

HOUICINE SEFRIQUI, notaire à Casablanca, Maroc,  
conseiller exécutif de l'UINL,  
Chargé d'affaires de l'UINL  
à l'ONU , à l'Unesco, au Vatican et à la Haye(DIP)  
*vice-président de l'institut international d'histoire du notariat*

## **LA PROPRIETE IMMOBILIERE LES DROITS REELS**

### **I/- La législation foncière Marocaine s'étale sur trois périodes :**

- Avant 1912
- De 1912 à 1956 = (régime du protectorat)
- Depuis 1956 = (sous l'indépendance)

### **§ 1/- REGIME ANTERIEUR AU PROTECTORAT : (jusqu'en 1912)**

1912 est la date d'établissement des protectorats au Maroc.

La propriété immobilière privée dite « MELK » et les droits réels qui en dérivent ne faisaient seulement l'objet que d'acte dit :

« adoulaire », par lequel les deux adouls rédacteurs instrumentaires, consignaient le témoignage individuel ou collectif (LAFIF) des parties, relatif à l'immeuble concerné, sans aucune quelconque garantie, ni sécurité de publicité, d'où les conflits nombreux, innombrables, longs et coûteux.

Ces actes obéissaient quant au fond au seul droit musulman d'essence coranique.

### **§ 2/- REGIME DES REFORMES DE 1912 à 1956 :**

L'établissement des protectorats français au centre, espagnol au Nord et au sud, et international à Tanger, a été marqué par la mise en place des réformes inspirées des réglementations internationales, expérimentées dans la plupart des pays européens, et plus particulièrement l'acte « TORRENS », du nom de son auteur Robert TORRENS alors gouverneur général d'Australie .

L'idée fondamentalement retenue, dans la réforme consistait à créer au Maroc, un « livre foncier » véritable état civil de la propriété foncière, visant son individualisation tant topographiquement que juridiquement, et ce par :

a)- La reconnaissance de ses situations précises, limites contenance et consistance.

b)- La publicité la plus large du droit de propriété, origine et charges l'affectant et ultérieurement toutes les mutations ou ses modifications successives.

Cette législation, signalons-le, n'a pas manqué de prendre en considération d'une part très large des principes de droit musulman, régissant la matière, et qui ont cohabité sans aucun heur, ni contradiction avec ceux du droit Romain et des conventions internationales, contribuant ainsi, à la mise en valeur du Maroc (à la recherche de la sécurité immobilière, la libre circulation des biens, et le développement du crédit immobilier).

La législation foncière fut instituée par deux dahirs organiques :

- 12 Aout 1913
- 2 juin 1915, divisé en 14 titres (sur les immeubles, la propriété, l'usufruit, l'emphytéoses, la superficie, les servitudes etc...) et dont les grandes lignes se résument en :

1°/- une procédure spéciale visant à fixer définitivement la situation topographique et juridique précise de l'immeuble, de manière à « purger » la propriété et la débarrasser de tout ce qui est antérieure à son immatriculation.

2°/- Une force probante des inscriptions figurant sur le titre foncier.

3°/ Une publicité de tous les droits portés sur le livre foncier.

4°/- Individualisation par immeuble (et non par personne) de tous les droits réels immobiliers et charges foncières.

5°/- Un contrôle préalable de tous les documents avant leur inscription sur le livre foncier, sous la responsabilité directe du Conservateur investi d'un pouvoir de contrôle de la légalité sur les actes présentés.

6°/- Une facilité de transmission des immeubles et d'inscription des gages immobiliers.

### **§ 3/- REGIME FONCIER DEPUIS 1956 SOUS L'INDEPENDANCE :**

Sous l'indépendance, le régime foncier précité n'a subi aucun des phénomènes de rejet rencontrés dans la plupart des pays nouvellement décolonisés.

Bien au contraire, il s'est amélioré au fil des jours du fait de la compatibilité de ses principes

- avec ceux du droit musulman préexistants,
- avec le tempérament tolérant des marocains, à leurs besoins de sécurité, et de libre circulation des biens .

-

la législation foncière, édictée sous l'indépendance, s'est marquée par un caractère moderne et surtout « social » marquant ainsi l'importance de l'intérêt public.

Mais dans le fond la propriété continue à savoir un caractère « patrimonial » : la terre, la maison, véritable attache familiale, maintient un attachement profond et farouchement défendu par son propriétaire pour son bien, et par amour de la terre.

Ceci dit : ***QUID DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE  
ET DES DROITS REELS IMMOBILIERES.***

La propriété immobilière au Maroc, stipule l'article 9 du dahir du 2 juin 1915 :

Est le droit :

« de jouir, de disposer d'immeuble par nature ou par destination,  
« pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les  
« règlements ».

(texte identique aux articles 544, 546 du Code Civil.

Les droits réels, déterminés par l'article 8 du Dahir du 02/06/1915 :

Autorisant leurs :

« titulaires à jouir de la chose d'autrui  
« ... d'une façon ILLIMITEE, à charge d'en  
« conserver la substance ».  
article 578 du code civil français.

**L'USUFRUIT :**

« un droit de jouissance, sur un immeuble appartenant à  
« autrui établi par la loi ou par la volonté de l'homme ».  
les articles 35 et 36 du dahir du 02/06/1915  
reproduisent textuellement les articles 578 et 579 du  
code civil français.

**LA SUPERFICIE :**

« Le fait de posséder des bâtiments et ouvrages  
« ou plantations sur un fonds appartenant à autrui ».  
articles 97 = 558 du code civil français.

**SERVITUDE :**

« Les textes des articles 108, 109 qui les définissent sont  
« empruntés aux dispositions françaises de l'article  
« 637 ».

**EMPHYTHEOSE :**

S'inspirant de la loi française du 25 juin 1902, devenue le code rural :

«L'emphytéose est un droit 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 ».

Aux droits réels précités, largement connus et familiers aux Européens, s'ajoutent ceux du droit musulman que nous nous efforcerons de résumer ci-après :

**1/ - LE DROIT DE ZINA :**

C'est l'embellissement, l'amélioration, le droit pour un occupant qui a édifié de ses deniers, une construction sur un terrain habous, domanial ou privé d'avoir la jouissance perpétuelle de ce terrain moyennant redevance et la propriété totale des superficies.

## **2/ - LE DROIT DE « HAOUA » :**

Consiste pour une personne de posséder un étage ou construction au dessus d'un immeuble (RDCH) appartenant à un autre propriétaire.

## **3/ - LE DROIT DE «GZA » :**

Contrat de location perpétuelle d'une terre habous avec faculté de bâtir ou de planter, (art.179 et 198 du Dahir du 2 juin 1915).

## **4/ - LE DROIT DE HABOUS :**

Biens immobilisées par le fondateur musulman dont la jouissance profite au bénéficiaire, qu'il désigne (une mosquée ou un successible).

A ceux-là s'ajoutent d'autres moins importants tels que : Manfaa, guerlsa, istijar etc...

Ces droits réels immobiliers « coutumiers » musulmans, constituent un démembrement du droit spécial au Maroc, confèrent aux propriétaires du sol de concéder l'occupation à un tiers à charge pour ce dernier de remplir pour son exploitation, certaines conditions et délais déterminés dans le contrat.

Ces droits réels coutumiers de droit musulman, séculairement ancrés dans les anciennes médinas, des villes impériales, Fès, Meknès, Rabat, Salé et Marrakech, n'ont nullement aucune existence dans les villes nouvelles construites depuis plus d'un demi-siècle, à travers tout le territoire national du fait que les morcellement et lotissements créés depuis 1914, n'avaient obéi qu'aux seules règles du nouveau régime foncier.

Sous l'influence de la pratique notariale, et du fait de l'importance que prend notre fonction, les conventions se font de plus en plus sous la forme authentique au détriment de l'acte adoulaire et plus particulièrement de l'écrit sous seing privé.

Actuellement, et depuis quelques années, l'influence de la pratique notariale est telle que tous les intéressés, et à leur tête, les conservateurs de la propriété foncière et des hypothèques, tirent et ne cessent de tirer audacieusement et à toutes occasions l'alarme sur les multiples dangers des écrits S.S.P, se résumant en :

- des erreurs croissantes, volontaires ou par omission.

- L'absence totale de responsabilité des rédacteurs.
- L'insuffisance dans le contenu des conventions.

D'où la tendance à l'abolition du S.S.P devenue de plus en plus impérieuse et urgente pour céder la place à la légalité et la responsabilité qu'incarne l'acte authentique (notarié ou adoulaire).

### ***PROPOSITION DE REFORME***

I/- « Tout acte a caractère immobilier sujet a publicité  
 « sur les registres fonciers, doit, SOUS PEINE DE  
 « NULLITE être dressé en la forme authentique :  
 « Adulaire ou Notariée ». .

### **Le Droit immobilier**

Il existe au Maroc deux régimes des biens

:

- les biens des collectivités
- les biens *MELK* propriété privée des particuliers.

-

Chacune des deux catégories, est divisée en 2 régimes:

- les **biens immatriculés à la conservation foncière:**

-

- Les biens immatriculés à la conservation foncière sont soumis à la loi (**Dahir**: ordonnance Royale) du 12 août 1913 et les textes suivants<sup>1</sup>.

-

- Ce régime trouve son origine dans „l'act Torrens“ (loi Australienne du nom de son auteur Sir R.TORRENS, adoptée par le parlement d'Australie en 1858).

-

- En résumé, c'est le propriétaire qui suit la propriété, et non l'inverse; soit un „Titre Foncier“ pour le bien délimité topographiquement sur le terrain. Le „Livre Foncier“ contient tous les droits réels, origines, situation juridique exacte et réelle.

-

- les **biens non immatriculés**

-

---

<sup>1</sup> Un recueil de textes de lois se trouve sur le site suivant: <http://www.justice.gov.ma/fr/textesdereferences/index.asp>

- relèvent du droit musulman, et les actes sont établis exclusivement en la forme adulaire (traditionnelle); et peuvent par la suite faire l'objet d'une „réquisition d'immatriculation“..
- facultativement, ces contrats peuvent faire l'objet d'écrit sous sein privé.

## La vente d'immeubles

Toute personne qui acquiert un droit immobilier, bien entendu sur la foi des inscriptions figurant au titre foncier en question, voit son droit définitivement consolidé par son inscription sur le titre, indispensable pour que l'acte (notarié d'acquisition) produise tous ses pleins effets.

L'**inscription** produit non seulement un **effet constitutif** du droit réel, mais a également, - par le poids de l'acte notarié - à la fois, la force probante, et la **force exécutoire**, car seuls les droits inscrits dans les livres fonciers font preuve – irréfutable et intangible – aussi bien à l'égard des tiers, qu'à celle des parties co-contractantes elles-mêmes.

Ce régime procure évidemment toute sécurité et garantie aux tiers acquéreurs inscrits.

A NOTER ESSENTIELLEMENT QUE (Depuis le 8 novembre 2002.),  
**les notaires , se sont vus attribuer,( concurremment avec les adouls et les avocats agrées près la cour suprême) la compétence de recevoir les actes, en matière de**

- **vente d'immeubles en copropriété, ( loi 18.00)**

- \* **vente d'immeubles en état futur d'achèvement VEFA : loi 44.00**

- \* **la location - vente : loi 52.00.**

## D'autres contrats

Les contrats notariés – établis au Maroc par les notaires de type latin - sont textuellement les mêmes que ceux établis par leurs Confrères collègues européens ou latino-américains, sans aucune quelconque différence.

## Droits réels sur un bien immobilier

Le régime hypothécaire, est réglementé par le Dahir (Loi) du 2 juin 1915<sup>2</sup>.

Il n'a retenu que deux privilèges:

1. celui des droits du Trésor bien entendu à défaut de mobilier,

---

<sup>2</sup> Un recueil de textes de lois se trouve sur le site suivant: <http://www.justice.gov.ma/fr/textesdereferences/index.asp>

2. celui des frais de justice pour:
- la réalisation de l'immeuble
  - la distribution du prix.

Le Créancier hypothécaire, bénéficiaire d'une hypothèque en garantie de sa créance portant sur un bien immobilier peut, aux termes de l'article 204 du Dahir (loi) du 2 Juin 1915<sup>3</sup>, s'il n'est pas payé à l'échéance convenue ou fixée, **faire dresser un commandement immobilier à fin de saisie**, sans autre formalité, mais seulement au vue du **certificat spécial**, délivré par le conservateur de la Propriété foncière et des hypothèques territorialement compétent.

### **Facilités**

Le législateur a prévu - dans un double souci de facilité et de sécurité des transactions la possibilité de:

- la consultation des livres et des plans fonciers,
- l'obtention des copies certifiées conformes de tous les documents déposés dans le dossier du livre foncier.

par toute personne sur simple réquisition et contre paiement des droits de consultations et de copies.

---

<sup>3</sup> Un recueil de textes de lois se trouve sur le site suivant: <http://www.justice.gov.ma/fr/textesdereferences/index.asp>