



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport marocain

Partie 1- La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

Rapporteur national :

Taoufik AZZOUZI

Notaire, Président du Conseil Régional des Notaires de Rabat

I. Bases légales, définition, caractéristiques

1. La propriété est-elle définie légalement, avec quelles prérogatives (quelles utilités de la chose) reconnues appartenir au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? La propriété immobilière fait-elle l'objet d'une définition spécifique ?

La loi marocaine n'a pas donné une définition à la propriété. Le droit à la propriété demeure toutefois protégé tant au niveau des normes constitutionnelles qu'au niveau des normes de rangs inférieurs.

La « sacralité » du droit à la propriété se manifeste par la protection non équivoque conférée par l'article 35 de la constitution ¹. L'étendue et l'exercice de ce droit ne peuvent être limitées, ajoute l'article 35, qu'en respectant deux conditions :

- La limitation de ce droit doit avoir lieu en vertu d'un texte de loi ;
- La limitation doit, en outre, être justifiée par les exigences du développement économique et social de la Nation

Le recours à l'expropriation ne peut être opéré que dans les cas et les formes prévus par la loi, ajoute le même article.

S'inscrivant dans la même orientation, le Code des droits réels², confère au propriétaire un périmètre très large de protection. Les droits et prérogatives reconnus au propriétaire sont énumérés par les articles 14 à 23 du CDR, il s'agit notamment du :

- Droit d'user, d'exploiter et de disposer de la propriété sans aucune limite autres que celles prévues par la loi et la convention (art 14 et art 20). Une interdiction d'aliéner le bien pendant une période déterminée peut être insérée dans un contrat de vente³. Le propriétaire doit, dans le cadre de l'usage de son bien, ne pas porter atteinte à ses voisins (limitation légale) (art 21 CDR).

¹ Dahir n°1-11-91 du 29 juillet 2011 portant promulgation du texte de la constitution marocaine

² Dahir n° 1-11-178 du 25 hijra 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels tel qu'il a été modifié et complété

³ C'est le cas des contrats de vente dans le cadre des programmes d'habitat sociaux dont l'objectif consiste à encourager les promoteurs immobiliers à réaliser des logements de 50 à 80 m², vendus à un prix plafonné de 250.000 dirhams hors taxe

- La propriété du sol s'étend à ce qui est dessus et dessous, et dans la limite de ce qui est utile à la jouissance. Cette extension peut être limitée en vertu de la loi⁴ ou une convention contraire (art 15 CDR). Il existe à ce titre plusieurs cas où la jouissance du bien (attribut principal de la propriété) est limitée par l'existence d'un autre droit réel tel que le droit de superficie, l'usufruit, ou une servitude légale ou conventionnelle ou encore un contrat, tel que le contrat de Mougharassa⁵. Les tiers détenant un droit sur l'immeuble ne doivent pas être lésés par les agissements du propriétaire de l'immeuble (art 20).

- La propriété s'étend aux annexes de l'immeuble et sur tout ce qu'il génère en fruit ou en produit et ce qui s'y unit et s'incorpore.

- Le trésor trouvé dans un immeuble appartient au propriétaire. Ce dernier doit toutefois verser le 1/5 de ce trésor à l'État (art 18).

- Nul ne peut être privé de sa propriété si ce n'est dans les cas prévus par la loi. L'expropriation ne peut avoir lieu que pour cause d'utilité publique, en respectant les procédures en vigueur et moyennant une indemnité adéquate (art 23).

2. Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale, ... ? Quels en sont les traits principaux ? (renvoi au thème 2 pour un exposé plus détaillé et les questions d'exploitation).

A côté de la propriété, le Code des droits réels énumère d'autres droits réels principaux. Ces droits sont :

- Les servitudes et charges foncières ;
- L'usufruit ;
- Le droit viager ;
- Le droit d'usage ;
- Le droit de superficie ;
- L'emphytéose ;
- Le droit de Habous ;
- Le droit de Zina ;
- Le droit de Houa et d'exhaussement ;
- Les droits coutumiers valablement constitués avant l'entrée en vigueur du CDR.

Notons que les droits réels issus de ce Code trouvent leurs fondements dans les règles du Rite Malékite (source principale du Code). Mis à part les droits coutumiers cités en haut, la définition et la portée de ces droits peut être recherchée dans le texte de ce Code, à défaut, dispose l'article 1^{er} du CDR, L'interprétation peut être recherchée de manière graduelle en recourant en premier lieu au DOC (Code civil marocain), sinon l'opinion dominante et communément répandue et à la jurisprudence constante dans le rite malékite. Une question se pose de savoir quelles sont les

⁴ Dahir n° 1-95-154 du 18 rabii I 1416 (16 août 1995) portant promulgation de la loi n° 10- 95 sur l'eau

⁵ La mogharassa est un contrat en vertu duquel un propriétaire laisse son terrain à un tiers pour y planter, à ses frais, des arbres contre une proportion déterminée du terrain et des arbres à laquelle aura droit le planteur lorsque les arbres produiront leurs fruits (art 265 du CDR).

sources documentaires et doctrinales pouvant servir de référence pour répondre aux questions non couvertes par le CDR et par le DOC.

Contrairement au droit de la propriété non expressément définie par le CDR, les autres droits réels ont été présentés de la manière suivante :

- **La servitude foncière** : Définie par l'article 37 du CDR comme étant « un droit réel fondé sur une charge imposée sur un immeuble pour l'usage ou l'utilité d'un immeuble appartenant à une autre personne. Les servitudes peuvent être naturelles (dérivant de la nature des lieux, comme l'écoulement des eaux), légales, telles que les servitudes d'urbanisme, ou conventionnelles, comme c'est le cas quelques fois pour l'institution d'une servitude de passage).

- **L'usufruit** : « *Est un droit réel de jouissance et d'exploitation d'un immeuble sur la propriété d'autrui et qui s'éteint nécessairement à la mort de l'usufruitier* » (art 79 du CDR).

L'usufruit peut être conventionnel ou légal. Dans le premier cas l'acte contenant ce droit est inscrit sur le registre foncier relatif à l'immeuble sur lequel porte ce droit. Outre la propriété immobilière, ce droit peut être établi sur le droit de superficie, droit de zina, ou le droit de Houa. On pratique, le recours aux donations avec réserve d'usufruit pour le donateur est très fréquent en matière de planification ou anticipation successorale.

L'usufruit peut aussi être légale dans les cas prévus par la loi. Les articles 304⁶ et 305 du Code de la famille au Maroc évoquent l'un des exemples que l'on peut donner à ce titre.

Ainsi, lorsqu'une personne décède après avoir fait un legs en faveur d'un enfant à naître, ses héritiers ont l'usufruit de la chose léguée, jusqu'à ce que l'enfant naisse vivant

- **Le droit viager** : Est un droit réel qui consiste à conférer sans contrepartie, la jouissance d'un immeuble durant toute la vie de l'attributaire ou donateur ou pendant une période déterminée. (art 105). A la différence de l'usufruit, le droit viager est constitué uniquement de manière conventionnelle. L'article 106 du CDR exige à ce qu'il soit établi par acte authentique, et ce, sous peine de nullité.

- **Le droit d'usage** : Le CDR n'a pas défini ce droit. Il s'agit en pratique d'un droit réel principal qui confère à son titulaire le droit d'utiliser le bien selon sa destination. A l'instar de l'usufruit, ce droit confère à son titulaire un droit temporaire (pendant une période déterminée). Par ailleurs, tandis que l'usufruitier jouit d'un droit d'usage, de jouissance et même de percevoir les fruits ou loyers le cas échéant, l'usager ne peut qu'utiliser la chose ou y habiter.

⁶ Article 304 du Code de la famille : « Lorsqu'une personne décède après avoir fait un legs en faveur d'un enfant à naître, ses héritiers ont l'usufruit de la chose léguée jusqu'à ce que l'enfant naisse vivant, il recueille alors le legs.... »

Article 305 du Code de la famille : « L'usufruit appartient à celui des légataires existant au moment du décès du testateur ou postérieurement à celui-ci. Tout légataire qui se révèle après le décès concourt au bénéfice de l'usufruit jusqu'au jour où devient certaine l'inexistence d'autres légataires

- **Le droit de superficie** : C'est un droit réel immobilier qui consiste en la possession de bâtiment, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui. Il se transmet par préemption, héritage ou testament (art 116 CDR). Ce droit, précise l'article 117 du CDR, peut être cédé, donné en hypothèque, grevé de servitude ou bénéficier d'une servitude.

- **L'emphytéose** : Appelé aussi « bail emphytéotique » d'un bien immeuble qui confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque. Ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. La durée de ce droit est fixée entre 10 et 40 ans (art 121 CDR).

- **Le Habous** : L'article 130 du CDR instituant ce droit réel renvoi aux dispositions du Codes des Habous qui s'appliquent en la matière⁷ .

Le habous est une Institution qui trouve sa source dans la charia islamique, Il s'agit d'un acte juridique par lequel un bien mobilier ou immobilier est donné par une personne physique ou morale, y compris l'État, au profit d'une œuvre charitable ou d'utilité publique. Ce droit présente des similitudes avec l'institution anglaise dite « Trust »⁸.

A l'origine de cette institution, un hadith du prophète Mohammed selon lequel le Kalif Omar Ibn Al Khattab aurait demandé au Prophète Mohamed ce qu'il pourrait faire de sa terre pour être agréable à Dieu. Le prophète lui aurait répondu : «*immobilises-la de façon à ce qu'elle ne puisse être ni vendue, ni donnée, ni transmise en héritage et distribues-en les revenus aux pauvres*»

« *Le habous et le trust ont pour points communs le fait qu'ils sont des institutions sui generis, qu'ils puisent leur fondement dans la religion et qu'ils ont une finalité d'intérêt général* »⁹.

- **Le droit de Zina** : C'est un droit réel conférant à son bénéficiaire la propriété du bâtiment qu'il a construit sur la terre d'autrui. Ce droit est établi par acte avec édification du bâtiment. Il est transmissible par préemption, héritage ou testament (art 131 CDR).

- **Le droit de Houa et d'exhaussement** : C'est un droit réel consistant à s'approprier une part déterminée de l'espace vertical se trouvant en dessus d'une construction existante appartenant à autrui, en vue d'y réaliser une construction conformément aux lois et règlements. Ce droit est établi par acte qui doit mentionner la nature de la construction, ses caractéristiques et ses dimensions (art 138 CDR).

- **Les droits coutumiers** : un droit coutumier est un « droit issu d'un exercice long et permanent, appliqué au sein d'une communauté de droit ». Compte tenu de la diversité des droits coutumiers, seuls les droits valablement constitués avant l'entrée en vigueur du CDR, sont classés dans la catégorie des droits réels principaux.

⁷ Code des biens Habous par Dahir n°1.09.236 du 23 février 2010 (en arabe)

⁸ Khalfoune Tahar, Le Habous, le domaine public et le trust, Revue internationale de droit comparé, 2005, 57-2, p441-470, persée.fr

⁹ Idllalène Samira, Le *habous*, instrument de protection de la biodiversité ? Le cas du Maroc dans une approche de droit comparé, <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.9732>

L'un des droits coutumiers que l'on peut citer à ce titre, est le contrat de « Khammessat » conclu entre le propriétaire d'un terrain agricole ou une ferme et le paysan, appelé khammès. En vertu de ce contrat, le propriétaire met à la disposition du paysan la terre et les outils de travail. Le paysan pour sa part fournit son travail et son effort contre une rémunération fixée au cinquième de la récolte (voir référence 8 article sur les coutumes).

3. Est-il possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire ? Si oui, à quelles conditions ?

La limitation du pouvoir de disposition du bien immeuble conféré au propriétaire peut être limitée conventionnellement. Cette limitation est incorporée dans le corps de l'acte à travers une condition ou une clause insérée dans le contrat.

La limitation dont-il s'agit doit, en outre, être justifiée par un intérêt privé ou général. S'agissant d'une condition, cette dernière doit répondre aux exigences légales imposées par les dispositions des articles 107 et suivants du DOC. Est nulle et non avenue, précise l'article 111, « **la condition qui ne présente aucune utilité appréciable, soit pour son auteur ou pour toute autre personne, soit relativement à la manière de l'obligation** ».

En pratique, l'État marocain recourt le plus souvent à cette technique contractuelle de limitation temporaire du droit de disposition dans le cadre des programmes dits « logements sociaux », « appuie au logement pour les catégories sociales démunies ou pour la classe moyenne ».

Ainsi, afin de réduire le déficit national en matière d'accès au logement décent, l'État encourage le secteur privé à la réalisation des logements selon des normes prédéfinies. Les promoteurs immobiliers bénéficient à ce titre de plusieurs incitations fiscales, et le prix de vente des unités de logement sont financés partiellement par l'État sous forme de versement direct aux notaires chargés d'orchestrer ces opérations. Afin de réaliser cet objectif et d'éviter le risque de revente du logement par tout bénéficiaire (inscrit en tant que propriétaire dudit bien sur le titre foncier du logement attribué), il est procédé à l'insertion d'une clause d'interdiction d'aliéner pendant une période déterminée (variant entre 4 et 5 ans).

Le recours à cette limitation a lieu, en outre, dans les contrats de prêt garantis par une hypothèque inscrite sur le titre foncier du bien donné en gage, et ce, pour limiter le risque de transfert de propriété en présence d'une hypothèque.

En d'autres termes, l'inscription d'une hypothèque ne donne au créancier qu'un droit de préférence et le droit de suivre le bien même s'il est cédé à une autre personne. Or, dans ce dernier cas la garantie hypothécaire pourrait être diminuée pour plusieurs raisons. C'est pour cette raison que les banques recourent dans la quasi majorité des cas à l'insertion d'une clause d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer pendant la période du prêt, sauf accord écrit et exprès de la banque.

Outre la condition relative à l'intérêt, l'interdiction de céder le bien immeuble doit être provisoire et non permanente. Un contrat contenant une condition par laquelle le propriétaire ne disposant pas en permanence du droit de céder son bien (attribut principal du droit de propriété), pourrait être requalifié par le juge en cas de litige. Un contrat de donation privant le donataire du droit de céder en permanence son bien peut être qualifié de contrat de « Habous privé ».

4. La propriété immobilière du sol peut-elle appartenir aux personnes privées (par opposition à l'État, la Nation, le Peuple, la collectivité ou le groupe social (tels les habitants d'un village, un peuple autochtone, ...)) ?

Le système foncier au Maroc est très riche. Il tire ses fondements de son histoire ancestral. On peut, à ce titre, citer deux exemples :

- **Les terres collectives** : appartenant à des tribus constituées de personnes faisant partie d'une même origine et descendance. Ces terres sont régies par une série de textes législatifs dont le plus important est le Dahir de 1919¹⁰. Certes, la propriété de ces terres revient à la tribu, dont les droits sont limités à la jouissance de ces terres qui demeurent inaliénables et imprescriptibles. La tutelle administrative sur ces terres est assurée par le ministère de l'intérieur (Direction des affaires rurales), tandis que la gestion de la gouvernance est confiée à des représentants de la tribu. (voir dans ce sens dahir de 1919, loi 62-17 relative à l'organisation des tribus soulalya et gestion administrative....).

Il demeure opportun de signaler que le régime juridique des terres collectives a subi un changement important en 2020 permettant ainsi aux membres des tribus la possibilité d'accéder, sous certaines conditions, à la propriété des terres collectives non irriguées. L'article 17 de cette loi dispose dans ce sens « **Les terrains agricoles relevant des collectivités, situés à l'extérieur des périmètres irrigués et non couverts par des documents d'urbanisme, peuvent faire l'objet de morcellement, à titre de propriété divise ou indivise, à un ou plusieurs membres de la collectivité concernée, hommes et femmes. Les opérations d'attribution de parcelles à titre de propriété, issues de l'application de la présente loi, sont soumises aux dispositions de la loi n° 34-94 relative à la limitation du morcellement des propriétés agricoles situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation et des périmètres de mise en valeur en bour (non irrigués) promulguée par le dahir n° 1-95-152 du 13 rabii I 1416 (11 août 1995)** ».

- **Les terres Guich** : La dénomination *guich* qui veut dire « Militaire » en arabe. Ces terres ont été attribués pour la première fois par les Sultans de la dynastie Saadi au Maroc aux militaires en guise de récompense pour les efforts fournis pour la stabilité du pays. Ce même régime a été amélioré pendant le règne du Sultant Mulay Ismaïl où chaque groupement, placé sous les ordres d'un pacha, ou caïd. (voir référence article terre guich).

Les propriétés guich les plus connues au Maroc sont les terres Oudaya, terres cheragua, Boukhara et Cherarda.

Au niveau du cadre légal, il n'existe aucun texte régissant spécialement ces terres, d'ailleurs la Chambre administrative près de la cour suprême, avait rendus plusieurs arrêts qui ont tantôt soumis ces terres à la gestion des tribus conformément au Dahir de 1919 relatif aux terres collectives, tantôt ayant classé ces terres dans la catégorie du domaine de l'État¹¹.

¹⁰ Dahir du 27 Avril 1919 organisant la tutelle administrative des collectivités indigènes et règlementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs, BO N° illisible du 28 Avril 1919.

¹¹ Voir les arrêts rendus par la Cour suprême dans ce sens publié dans un article sur « le régime juridique des terres Guich » en arabe https://www.bibliojuriste.club/2018/11/blog-post_14.html

5. La propriété peut-elle être temporaire ? Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques à effet réel qui confèrent des prérogatives semblables à celles de la propriété (fiducie, volumes, ouvrages, plantations) ? A ce stade, est demandée une simple énumération. Existe-t-il un numerus clausus de ces droits ou techniques ?

Certains droits énumérés précédemment confèrent à leurs titulaires une propriété temporaire qui s'éteint dans tous les cas par le décès de son titulaire, tel que l'usufruit, le droit viager, le droit d'usage. L'usufruit conféré à une personne morale ne peut pas dépasser 40 ans.

Par ailleurs, l'emphytéose doit être conclue pour une période minimum de 10 ans sans dépasser 40 ans.

Le Habous, assimilé au trust peut être conclue au profit d'une personne et ses descendants. Ce droit est éteint à la fin de la descendance du donateur qui doit en pratique prouvée par tout moyen de preuve, telle qu'une attestation de stérilité du dernier descendant.

Il n'existe pas de numerus clausus de ces droits. La liste des droits coutumiers est limitée aux droits existant avant l'entrée en vigueur du CDR.

6. Les diverses formes juridiques visées ci-dessus (question 5) sont-elles mobilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accession à l'habitat (par exemple, comminuted and trust, bail réel solidaire, habitat intergénérationnel) ? Répondez sur les principes.

Non, en pratique, il n'existe aucun aménagement juridique dans ce sens.

7. La propriété immobilière peut-elle appartenir aux personnes publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que cette propriété immobilière relevé du domaine public (intérêt général, services publics) ou du domaine privé de ces personnes ?

La propriété immobilière appartient aussi bien aux personnes physiques du droit privé qu'aux personnes morales du droit privé et public. A ce titre, il existe des biens immeubles dépendant des régimes suivants :

- Le domaine privé de l'État : Constitué par l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont l'État est propriétaire et ne faisant pas partie de son domaine public.

Le domaine privé de l'État est réparti en deux catégories : Le domaine qualifié d'ordinaire géré par le Ministère de l'Économie et des Finances (Direction des Domaines), et le domaine forestier géré par le Haut-Commissariat aux Eaux et Forêts.

Le domaine privé de l'État est soumis par principe aux charges et obligations du droit commun dans la mesure où il est aliénable ; il fait l'objet de tous les actes d'administration et de disposition (vente, location, échange, affectation, etc.)

- Le domaine public de l'État : est constitué par les biens destinés à un usage public et dont l'administration est confiée à l'État. Ces biens sont inaliénables (routes, domine maritime....)

- Le patrimoine immobilier des collectivités territoriales est aussi réparti en deux catégories : domaine public et domaine privé. Le domaine public communal constitué, précise l'article 4 de la loi 57-19¹² est constitué par les biens immeubles possédés par ces communes et destinés à l'usage du public ou à la gestion d'un service public. Le critère intérêt public ou privé constitue un élément déterminant dans l'affectation du bien.

8. La propriété immobilière peut-elle être collective (indivision, copropriété, société immobilière, etc.) ?

Il existe au Maroc divers types d'acquisition de la propriété. Outre la propriété d'un bien immeuble d'une manière privative, l'accès à la propriété peut avoir lieu d'une manière indivise, ou dans le cadre du régime de copropriété des immeubles bâtis (copropriété verticale et ou horizontale). Une société transparente immobilière peut aussi être propriétaire d'un immeuble.

L'indivision a lieu, précise l'article 960 du DOC, lorsqu'une chose ou un droit se trouve appartenir à plusieurs personnes conjointement et par indivis.

La copropriété des immeubles bâtis est régie par la loi 18-00 telle que complétée et modifiée. Ce régime permet d'attribuer à titre privatif à un copropriétaire une propriété ou fraction divisée de l'immeuble soumis à ce régime (appartement, bungalow, magasin...). Ces copropriétaires jouissent d'une manière indivise des parties communes constituées de jardins, parking, piscine....).

Une coopérative d'habitation, association ou société civile immobilière peut aussi être propriétaire d'un bien immeuble. Le recours à ces formes juridiques pour l'acquisition d'un bien immeuble est justifié par des incitations fiscales ou des raisons pratiques pour permettre la gestion d'un projet immobilier destiné à être réparti entre ses membres.

9. Le fonds de terre, ou les ouvrages et plantations, peuvent-ils n'appartenir à personne (biens immeubles sans maître, choses communes, biens communs, etc.) ?

Actuellement, cette situation est très rare. Ces terres dites « incultes » et sans propriétaire appartiennent à l'Etat. Elles ne sont susceptibles d'appropriation, poursuit l'article 222 du CDR que par une autorisation expresse de l'autorité compétente conformément à la loi.

La possession en tant que moyen d'appropriation d'un immeuble, précise l'article 239 du CDR, doit être fondée sur la maîtrise effective d'un immeuble avec l'intention de se l'approprier. Toutefois, aucun ressortissant non marocain ne peut se prévaloir de ladite possession quelle que soit sa durée.

La possession n'est valable que si :

- 1 – le possesseur a mainmise sur l'immeuble ;
- 2 – le possesseur dispose de l'immeuble tel un propriétaire dans sa propriété ;
- 3 – le possesseur attribue l'immeuble à lui-même et que les gens le lui attribuent ;
- 4 – il n'y a pas de contestation à son égard ;
- 5 – la possession continue pendant la durée prévue par la loi ;
- 6 – et en cas de décès du possesseur, il n'y a pas connaissance d'une quelconque cession.

¹² Loi 57-19 promulguée par le Dahir 74-21-1 du 22 juillet 2021 relatif à l'organisation du patrimoine immobilier des collectivités territoriales, BO N° 7006 du 22/07/2021

La possession n'a pas lieu si elle est fondée sur un acte illicite.

II. Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière

1. Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise-t-il *solo consensu* ou est-il subordonné à des formes ou formalités particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?

En principe le transfert de propriété est parfait par le consentement des parties sur les éléments principaux du contrat. Néanmoins, lorsque le transfert de propriété a pour objet une propriété immobilière ou un droit réel immobilier, l'acte constatant ce transfert doit respecter le formalisme prévu par la loi.

L'article 489 du DOC¹³ précise dans ce sens « **Lorsque la vente a pour objet des immeubles, des droits immobiliers ou autres choses susceptibles d'hypothèque, elle doit être faite par écriture ayant date certaine et elle n'a d'effet au regard des tiers que si elle est enregistrée en la forme déterminée par la loi** ».

L'article 4 du CDR poursuit dans le même sens : « **Tous les actes relatifs au transfert de la propriété ou à l'établissement, au transfert, à la modification ou à l'annulation des autres droits réels ainsi que les procurations qui les concernent doivent être dressés, sous peine de nullité, dans un acte authentique ou dans un acte à date certaine, rédigé par un avocat agréé près la Cour de cassation, à moins qu'une loi particulière n'en dispose autrement. L'acte établi par l'avocat doit être signé et toutes ses pages visées par les parties et par celui qui l'a rédigé. Les signatures des parties sont légalisées par les autorités locales compétentes. La signature de l'avocat qui a dressé l'acte doit être homologuée par le secrétaire greffier-en chef au tribunal de première instance dans le ressort duquel l'avocat exerce** ».

Les donations portant sur un droit réel, la constitution d'un droit viager ne peuvent avoir lieu que si elles sont constatées par des actes authentiques (alinéa 2 de l'article 274, alinéa 2 de l'article 106 du CDR).

2. Est-il possible de stipuler une clause de réserve de propriété ? Quels en sont les effets ?

La clause de réserve de propriété n'a été prévue au Maroc qu'en 2019, date d'entrée en vigueur de la loi n° 21-18 relative aux sûretés mobilières¹⁴. L'article 681-21 de cette loi dispose qu'il « **ne peut être convenu que le transfert de la propriété d'une chose vendue soit suspendu, en vertu d'une clause de réserve de propriété, jusqu'au complet paiement du prix** ». Elle ne concerne donc que le transfert de propriété des biens meubles.

Notons tout d'abord qu'au Maroc, la propriété d'un bien immeuble immatriculé n'est transférée à l'acheteur qu'au moment de l'inscription de l'acte de vente à la conservation foncière. Entre la date

¹³ Dahir des droits et obligations du 12 Août 1913

¹⁴ Dahir n° 1-19-76 du 11 chaabane 1440 (17 avril 2019) portant promulgation de la loi n° 21-18 relative aux sûretés mobilières· BO N° 6840 du 19-12-2019

de la signature de l'acte et son inscription à la conservation foncière, le vendeur demeure toujours propriétaire, avec tous les effets qui peuvent en découler, telle que la possibilité d'inscription d'une saisie conservatoire sur le bien par un créancier du vendeur.

Au niveau pratique, on peut arriver au même résultat par la signature d'un contrat de vente sous condition suspensive de la réalisation d'un événement (paiement du prix de vente ou obtention d'une autorisation administrative ou mainlevée d'une charge foncière empêchant l'inscription de l'acte à la conservation foncière). Dans ce cas, l'acte de transfert de propriété est signé, mais le transfert juridique de propriété n'a lieu qu'après la réalisation de la condition suspensive.

3. Le transfert de propriété emporte-t-il transfert des risques ? Si oui, est-il possible d'y déroger ? Quelles sont les conséquences des désordres survenus sur la chose (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (par exemple, l'avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (par exemple, l'acte de vente) ?

Le transfert de propriété emporte en principe transfert de risques. Cette règle se trouve ainsi confirmée par les dispositions de l'article 281 du CDR, lequel dispose « **Le donateur n'est pas obligé de garantir l'immeuble donné alors qu'il est entre les mains du donataire ni de garantir les vices cachés. Le donateur n'est responsable que de ses actes commis volontairement ou de ses fautes graves** ».

Toutefois, en matière de vente, l'acheteur doit supporter les impôts, contributions et autres charges qui grèvent la chose vendue dès la perfection du contrat, et ce, sauf stipulation contraire. En outre, les risques de la perte ou détérioration de la chose vendue demeurent à la charge de l'acheteur, même avant la délivrance, sauf convention contraire des parties (article 493 du DOC). Par ailleurs, la promesse de vente n'étant pas règlementée par le droit marocain. Ce contrat est régi en pratique par des dispositions dispersées du DOC. Ce qui ouvre la possibilité de sa qualification par les tribunaux en tant que vente dont les effets sont reportés à la date de la réalisation des conditions suspensives insérées audit contrat.

Par rapport aux ventes en état futur d'achèvement des travaux, le transfert de propriété n'a lieu qu'après paiement total du prix et achèvement des travaux. Le contrat préliminaire, précise l'article 618-3 de la loi sur la VEFA (loi 44-00 modifiée et complétée par la loi 107-12), doit obligatoirement contenir, entre autres, une mention relative aux références à la garantie d'achèvement des travaux ou de l'assurance. Les risques survenus avant le transfert de propriété demeurent donc à la charge du vendeur.¹⁵

¹⁵ Loi n°44-00 promulguée par le Dahir n°1-02-309 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002) portant modification du code des obligations et des contrats du 12 août 1913, BO n° 5054 du 7 novembre 2002, modifiée et complétée par la loi 107-12 du 3 février 2016, BO 17 novembre 2016.

4. Quelles conditions le transfert de propriété est-il opposable aux tiers ? Est-ce que *tous les tiers* sont traités de la même manière à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en considération ?

Il existe au Maroc trois types de biens immeubles, les biens immatriculés disposants d'un titre foncier distinct suite à une procédure d'immatriculation portant purge de toute charge et créance. Le titre foncier délivré suite à cette procédure est définitif et inattaquable.

Les biens dits « Melk » forment le deuxième type de biens immeubles qui ne sont soumises à aucune forme de publicité similaire à celle prévue pour les biens immatriculés. Les actes de transfert de propriété établis par les adouls sous contrôle du juge- notaire sont déposés et archivés au niveau du tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Les biens « melk » peuvent faire l'objet d'une procédure d'immatriculation par le dépôt d'une réquisition d'immatriculation à la conservation foncière du lieu de situation de l'immeuble. Ces biens rentrent donc dans la catégorie des biens « en cours d'immatriculation ».

Les biens immatriculés régis par le Dahir du 12 Août 1913 sur l'immatriculation foncière sont soumis à un système de publicité réelle inspirée de l'acte Taurens d'Australie¹⁶. L'article 65 de cette loi précise « ***Tous faits, dispositions et conventions entre vifs, à titre gratuit ou à titre onéreux, tous procès-verbaux et ordonnances de saisie immobilière, tous jugements passés en force de chose jugée ayant pour objet de constituer, transmettre aux tiers, reconnaître, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, ainsi que tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers non échus, doivent être rendus publics par une inscription sur le titre foncier*** ».

L'article 66 de la même loi poursuit « ***Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de son inscription sur le titre foncier par le conservateur de la propriété foncière. L'annulation de cette inscription ne peut, en aucun cas, être opposée aux tiers de bonne foi*** ».

Les actes de transfert de propriété, ajoute l'article 67, n'ont d'effet même entre les parties, qu'après inscription de l'acte à la conservation foncière.

Les actes de transfert de propriété portant sur des biens en cours d'immatriculation sont publiés de deux manière, soit l'inscription au registre des oppositions alors que la procédure est poursuivi au nom du premier requérant (celui qui a déposé la première demande d'immatriculation), soit demander à ce que la procédure de poursuit au nom de l'acheteur.

En tout état de cause, l'acheteur ne devient propriétaire définitif qu'après immatriculation du bien en son nom en tant que propriétaire du bien.

¹⁶ La source principale de l'immatriculation foncière instaurée au Maroc depuis 1913 est l'acte de Torrens, "THE REAL PROPERTY ACT", de son auteur Robert Torrens

Par rapport à la protection des tiers de bonne foi, l'article 2 du CDR précise : « **Les titres fonciers et les inscriptions subséquentes y mentionnées conservent le droit qu'ils relatent et font preuve, à l'égard des tiers, que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés** ».

L'article 2 précité ajoute dans le même sens « **Les annulations, modifications ou radiations ultérieures apportées aux inscriptions figurant au titre foncier ne peuvent être opposées ou porter préjudice aux tiers inscrits de bonne foi, sauf si le propriétaire des droits a subi un préjudice à cause d'une fraude ou d'une falsification ou d'usage de fraude ou de falsification à condition d'introduire une action en réclamation de ses droits dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'inscription en cause** ».

5. Lorsqu'une personne transfère la propriété d'un immeuble qui ne lui appartient pas, l'acquéreur peut-il néanmoins, dans certains cas et à certaines conditions, en acquérir la propriété ? Le sous- acquéreur serait-il également protégé ?

C'est exactement ce que précise l'article 2 du CDR précité. Si une personne utilise des moyens frauduleux et cède un bien qui ne lui appartient pas. Son acte sera annulé, et le tiers acquéreur de bonne foi aura droit à une indemnité qui sera versée par le vendeur de mauvaise foi.

Il faut préciser que la protection prévue par l'article 67 du dahir sur l'immatriculation concerne le tiers ayant acquis un bien immeuble avant son immatriculation. Toutefois, si un propriétaire régulièrement inscrit sur les registres fonciers se trouve dépouillé de son droit suite à une falsification des documents, il demeure protégé même contre le tiers de bonne foi. **C'est d'ailleurs ce qui ressort d'un arrêt de la Cour de cassation¹⁷ qui a précisé que « C'est le véritable propriétaire qui doit bénéficier de la protection légale conférée à la propriété immobilière et il n'y a pas lieu de tenir compte de la bonne foi tant que la vente a été consentie sur la base d'une fausse procuration »**

6. En pratique, par quelles techniques contractuelles s'opère le transfert de propriété immobilière et quels sont les professionnels du droit compétents pour ce faire ? Quelle durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?

Le transfert de propriété se fait d'une manière conventionnelle conformément à l'article 4 du CDR qui précise : « **Tous les actes relatifs au transfert de la propriété ou à l'établissement, au transfert, à la modification ou à l'annulation des autres droits réels ainsi que les procurations qui les concernent doivent être dressés, sous peine de nullité, dans un acte authentique ou dans un acte à date certaine, rédigé par un avocat agréé près la Cour de cassation, à moins qu'une loi particulière n'en dispose autrement. L'acte établi par l'avocat doit être signé et toutes ses pages visées par les parties et par celui qui l'a rédigé. Les signatures des parties sont légalisées par les autorités locales compétentes. La signature de l'avocat qui a dressé l'acte doit être homologuée**

¹⁷ Arrêt CC N° 2854 du 23/07/2008, Doss Civil n°1696 (traduction personnelle de l'arrêt rédigé initialement en arabe)

par le secrétaire greffier-en chef au tribunal de première instance dans le ressort duquel l'avocat exerce ».

Les donations portant sur un droit réel, la constitution d'un droit viager ne peuvent avoir lieu que si elles sont constatées par des actes authentiques (alinéa 2 de l'article 274, alinéa 2 de l'article 106 du CDR).

En ce qui concerne les actes authentiques établis par notaires, la durée de transfert de propriété est très réduite. Les notaires utilisent leur propre système « TAWTIK » interfacé avec les divers registres publics. Un transfert peut se faire en 48 heures.

7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la copropriété (propriété répartie par lots, avec partie privative et quotes-parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières quant au transfert

Le transfert de propriété est opéré par un acte authentique ou acte établi par avocat agréée près de la cour de cassation (voir article 4 du CDR précité et article 4 de la loi 18-00 sur la copropriété).

L'acte de transfert de propriété, précise l'article 11 de la loi 18-00 doit notamment énoncer que l'acquéreur a pris connaissance du règlement de copropriété, des plans topographiques et architecturaux relatifs à l'immeuble.

En pratique, l'acquéreur paraphe et le règlement de copropriété et le plan surtout de l'étage où est situé l'appartement vendu pour éviter toute erreur sur la chose vendue avec tout ce qui pourrait en découler en matière d'annulation du contrat.

8. Lorsqu'un immeuble est vendu à construire ou en voie de construction existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?

Ce type d'acte est régi par la loi sur la vente en l'état futur d'achèvement des travaux définie par l'article 618)1 du DOC : « **Est considérée comme vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, toute convention par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé et en transférer la propriété à l'acquéreur en contrepartie d'un prix à payer par ce dernier, au fur et à mesure de l'avancement des travaux** ».

Les engagements respectifs de l'acquéreur et du vendeur sont consignés dans un acte préliminaire établi par l'un des professionnels du droit mentionnés par l'article 4 du CDR sus-énoncé. Cet acte ne pouvait être conclu qu'une fois achevées les fondations de l'immeuble jusqu'au niveau du rez-de-chaussée (618-3 et 618-5 du DOC). Les mentions obligatoires devant être figurées dans l'acte sont relatés par l'article 618-3. Les références d'une caution bancaire couvrant l'obligation du vendeur d'achèvement des travaux et de restitution des sommes perçus le cas échéant, constitue l'une des mentions obligatoires à faire apparaître dans ledit acte.

Les parties peuvent préalablement à cet acte préliminaire signer un acte de réservation, et ce, postérieurement à l'obtention de l'autorisation de construire (618-3 ter). L'acquéreur bénéficie d'un droit de rétractation qu'il doit mettre en œuvre dans un délai ne dépassant pas un mois à compter de la date de l'acte de réservation.

Les versements devant être payés par l'acquéreur sont arrêtées par l'article 618-6. Ce dernier peut demander, après la signature de l'acte préliminaire, l'inscription d'une prénotation sur le titre foncier du bien sur lequel porte le projet de construction.

Le contrat définitif de vente est conclu après que le vendeur remette au rédacteur du contrat un certificat délivré par l'architecte attestant l'achèvement des travaux et la conformité de la construction au cahier des charges.

9. La propriété immobilière peut-elle être acquise par prescription ? A quelles conditions ? Par quels délais ?

La procédure d'immatriculation du bien immeuble soumis à cette procédure permet d'avoir un titre foncier définitif et inattaquable ; il forme le point de départ unique des droits réels et des charges foncières existant sur l'immeuble, au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non-inscrits (art 62 Dahir sur l'immatriculation). Les biens immatriculés sont imprescriptibles.

Quant aux biens dits « Melk », la possession continue, paisible, effective d'un immeuble par une personne avec l'intention de se l'approprier peut être un moyen d'acquisition de la propriété. Cette possession doit avoir lieu pendant une période déterminée par la loi. Toutefois, aucun ressortissant non marocain ne peut se prévaloir de ladite possession quelle que soit sa durée (art 239 du CDR).

Quant aux conditions légales permettant cette acquisition, elles sont énoncées par l'article 240 du CDR comme suit :

1. le possesseur a mainmise sur l'immeuble ;
- 2 – le possesseur dispose de l'immeuble tel un propriétaire dans sa propriété ;
- 3 – le possesseur attribue l'immeuble à lui-même et que les gens le lui attribuent ;
- 4 – il n'y a pas de contestation à son égard ;
- 5 – la possession continue pendant la durée prévue par la loi ;
- 6 – et en cas de décès du possesseur, il n'y a pas connaissance d'une quelconque cession.

La possession doit, en outre, être fondée sur un acte licite.

La durée de la possession permettant l'accès à la propriété est de 10 ans pour un tiers non co-indivisaire (art 250 CDR). La durée de la possession entre parents non co-indivisaires, n'ayant pas entre eux d'hostilités, est de quarante ans. Elle n'est que de dix ans dans le cas contraire.

10. Existe-t-il des formalités de publicité (par exemple, acte de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?

La possession acquisitive pour les immeubles non immatriculés est prouvée par un acte de notoriété établi par les adouls sous contrôle du juge-notaire recueillant le témoignage de 12 personnes (Lafif) constitués de voisins et autres personnes attestant qu'ils connaissent le possesseur « qui a toujours

agit depuis...(durée légale) en tant que propriétaire de l'immeuble, et qu'il a toujours la possession continue, paisible et non interrompue dudit immeuble ». Ce document sert de base pour demander l'immatriculation dudit bien immeuble.

11. La propriété immobilière (au sens large convenu en introduction) peut-elle se perdre par non-usage ?

Les biens immeubles immatriculés ne peuvent pas subir une conséquence de non usage pour perdre la propriété.

Pour les terrains « melk », Il existe ce que la loi a appelé les terres incultes (non utilisées et non exploitées). La propriété de ces terres appartient en principe à l'État, sauf, si une personne qui, après avoir obtenu une autorisation administrative procède à sa vivification (c'est-à-dire la rendre exploitable par sa culture, plantation des arbres, installation d'ouvrages...). Cette personne peut ainsi devenir propriétaire de cette terre (art 223 et 224 du CDR).

12. La propriété immobilière peut-elle se perdre à la suite d'une expropriation, d'une nationalisation? (se limiter aux règles principales).

Le droit à la propriété étant constitutionnellement protégé (art 35 constitution), nul ne peut être privé de sa propriété si ce n'est dans les cas prévus par la loi. L'expropriation ne peut avoir lieu que pour cause d'utilité publique, en respectant les procédures en vigueur et moyennant une indemnité adéquate.

L'expropriation doit, en outre répondre à plusieurs conditions, notamment :

- L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée par le tribunal compétent
- Elle est prononcée après la déclaration de l'utilité publique. Cet acte vaut, dans certains cas, acte de cessibilité qui fait l'objet d'une large publicité (BO, journaux, CF)
- le bien exproprié est gelé pendant une période de 2 ans qui suit ladite publicité
- Le droit d'expropriation est ouvert à l'État et aux collectivités locales ainsi qu'aux autres personnes morales de droit public et privé ou aux personnes physiques auxquelles la puissance publique délègue ses droits en vue d'entreprendre des travaux ou opérations déclarés d'utilité publique¹⁸.

13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, petits papiers, etc.) ? Y-a-t-il un cadastre des immeubles ? Quelle est sa valeur probatoire ?

La propriété immobilière d'un bien immatriculé est prouvée par un certificat de propriété en format électronique délivré après paiement des droits.

Le certificat de propriété donne des informations sommaires sur le propriétaire, le bien et les charges inscrites sur le bien.

¹⁸ Dahir du 6 mai 1982 portant promulgation de la loi 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.

Par rapport à la force probante des inscriptions et mentions portées sur les livres fonciers, l'article 2 du CDR indique que « *les titres fonciers et les inscriptions subséquentes y mentionnées conservent le droit qu'ils relatent et font preuve, à l'égard des tiers, que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés* ».

L'agence nationale de conservation foncière du cadastre et de cartographie, comprend entre autres une direction du cadastre.

14. Existe-t-il une hiérarchie entre ces modes de preuve ? Plus précisément encore, en cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété, selon quelles règles le juge doit trancher le litige ?

La propriété d'un bien immeuble est prouvée par le titre de propriété (certificat de propriété, acte authentique). Elle est aussi prouvée par l'effet d'une prescription acquisitive, et en troisième lieu par l'effet de la possession.

Les moyens de preuve en droit marocain sont classés par l'article 404 du DOC : Il s'agit de :

L'aveu de la partie, la preuve littérale écrite (authentique en premier lieu puis ssp), la preuve testimoniale, La présomption.

En toute état de cause, les moyens de preuve qu'on trouve le plus souvent en pratique sont : Les actes authentiques, jugements, et certificats authentiques qui se placent au premier rang de preuve. En second lieu le témoignage et les présomptions de propriété présentées devant le juge dans le cadre d'une action en revendication ou d'une action possessoire.

La propriété est acquise donc, soit en vertu d'un acte volontaire (authentique ou ssp), soit suite à un litige. La propriété n'est acquise dans ce cas qu'en vertu d'un jugement définitif ayant acquis force de la chose jugée.

III. Étendue de la propriété immobilière

1. Étendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation matérielle par la clôture (au sens large de murs, palissades, haies, fossés, ...) est-elle règlementée ? Selon quelles règles principales ?

Aucune réglementation quant à la délimitation matérielle par une clôture n'existe en droit marocain. Toutefois la définition des superficie maximum et minimum pourrait avoir lieu dans le cadre des lois et règlements applicables en matière d'urbanisme¹⁹.

¹⁹ Ces restrictions sont contenues dans les documents d'urbanisme comme le Schéma directeur d'aménagement urbain ou autres documents...

2. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation par bornage ou autre mécanisme semblable est-elle règlementée ? Selon quelles règles principales ?

L'immatriculation foncière d'un bien a lieu en suivant une procédure sous le contrôle du conservateur foncier du lieu de situation du bien. Ce dernier dirige les opérations de bornage dont l'exécution est déléguée à un ingénieur géomètre topographe assermenté du cadastre, inscrit au tableau de l'ordre national des ingénieurs géomètres topographes (art 19 de la loi 14-07). Après immatriculation du bien un plan cadastral définitif doit être annexé au duplicata du titre foncier relatif audit bien et qui définit exactement les limites et la description technique du bien (procès-verbal du bornage)

3. L'étendue verticale de la propriété est-elle énoncée dans la loi ? En quels termes ? Avec quelles limites le cas échéant ? Notamment, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?

Cet étendue est définie par les documents d'urbanisme établis par les agences urbaines compétentes. Ces documents définissent en général le nombre d'étages, la hauteur des constructions le taux d'occupation du sol...(voir pour plus de précision loi....urbanisme).

4. Existe-t-il dans votre droit des cas d'accession immobilière naturelle ? Sont-ils fréquents en pratique (jurisprudence) ?

Le CDR prévoit la possibilité d'accéder à la propriété d'une chose par voie d'accession. L'article 227 prévoit dans ce sens « **Le limon apporté par les torrents à une terre possédée par autrui devient sa propriété** ». C'est le seul cas où en parle d'accession immobilière naturelle. Les autres cas prévus par les articles 227 et 228 évoque le cas des propriétés privées qui deviennent une propriété de l'État. C'est le cas notamment où un cours d'eau change de lit, ou encore le cas où les terres dont les eaux stagnantes se retirent tels que les lacs, les mares et les marécages demeurent à leur état dans le domaine public de l'État. De même, les terres recouvertes temporairement par lesdites eaux restent entre les mains de leurs propriétaires.

5. Lorsque des ouvrages ou plantations existent (ou sont réalisés par le propriétaire du fonds) sur (au-dessus de ou sous) un fonds, qui en est, en principe, propriétaire ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou de deux propriétés différentes ? A quel(s) moment(s) s'opère le transfert de propriété ?

L'article 15 du CDR précise que « **La propriété du sol s'étend à ce qu'il y a au-dessus et au-dessous, dans les limites où cela est utile à la jouissance sauf stipulation contraire de la loi ou d'un accord** », et l'article 16 ajoute que « **Le propriétaire de l'immeuble a droit sur toutes ses annexes et sur tout ce qu'il génère en fruits ou en produits et ce qui s'y unit et s'incorpore** ». Il s'agit donc d'une seule propriété au cas où les ouvrages et plantations sont édifiées par une seule personne sur son terrain. Toutefois, d'autres droits réels peuvent être créés sur un bien s'ils appartiennent à une personne (droit de superficie, contrat de Mougharassa...) autre que le propriétaire du sol.

6. Lorsqu'une personne construit sur (ou dans s'agissant d'un volume) sa propriété immobilière avec les matériaux d'autrui, quelles règles s'appliquent ?

Le propriétaire doit dans ce cas payer à ce tiers la valeur des matériaux utilisés. La valeur retenue dans ce cas, est celle correspondant à la valeur vénale de ces matériaux au moment de leur utilisation.

Le propriétaire des matériaux peut, en outre, demander des dommages et intérêts pour tout préjudice subi à cet effet.

Il peut, en outre, enlever ces matériaux, sauf si ces derniers ont été transformés (art 236 du CDR).

7. Dans le cas particulier d'un empiètement réalisé sur le fonds de son voisin (sur, au-dessus ou en sous-sol), quel sort réserve-t-on à cet empiètement ? Le cas échéant, qui est propriétaire de quoi ?

La réponse à cette question est apportée partiellement par le CDR, le complément peut être recherchée dans le rite Malekite, principale source du Code des droits réels au Maroc (article 1^{er} CDR).

Les effets de cet empiètement diffèrent selon que l'auteur de cet empiètement est de bonne ou de mauvaise foi. La mauvaise foi se traduit le plus souvent en pareil cas par le fait qu'une personne empiète sur la propriété du voisin sans l'accord de ce dernier et en connaissance de cause²⁰.

L'article 237 dispose dans ce sens que « **Lorsque des plantations, constructions ou 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 et remettre le terrain à son état initial** ».

Néanmoins, si cet empiètement (édification des constructions) a été fait par un tiers évincé de son terrain et qui n'était pas de mauvaise foi, le propriétaire du terrain qui a subi cet empiètement, ne pourra demander la suppression desdites constructions, mais il aura le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à l'augmentation de la valeur du fonds.

Par ailleurs, « *Si un propriétaire outrepassé, de bonne foi, la limite de son terrain, en y élevant un bâtiment de sorte que celui-ci empiète sur le terrain de son voisin, occupant une portion dont la largeur n'excède pas 50 centimètres, le tribunal peut, après avoir équilibré les intérêts des deux parties, ou bien ordonner l'enlèvement de la construction bâtie sur le terrain du voisin, aux frais du bâtisseur, ou bien obliger le propriétaire de la partie occupée par la construction à la céder à son voisin en contrepartie d'une juste compensation* ».

8. Dans le cas particulier d'une construction réalisée intégralement sans contrat sur le sol d'autrui (sur le sol, au-dessus du sol ou en sous-sol), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition en propriété ou d'un autre droit réel, ...) ?

L'article 237 dispose dans ce sens que « **Lorsque des plantations, constructions ou 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 et remettre le terrain à son état initial** ».

²⁰ مبارك، عبد الكريم؛ "محاضرات في الحقوق العينية الأصلية"، دار الطباعة الحديثة - البصرة، تاريخ النشر 1970 دون ذكر الطبعة

9. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, « propriétés » de différentes personnes, et ce en dehors du régime de copropriété par appartements ? Si oui, selon quel(s) vecteur(s) juridique(s) et pour combien de temps ? La propriété d'un volume (et de son contenu) peut-elle se perdre ? Un cadastre des volumes existe-t-il ?

Outre le régime de copropriété des immeubles bâtis, le droit marocain prévoit d'autres régimes de divisions, telle que les lotissements et morcellements régis par la loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements²¹.

Constitue un lotissement, d'après l'article 1^{er} de cette loi « **toute division par vente, location ou partage d'une propriété foncière, en deux ou plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal, quelle que soit la superficie des lots** ».

La création des lotissements est entourée de plusieurs garanties permettant la protection de l'espace et l'aménagement optimal du territoire. Cette opération ne peut avoir lieu qu'après obtention d'une autorisation de l'autorité compétente, de même aucun acte ne peut porter sur les lots des terrains qu'après obtention d'une attestation de réception provisoire délivrée par la même autorité.

Constituent un groupe d'habitations les immeubles individuels ou collectifs à usage d'habitation édifiés sur une seule ou sur plusieurs parcelles contiguës ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou les copropriétaires indivis de la ou des parcelles en cause.

Toute opération de vente ou de partage ayant pour objet ou pour effet la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots non destinés à la construction s'inscrit dans le cadre des opérations de morcellement qui nécessite l'obtention d'une autorisation administrative préalable.

10. Qui est propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière (pour mémoire cf. second questionnaire)

Les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils appartiennent au propriétaire par voie d'accession (Article 231 du CDR).

Conclusion (réflexion)

Le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière est-il « quantitativement » important ? Pouvez-vous identifier les questions qui suscitent les difficultés récurrentes ou les plus complexes soumises aux juges ?

Le contentieux relatif à la propriété immobilière occupe une place importante dans les affaires traités par les tribunaux. A titre d'exemple sur le nombre des affaires civiles enregistrés au niveau de la Cour d'appel de Rabat arrêté à 9305 en 2022, 924 affaires concernant l'immobilier ont été enregistrés, soit un taux de 10,07% des affaires.

²¹ loi 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements· BO N°4159 du 15-07-1992.

Aux affaires nouvellement enregistrés en 2022 s'ajoute 1450 des affaires non encore jugés enregistrés en 2021. Quant au nombre des affaires jugés par la chambre foncière près de la même Cour, les statistiques indiquent un chiffre de 1322 affaires.

La principale difficulté que l'on peut indiquer se situe u niveau du problème de notification et signification lié principalement à un problème d'adresse des justiciables qui n'est pas soumise à une charte bien définie.

Le recours au modes alternatifs de règlement des litiges en matière immobilière est très timide. Cela est due à la place qu'occupe la propriété en général dans la société marocaine en sus des difficultés liés à la promotion des modes alternatifs de règlement des litiges.

En dépit des efforts fournis par le Conseil supérieur du pouvoir judiciaire en matière de recrutement des nouveaux magistrats, le nombre actuel des juges demeure en deçà du flux des affaires traités par les tribunaux. Une spécialisation des magistrats dans le domaine foncier est fort souhaitable.

Par ailleurs, la formation continue des professionnels du contrat (notaires, adouls et juge notaires) permettra sans nul doute au renforcement de l'efficacité des contrats et réduire en conséquence le nombre des conflits en la matière. Un acte efficace pourrait, en cas de litige, aider le juge à rendre une décision équitable et dans un délai très réduit.