification	تحوير - تغيير - تعديل
Moyen	وسيلة ١٩٥١ ١ ١ ١ ١ ١ ١ ١ ١ ١ ١ ١ ١ ١ ١ ١ ١ ١
Mures de clôture	حيطان السور ممانتونين سو المعمود المعالم
	Tugement avant-dire droit
Nantissement	Jugement avant-dire droit
Nantissement	رهن الحيازة
Nantissement de fonds de commerce	
Nature juridique	نوع شرعي
Non avenu	کان لم یکن
Notariat	
- acte notarié	
NotificationNue propriété	
Nue propriete	All plus dirigone
0	
Obligation conjointe	
Obligation d'entretien	
Obligation solidaire	
Occupant	
d'Office	
Opposition	
Opposant	
Option (droit d')	
Ordonnance	
Origine du droit	منشا او مصدر الحق
Origine (de la propriété)	مدحل ـ اصل (الملحية)

عد بتفضيلعد	Pacte de préférence
ابة مباشرة	Parenté en ligne directe
	Parenté en ligne collatérale
عبة ـ سهم	Part
بیب ارثی	Part hériditaire
مة التراضي - قسمة الرضي	Part hériditairePartage amiable
مة اجبارية - قسمة القضاء	Partage forcé
مة عينية	Partage en nature
خصية افتراضية	Personnalité fictive
	Pertinent
	Plan
بطة أساسية	Plan-minute
كنة تامة ـ كاملة	Pleine propriété
	Possession continue
	Possession équivoque
از ة نافعة	Possession utile
يبع (ج) شفعاء	Préempteur
ق مفترض أو مقدر	Présumé (droit)
- Same State of the State of th	Prescrire
قادم	Prescription
لية التقادم	Prescriptibilité
	Priorité
	Privilèges
لان بان:	Prononcer
ك محصور	Propriété enclavée
لف ـ مبلغ مقدم مسبقا	Provision
	Provoquer
عها المساور ال	Publication
	Publicité
لهر - تحرير - تصفية	Purge
	Purge hypothécaire
e exposult, résolutoire	7/4 3/44
	R
قين ـ تشطيب	Radiation
	Rang
	Rectification
حل عقادي	Registre foncier
بن مطابق القانون	Régulier

Reperes	معالم ا
Reproche	
Requérant	
Requête	طلب المستقدمة المستقدم المستقدمة المستقدمة المستقدمة المستقدم المستدم المستقدم المستقدم المستقدم المستقدم المستقدم المستقدم المستقدم
Requête introductive d'instance	مقال افتتاح للدعوى
Réquisition	All the directs
Rescision	بطال م العبد دوالمافرة العبد العبد المال المالية
Résiliation	
Résolution	الغاء العالم المستعدد
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Retrait	استر داد <u>۱۳۸۵</u>
	تقییدات او تحفظات عقاریه استرداد
S. S. S.	
Saisie	The party of the p
Saisine	وضع اليد
Sevitudes	
Servitudes apparentes	ار تفاقات ظاهرة
Sevitudes continues	ار تفاقات مستمرة
Servitudes conventionnelles	ال تفاقل تي اتفاقية
Servitudes d'altius non tollendi	ار تفاقات عدم التعلية
Servitudes d'appui (oneris perendi)	ار تففاقات تحصيل الجدار
Servitudes d'écoulement d'eau	حق السيل - حق الصرف
Servitude de non cedificandi	ارتفاق عدم البناء
Spécialité de l'hypothèque	تحخصيص الرهن الرسمي
Subrogation conventionnelle	الحلول الاتفاقي
Subrogation réelle	الحلول العيني
Surenchère	المزاد المعلى - اعلاء المزاد
Sûretés ·	
All same	priété enclavée
The state and the state of the	
Tacite reconduction	التجديد الضمنى
Taux conventionnel	السعر الاتفاقى
Taux d'intérêt	الفائدة
Titre	صاف - سند
Titre Termes du bail	مو اعيد الاجرة _ اقساط الاجرة
Terme extinctif, résolutoire	الاجل الفاسخ
Testament	وصبة
Testament authentique	
Testament judiciaire	وصية قضائية
Testament notarié	وصية محررة أمام الموثق
	The state of the s

able des matières

Testament olographe		وصية مكتوبة بخط الموصى
Titre de propriété		رسم الملكية
Titre exécutoire	noi acustucia	the state of the state of the state of the
Transmission	312303000000000000000000000000000000000	احالة التعقيدي
Transport sur les lieux	Finetholism nes-	الوقوف على عين المكان
		Céfinicia de l'immatriculati
Usage		استعمال المستعمال المستعم المستعمال المستعمال المستعمال المستعمال المستعمال المستعمال
Usufruit		حق الانتفاع
Usufruitier	nonskomsmali	المنتفع
		- Avantages de l'insmatriculation
	V	
Valeur vénale	raiznon senociti	القيمة التجارية - البيعية
Validité de l'offre		صحة العرض
Validité du contrat		صحة العقد
Vente à réméré		بيع ثنيا معمد
Vente à tempérament		البرو والتقسيط
Vente aux enchères publiques		البيع بالمزاد العلني
Vérification d'écriture		تحقيق الخطوط
Vices du consentement		عبوب الدخير
Victime		المضرور
Visite des lieux		معاينة ١٩٥٠ معاينة

## Table des matières

Présentation
Dédicace
Préface 4
- Régime Marocain de l'Immatriculation Foncière
- Qu'est ce qu'un Livre Foncier ?
- Les principes qui gouvernent l'institution des Livres Fonciers
- Eléments essentiels autour desquels s'articule la loi foncière marocaine 14
- Définition de l'Immatriculation Foncière
- Schéma du système foncier
- Dualité des régimes fonciers au Maroc
- Principes fondamentaux de l'immatriculation
- Avantages de l'immatriculation foncière
- Qu'est-ce que la propriété ?
- A une question précise, une réponse consise
- Généralités
- Réquisition d'immatriculation
- Bornage - Levé
- Oppositions
- Immatriculation - Titre foncier
- Duplicata 51
- Conservateurs
- Inscriptions
- Hypothèques
- Usufruit
- Antichrèse
- Emphytéose
- Préemption
- Prénotation
- Droits coutumiers musulmans
- Copropriété
- Vente à remeré
- Conservateur général 82
- Adjudication 83
- Servitudes 84
- Fonds d'assurance
- Immatriculation groupée
- Expropriation 90

- Lotissements et morcellements
- Délimitation administrative
- Bien de famille
- Droits de conservation
- Divers
- Définitions
- Schéma de la procédure d'immatriculation
- Indivision
- Droit de chefaâ
- Safqa
- Parallèle entre la Chefaâ et la Safqa
- Oppositions réciproques par suite de chevauchement
- Phase judiciaire de l'immatriculation - Caractères
- Application des décisions judiciaires
- Droits réels constitués ou modifiés au cours de la procédure
- Effets de l'immatriculation
- Les immeubles
- Immatricultion obligatoire
- Inscriptions sur les livres fonciers
- Principe de l'effet constitutif des inscriptions
- Force probante des inscriptions
- Inscriptions - Cas particuliers
- Contrôle des inscriptions sur les livres fonciers
- Rôle du Consevateur
- Responsabilité civile des Conservateurs
- Domiciliation des parties
- Division d'immeubles immatriculés
- Immatriculation des biens Habous
- Droits du domaine public au regard des immeubles immatriculés 202
- Calcul des délais prévus par la loi foncière
- Délais prescrits par les textes fonciers
- Procédures spéciales sans publicité
- Procédures spéciales avec publicité
- Définitions techniques
- Lexique des termes fonciers

Cet ouvrage est établi et publié par la Direction de la Conservation Foncière et des Travaux Topographiques pour la formation de ses agents et la vulgarisation du régime foncier de l'immatriculation. Il ne peut en aucun cas servir de référence pour les agents fonciers et les usagers de la Conservation Foncière pour des demandes de formalités à accomplir.

Ouvrage édité et publié par la Direction de la Conservation Foncière et des Travaux Topographiques

Droits d'auteur réservés Reproduction interdite

DEPOT LEGAL Nº 114 / 91