

**Université Hassan II
Faculté des Sciences Juridiques
Economiques & Sociales
UFR : Sciences de Gestion
DESA Finance**

INTRODUCTION AU DROIT FONCIER

Séminaire : Management Immobilier

Préparé par :

M. BABA Amine
M. BABA Sami
Mlle. BOUAZZA Karima
M. BOUDALI Hamid
Mlle. CHARROUJ Samira
M. EL BARI Moulay Sami
M. JNINI Abdelaziz

Encadré par :

M. OUDAD Hassan

Année universitaire : 2005- 2006



INTRODUCTION

I- LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ NON IMMATRICULÉS : (MELK)

- A- Fondement du droit de propriétés non immatriculés
- B- Actes de propriétés
- C- Indivision de la propriété
- D- Quelques contrats pouvant affecter les immeubles « Melk »

II- L'IMMATRICULATION FONCIÈRE :

- A- La procédure d'immatriculation
- B- Fin de la procédure et établissement du titre foncier

INTRODUCTION

Pour être soumis au régime des livres fonciers, l'immeuble doit être, au préalable immatriculé.

L'immatriculation consiste en l'inscription sur des registres spéciaux en suivant une procédure spéciale, cette dernière est en principe administrative avec toutefois des phases judiciaires en cas d'opposition, ou en cas de refus d'immatriculation. En Tunisie, la procédure est essentiellement judiciaire, elle est prononcée par le juge et non par le conservateur de la propriété foncière.

La procédure d'immatriculation consiste donc à la délimitation de chaque immeuble sur le terrain, sous un nom et numéro d'ordre particulier avec les délimitations topographiques et juridiques propres à préciser exactement et définitivement les droits de son propriétaire ainsi que tous autres titulaires de droit réels.

Le droit de propriété du bénéficiaire de l'immatriculation découle donc d'une décision spéciale minutieusement élaborée et régulièrement précise.

Au Maroc, avant le régime foncier de 12 Août 1913, la propriété privée ne faisait pas l'objet d'un titre et dans le cas où celui-ci existait, il n'avait comme point de départ que l'acte dans lequel les adouls s'en remettaient aux témoignages ou aux souvenirs des personnes qui leurs étaient présentés pour établir l'origine du droit, ce qui a fait l'objet de l'existence de très nombreux conflits sur la propriété, et de ce fait les droits étaient souvent lésés.

La mise en valeur du Maroc exigeait donc la mise en place d'un régime foncier à la fois simple et susceptible d'apporter la sécurité immobilière, et de faciliter la libre circulation de la propriété. Cette réforme consiste alors dans la création d'un nouveau régime de l'immatriculation qui fut institué par deux dahirs organiques du 12 Août 1913, et 2 juin 1915.

La législation foncière présente au Maroc un caractère double, les immeubles sont soumis à deux régimes entièrement différents, selon qu'ils sont immatriculés ou non. D'abord, les immeubles non immatriculés sont régis par des prescriptions et des règles de droit musulman et ne pouvant procurer à leurs titulaires qu'une utilité restreinte. Ensuite les immeubles immatriculés qui nous intéressent le plus, et qui sont soumis à un régime foncier qui constitue en quelque sorte un véritable instrument de précision de clarté et d'efficacité.

Ce sont les pouvoirs publics par l'intermédiaire du conservateur et de service foncier qu'investissent les propriétaires dans leur droit de propriété.

L'intérêt que présente l'immatriculation surtout dans la mesure où un immeuble non immatriculé reste soumis à la loi du **Chraà** tant qu'il n'a pas fait l'objet d'immatriculation, est la protection des droits de propriétaires, et la purge juridique pour le bien immatriculé qui devient une propriété libre et vide de tout contentieux juridique puisqu'elle devienne une propriété définitive et inattaquable.

L'immatriculation procure donc au propriétaire son plein droit sur la propriété, reste à souligner, que la procédure à suivre est à l'heure actuelle, très lourde et lente et parfois très coûteuse, dont le propriétaire doit supporter pour acquérir son droit réel. La question reste donc posée au niveau de la complexité et la longueur de cette procédure, qui reste la raison

essentielle que seulement 7% du territoire marocain sont immatriculés, comme l'a précisé le dernier congrès de foncier tenu le 25 et 26 Novembre 2005 à Rabat.

Afin de répondre à cette question, un tel sujet mérite d'être analysé comme suit: nous allons traiter dans la première partie; le régime de propriétés non immatriculés (Melk), pour consacrer la seconde partie à l'immatriculation foncière.

I- LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ NON IMMATRICULÉS : (MELK)

Un immeuble "**Melk**" est celui qui fait l'objet de la pleine propriété privative. Le "**Melk**" n'est pas nécessairement propriété individuelle; il peut être propriété familiale et la condition de l'indivision peut se prolonger et peut jouer entre plusieurs générations.

A- FONDEMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES «MELK» :

Le fondement juridique du droit de propriété des immeubles « melk » est le fait de la possession, une possession paisible, publique, à titre de propriétaire, non interrompue, pendant dix ans (ou même pendant quarante ans, lorsque la possession joue à l'encontre de parents, d'alliés ou de copropriétaires), la **Hiaza**.

Dans la réalité des choses, d'un point de vue purement sociologique, le Melk est garanti par la cohésion du groupe social, par la connaissance naturelle que chacun a des biens des membres du groupe, par un respect vital, pour le groupe, du couple: famille-patrimoine.

Cet aspect sociologique de la propriété immobilière, plus spécialement de la propriété rurale, n'est en somme que la résultante d'une possession valable.

1- Effets de la possession

Cette possession prolongée, base du droit de propriété, donne lieu à discussion en ce qui concerne ses effets. Aboutit-elle à une **prescription extinctive** de l'action en revendication? Est-elle un mode d'acquérir la propriété, comme l'usucapion du droit français? Ou est-elle simplement la preuve d'une acquisition régulière?

Avec cette Conception de la possession qui aboutit à la prescription extinctive, la situation d'un possesseur peut être assurée à l'encontre d'un revendiquant, contre lequel la prescription a pu valablement courir, sans pour cela, être dans le même état de sécurité à l'encontre d'un autre demandeur, pour lequel la prescription extinctive n'a pu jouer dans les mêmes conditions, parce qu'il était mineur, interdit, absent, ou dans l'impossibilité de faire valoir ses droits.

Suivant une théorie plus récente, tout au moins, développée plus récemment, le droit musulman admet la prescription acquisitive. Au bout de dix ans (ou quarante ans), le possesseur acquiert la propriété de l'immeuble. "Si quelqu'un a possédé une chose pendant dix ans, elle est à lui" énonce un adith.

Au Maroc, les droits coutumiers musulmans, qui ont été reconnus comme des droits réels immobiliers, ont bien été acquis par une prescription acquisitive.

Une troisième conception, la plus valable semble-t-il, a été exposée; la possession est en réalité la simple preuve d'un transfert régulier de propriété, la preuve indirecte, mais parfaite, du transfert de ce droit. Le silence gardé par le propriétaire originaire est la manifestation du droit du possesseur à la propriété de l'immeuble, c'est la preuve que le droit de propriété de ce propriétaire originaire lui a bien été transféré régulièrement, sauf évidemment la possibilité

pour ce dernier à rapporter la preuve contraire, à savoir qu'il y a eu, à l'origine de cette possession, un acte d'usurpation, un acte de spoliation..., preuve qui sera en général difficile, parfois impossible, à établir.

Et avec cette conception de la possession, comme simple mode de preuve, les causes de suspension ou d'interruption de la prescription ne peuvent plus normalement être prises en considération. Et la propriété Melk a alors un fondement plus sûr, plus stable.

2- Possession promiscue :

Si deux adversaires prétendent avoir possédé pendant la même période de temps, le procès se déroule alors sous l'angle d'un simple conflit des preuves, leur possession pouvant d'ailleurs être promiscue et les deux possesseurs par suite être déclarés co-proprétaires indivis (cf. arrêt de la cour d'appel de Rabat du 20 avril 1926 - G.T.M. du 10 juin 1926). En cas d'égalité de moyens, la chose litigieuse doit, en effet, être partagée entre les parties d'après le droit musulman.

3- Preuve de la possession :

Quel que soit l'effet juridique donné à la possession, il n'en reste pas moins que la preuve d'une possession utile reste à la base de tout litige relatif à la propriété d'un immeuble Melk.

De là, l'usage, l'utilité de l'acte adoulaire, dit **Moukia** par lequel deux adoul ou, le plus souvent, douze témoins ordinaires, affirment le faire d'une possession régulière.

C'est en somme un acte de notoriété, dressé en la forme authentique, par lequel des témoins en nombre suffisant, affirment qu'une personne a la possession d'un immeuble depuis une certaine époque, (ou en a exercé la possession à une période et pendant une durée déterminée) Cet acte, après recollement des témoignages (**istifsar**), est avéré et homologué par le **cadi (Khitab)**.

En général, les "**Moukia**" manquent de précisions quant à l'étendue et aux limites des immeubles concernés, la contenance étant indiquée par des mesures locales donnant simplement des ordres de grandeur, souvent par transposition d'une unité de volume et d'un moyen de labour: un moud de blé, un moud d'orge, une **zouja**.

Le juge apprécie la force probante qu'il convient de donner aux déclarations des témoins, la preuve de ces déclarations résultant de l'acte adoulaire, qui, avéré et homologué, est un acte authentique, faisant foi des faits attestés par les adoul rédacteurs.

On a pu considérer comme suspecte une **Moukia** qui a été établie postérieurement au dépôt d'une réquisition d'immatriculation, ou encore, s'il a été prouvé que, pendant la période de dix ans de jouissance mentionnée dans la **Moukia**, régulière en la forme, un procès relatif à la propriété du terrain avait été intenté contre le bénéficiaire de l'acte.

La. Preuve de la possession peut encore résulter d'autres actes, notamment d'un procès-verbal d'enquête judiciaire, diligentée à cette fin.

B- ACTES DE PROPRIETE :

1- Actes constitutifs :

Le dahir du 4 février 1944 a prévu l'établissement d'actes constitutifs de propriété, pour les immeubles "Melk".

Pour dresser un acte de cette sorte, le **cadi** doit se faire présenter les documents établissant l'origine et la situation juridique de l'immeuble, situé dans le ressort de sa circonscription, interpellé le requérant sur sa possession, indiquer les limites de l'immeuble d'une façon aussi exacte que possible. Cette institution n'a pas eu de grands résultats, ces actes constitutifs de propriété étant d'une valeur juridique très relative, et. En fait, il est rare que de tels actes soient établis.

2- Actes de transfert :

La propriété d'un bien Melk peut être transférée suivant diverses formes.

a- Par acte adoulaire:

La vente d'un immeuble par devant adoul peut se faire suivant deux formules, en vertu du dahir du 7 février 1944: avec vérification préalable du droit de propriété, ou sans vérification préalable du droit de propriété ; dans ce dernier cas, les adouls doivent mentionner expressément que l'acte a été fait, en cette forme à la requête des parties ; ce qui est devenu, en fait, une pure clause de style. L'acte est supervisé par le **cadi taoutiq**.

b- Par acte sous-seing privé enregistré

La vente en droit musulman est un contrat purement consensuel et elle peut donc être éventuellement établie par témoignage, mais la vente d'immeuble doit, au termes de l'article 489 au D.O.C., être faite par écriture ayant date certaine, et la vente n'a d'effet au regard des tiers que si elle est enregistrée ; l'observation de ses prescriptions s'impose à tous depuis l'extension de l'application des codes organiques, devant toutes les juridictions, à compter du 1er janvier 1966; la formalité de l'enregistrement, par elle-même, donnée d'ailleurs date certaine (art. 425 du D.O.C.).

Un immeuble "Melk" peut également faire l'objet d'un transfert partiel par le jeu d'un contrat de **mogharassa**.

c- Par acte passé devant le notaire moderne

Le notaire moderne est compétent en vertu de l'alinéa premier de l'article 5 du dahir du 4 mai 1925, pour dresser tous actes comportant mutation d'immeubles Melk, en cours d'immatriculation; le notaire devient ainsi compétent dès le dépôt d'une réquisition d'immatriculation.

C- INDIVISION DE LA PROPRIETE « MELK »

La propriété immobilière Melk se trouve souvent dans l'indivision, celle-ci provenant surtout d'une transmission successorale; elle peut résulter aussi d'un contrat; elle pourrait même résulter de la possession, que celle-ci aboutisse à une prescription extinctive où une

prescription acquisitive.

Le partage en nature met fin normalement à l'indivision, partage amiable ou partage judiciaire. L'article 978 du D.O.C. énonce à ce sujet: " Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et chacun des communistes (sic) peut toujours provoquer le partage.

Toute clause contraire est sans effet, Toutefois, l'article 979 permet aux copropriétaires de convenir que le partage ne pourra être demandé pendant un délai déterminé. Aucune durée maximum n'est fixée; l'unique article du code civil français consacré à l'indivision fixe cette durée à cinq ans au maximum.

Il peut être procédé à de simples partages de jouissance, partage qui ne met évidemment pas fin à l'indivision de la propriété.

Cette possibilité de partage se trouve toutefois limitée pour les propriétés agricoles situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation, pour les lotissements de terres collectives situés dans ces mêmes périmètres, pour les parcelles comprises dans un secteur remembré en application des règles résultant du code des investissements agricoles en date du 25 juillet 1969.

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.

L'indivision des immeubles Melk a donné naissance, en droit foncier, 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 **chéfaa**; la vente globale de l'immeuble indivis par un seul des copropriétaires, dite vente **safqa** avec le droit de retrait. Appelé droit de **dhom**.

Ces deux institutions sont, en principe, régies par le droit musulman local, tel que ce droit a été conçu et appliqué par les tribunaux marocains du **chrâa**; la safqa est d'ailleurs une pure création de la jurisprudence marocaine, elle constitue donc une originalité juridique locale, cette institution étant, dit-on, inconnue ailleurs. Le Maroc, Le pays des dahirs, est donc également le pays de la safqa.

Vente d'une quote-part avec la chefaa, et vente globale ou safqa, avec le dhom, présentent certaines ressemblances, compte tenu de leurs effet 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.

II- L'IMMATRICULATION FONCIÈRE :**A- La procédure de l'immatriculation :**

Pour que l'immeuble bénéficie d'une existence juridique propre et donc soumis au régime foncier il doit au préalable suivre une procédure d'immatriculation. Cette dernière se débute par le dépôt d'une réquisition de l'immatriculation, et prend fin avec la décision du conservateur.

1- Les différentes étapes de la procédure de l'immatriculation :

L'acte par lequel la procédure d'immatriculation est introduite consiste dans le dépôt d'une réquisition délivrée par le service de la conservation foncier. L'art 13 du dahir de 12 Août 1913 édicte que la réquisition doit comporter certains renseignements, tels que l'identité complète du requérant avec son état civil et sa nationalité, la description de l'immeuble objet de l'immatriculation, tous les droits réels existant sur lui. Le code précise également les personnes habilitées à déposer une réquisition d'immatriculation. D'abord le propriétaire, le copropriétaire, les détenteurs d'un droit réel, les détenteurs de servitude foncière ou d'hypothèque avec le consentement du propriétaire, le tuteur ou curateur en nom d'un incapable, et enfin le créancier hypothécaire non payé à l'échéance.

Dans les 10 jours du dépôt de la réquisition, le conservateur publie un extrait de la réquisition au B.O, cet extrait est affiché ensuite avec avis annonçant le jour et l'heure du bornage au TPI. Un projet de loi au SGG (secrétariat générale du Gouvernement) visant la simplification de la procédure de l'immatriculation, a associé les communes dans la publication des avis liés à l'immatriculation en raison de leur rôle important dans la gestion des affaires locales.

La réquisition est considérée comme une étape fondamentale de la procédure d'immatriculation, elle produit donc des effets, d'abord, elle confère à l'immeuble déjà une situation juridique particulière dite <pré immatriculation>, de ce fait l'immeuble peut faire l'objet d'opérations juridiques diverses, sans oublier qu'une fois la réquisition déposée, elle ne peut plus être retirée.

La phase la plus importante de la procédure, et la plus complexe est celle du "BORNAGE", qui est un acte topographique, de publicité et d'enquête juridique, placée sous la direction du conservateur et effectué par un géomètre de service topographique délégué par le conservateur. Il doit être obligatoirement effectué, Il consiste à placer les bornes pour délimiter le périmètre indiqué par le requérant, et également pour préciser les parties comprises dans ce périmètre qui font l'objet d'opposition de la part des tiers.

Le géomètre doit dresser un P.V de bornage auquel est annexé le plan de bornage provisoire. La présence du propriétaire ou son mandataire est indispensable. Le plan de l'immeuble est ensuite levé, et l'avis de clôture de bornage est publié au BO . Deux mois après, la procédure est close.

Lors du 4ème congrès du 25 et 26 novembre 2005 à Rabat tenu par les géomètres topographiques, ces derniers estiment que le problème fondamental du foncier est la mauvaise gestion, et la procédure complexe surtout concernant les travaux topographiques et pour surmonter ces difficultés dans le but de simplifier et alléger la procédure pour les investisseurs, ils proposent de mettre en place une institution foncière qui recense, rassemble

et commercialise le patrimoine foncier, cette institution fera l'objet d'interlocuteur principal de l'investisseur.

Au cours de cette période, le conservateur doit retenir toutes les oppositions possibles, faites de la part des tiers au sujet de l'immeuble concerné, donc l'opposition est une contestation de la réquisition soit sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant, soit sur les limites de la parcelle en cause, soit sur l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer sur le titre foncier.

L'opposition est de ce fait un moyen légal mis à la disposition de tout intéressé pour faire valoir ses droits au sujet, le plus souvent, de la propriété prétendue par le requérant. Parmi les modifications apportées par le projet de loi de 2001, consiste dans la limitation de la possibilité de formuler les oppositions, de la sorte que la recevabilité des demandes d'opposition hors les délais légaux est la principale cause de blocage de la procédure de l'immatriculation.

Or, cette procédure prend beaucoup de temps et met au même niveau, d'une part, les personnes ayant formulé leur opposition dans le délai légal, et ceux ayant bénéficié d'un délai supplémentaire d'autre part. Alors pour faire face à cette complexité, et à ce blocage, le projet de loi, a apporté deux nouveautés; d'abord, il limite la recevabilité des oppositions à la période antérieure à la transmission du dossier à la justice, et ensuite, il exige que toute demande d'opposition présentée au conservateur hors le délai légal, doit être accompagnée de pièces justificatives, c'est-à-dire l'opposant doit préciser ce qu'il l'a empêché à s'opposer dans les délais légaux .

D'après le 4ème congrès relatif au foncier, les affaires d'oppositions dans le domaine du foncier alourdissent les tribunaux surtout dans certaines régions comme le Nord.

Une autre réforme apportée par le projet de loi visant à alléger le système de la conservation foncière pour faire accélérer l'établissement des titres. Ce projet engage la responsabilité des autorités chargées de l'affichage des avis liés à l'immatriculation. Or, les conservateurs ne reçoivent, les certificats d'affichage que longtemps, parfois même après l'expiration des délais légaux, ce qui fait un décalage du délai. Le projet a proposé donc que l'accusé de réception des avis doit être exigé pour commencer le comptage.

Le projet de loi est venu donc pour lutter contre la lourdeur de la procédure d'immatriculation, et sa complexité en raison de la multiplicité de ses étapes et des difficultés posées par les oppositions.

2- La décision du conservateur :

Une fois le dossier revenu de la juridiction en cas d'opposition à la conservation foncière, la procédure aboutit de la part du conservateur soit u rejet de la demande d'immatriculation de l'immeuble en cause, soit à l'immatriculation de ce dernier.

Le conservateur exerce des attributions qui entrent parfois parmi celles conférées au tribunal marocain, du sorte qu'il exerce un rôle très important dans la procédure d'immatriculation foncière puisqu'il est le seul habilité à prendre les décisions de l'immatriculation.

Il faut signaler que sa décision est définitive et insusceptible de recours. A cette grande responsabilité, s'ajoutent quelques limites, en lui rendant responsable des dommages causés à

autrui en cas de faute grave ou d'erreur professionnelle, et ce dans le but d'assurer l'équilibre foncier et la protection de la propriété.

On peut illustrer la responsabilité du conservateur dans l'affaire "Zoubair", décision du TPI de Temara en Avril 1992. Cette affaire se résume dans le fait que M.Khaled Zoubair, a acheté du M.Zoubair Abdrahim le terrain sous le nom (**charki**) portant le numéro 45566, de superficie de 450 m². Ce titre est tiré du titre initial numéro 19553.

Lorsque Mr Khaled a voulu enregistrer la vente, il a découvert qu'un tiers a fait des constructions sur le terrain concerné, il a donc déposé une demande en radiation au conservateur de Temara afin de récupérer sa propriété, ce dernier a procédé à la délimitation du terrain par le service topographique qui a montré par la suite qu'on a enregistré le terrain vendu sous un nouveau numéro 74383, suite à une donation faite par le propriétaire initial (Zoubair Abdrahim) au fils de Mm Amassi, d'un terrain de superficie de 360 m² faisant partie du terrain vendu au demandeur.

Ce contrat ne faisant aucune précision des limites du terrain qui a fait l'objet de donation. Malgré les falsifications et les détournements du propriétaire initial, le conservateur a permis l'immatriculation du terrain concerné, et pour répondre à la demande en radiation du requérant, il a précisé que l'opération de bornage a démontré que la superficie concernée par le demandeur ne doit être que de 90m au lieu de 450m.

Basant sur l'erreur du conservateur, le TPI lui a condamné à payer des indemnités au demandeur, après avoir fixé le montant par un expert en prenant en considération les dommages causés à M.Khaled Zoubair.

La cour d'appel de Rabat a confirmé la décision du TPI de Temara le 8 Mars 1994. Autre affaire illustrant des imbrications et des falsifications par le conservateur de Tétouan et un avocat :

Les événements se déroulaient lorsqu'un propriétaire d'une terre côtière M.Abdessalam Mtalsi, a été informé par des personnes auxquelles il avait vendu des parcelles de la terre sujet du litige, et portant le titre foncier numéro 19/22995 que cette dernière est devenue la propriété d'un avocat M.Mohamed Mechbal, qui l'a acquis avec le trichement et falsification de l'ancien conservateur du Tétouan.

Lorsque l'avocat a déposé une demande de réquisition le 13 juillet 1999 portant des caractéristiques identiques à celle de la propriété de M.Mtalsi, avec même des noms imaginaires "Youssef Soussi". L'ancien conservateur n'a pas vérifié l'identité du dénommé "Youssef Soussi" et a participé à côté de l'avocat Mechbal à la falsification d'un dossier de demande d'immatriculation qui contient deux PV de bornages complètement contradictoires, pour informer ensuite le service topographique que le bornage a bien été fait en bonne et due forme.

L'affaire a fait l'objet d'instruction à la cour d'appel de Tétouan qui devrait statuer en se basant sur le détournement effectué par l'ancien conservateur Saïd El McClini, qui a manqué à ses obligations, en falsifiant des dossiers devant normalement être purgés par la force de la loi.

La décision du conservateur peut donc entraîner sa responsabilité malgré le grand pouvoir qu'il bénéficie. De même, il est obligé de permettre l'immatriculation si toutes les formalités

sont accomplies, ou s'il a été donné main levée de l'opposition et si toutes les étapes de la procédure sont effectuées sans mauvaises foi.

Dés que la décision judiciaire est prononcée en faveur du requérant, le conservateur ne peut refuser l'immatriculation, et tout manquement à cette obligation, engage sa responsabilité, c'est ce qui a fait l'objet de l'arrêt de la cour d'appel de 12 Avril 1930 condamnant aux dépens du conservateur qui a rejeté l'immatriculation.

Dans le cas où le requérant dont la demande d'immatriculation a été rejeté, n'exerce pas de recours judiciaires, cette prescription ne peut alors être appliquée puisque aucune juridiction ne se trouve compétente, et la décision du conservateur devienne définitive et la procédure de rejet est close.

L'art 2 et 62 du dahir de 1913, énonce que : (la décision du conservateur serait en tout état de cause acquise)

B- Fin de la procédure et établissement du titre foncier :

Dés que toute la procédure de l'immatriculation est effectuée légalement, et après avoir prononcé. L'immatriculation soit par le conservateur, soit par la juridiction, cette immatriculation produit ses effets qui sont essentiellement, la purge juridique, et un titre foncier à caractère définitif et inattaquable.

1- Les effets de l'immatriculation

a- La purge juridique :

Après avoir énoncé que l'immatriculation donne lieu à l'établissement d'un titre inscrit sur un livre foncier, l'immatriculation purge tout droit antérieur qui n'y serait pas mentionné, c'est-à-dire qu'il est fait table rase du passé.

Le bénéficiaire devient donc propriétaire exclusivement par le seul effet de l'immatriculation prononcée à son profit de ce fait, il n'a pas à prouver son droit de propriété, le titre foncier est suffisant à lui-même. C'est la raison pour laquelle il est inattaquable, puisqu'il ne rattache à aucun passé juridique à la situation actuelle. Cet effet de purge est donc nécessaire dans la mesure où il donne à l'immeuble la possibilité de repartir à zéro et le soumettre au nouveau régime des livres fonciers sans aucun rapport avec le passé.

On peut relever donc le problème juridique qui se pose au niveau de cet effet, qui s'articule autour le fait que la propriété ne peut être attaquée même si le requérant a acquis l'immatriculation en utilisant des manoeuvres dolosives. Ce qui met en danger bien évidemment les droits des mineurs et des héritiers parfois.

L'exemple qu'on peut citer dans le cadre de cet effet, c'est l'affaire qui a fait l'objet d'un jugement de tribunal de Fès du 3 janvier 1984, lorsqu'un monsieur G de nationalité française et le propriétaire d'un terrain non immatriculé décède laissant comme héritiers, sa soeur Marie, et pour usufruitière de la moitié de son patrimoine, sa veuve Marie G. La soeur requiert par la suite l'immatriculation du terrain à son nom, la procédure se poursuit et le titre foncier est établi au nom de la requérante, bien qu'entre temps, soit née une enfant légitime, véritable héritière de feu son père.

La situation n'a pas pu juridiquement se régulariser grâce à la bonne volonté de la bénéficiaire de la décision de l'immatriculation.

Le tribunal de Fès a décidé ensuite que par un transfert entre vifs du terrain, l'enfant dont les droits d'hérédité avait été purgés par la décision de l'immatriculation est devenu propriétaire du patrimoine de son père décédé, non en qualité d'héritière de son auteur, mais comme ayant cause autant que donataire de sa tante.

Donc, on remarque de cette affaire que le tribunal ne peut mettre en question le droit de propriété de la requérante parce qu'elle a déjà acquis l'immatriculation de sa part du terrain. Donc tout ce qui était avant est effacé de la mémoire. La seule solution que le tribunal a pu décidée c'est que la propriété peut se transférer entre la requérante et sa nièce, Mais seulement sous forme de donation.

Le second exemple est tiré d'un arrêt de la cour d'appel de rabat du 29 Avril 1950, affaire héritiers Zerhani Houcine Ben Anibarek. La cour a rejeté l'inscription de droits successoraux nés avant l'établissement du titre foncier, le monsieur Houcine copropriétaire, oncle et tuteur de ses neveux, avait fait immatriculer l'ensemble d'un terrain à son nom seulement, alors que la moitié appartenait à ses neveux héritiers de leur père décédé.

Cet arrêt montre donc que la purge des droits antérieurs ne comporte aucune restriction et porte effet même à l'égard des mineurs ou d'un incapable dont le droit n'a pas été défendu en temps utile, et que les généralités des termes employés ne permettent pas de faire une distinction entre les droits nés d'une hérédité.

Cependant la cour d'appel dans un arrêt de 15 Mars 1994 a énoncé que le titre foncier s'il établi un droit de propriété au profit du requérant, droit dont la discussion n'est plus possible, ne fait pas toutefois obstacle à ce que l'ayant droit du bénéficiaire du titre demande à ce dernier l'exécution de ses engagements concernant l'immeuble immatriculé, lorsque ces engagements ne sont pas de nature à mettre en discussion le droit de la propriété du titre.

b- Le caractère définitif et inattaquable du titre foncier.

La décision d'immatriculation produit donc un effet négatif, la purge, tout droit antérieure non retenu est désormais considéré comme inexistant, mais elle a un second aspect, a savoir un effet positif, le titre foncier résultant de la décision est définitive, et inattaquable. C'est ce qui résulte également des arts 2 et 52 du dahir de 1913 "Les inscriptions concomitantes à l'établissement de titre foncier font corps avec l'immatriculation et possèdent la même force probante".

Le titre foncier constitue l'état civil complète de chaque immeuble immatriculé permettant de connaître rapidement et facilement à toute époque, ses origines, son histoire et sa situation juridique exacte.

Ce titre foncier se caractérise comme on l'a déjà mentionné par le caractère définitif et inattaquable, et contrairement à l'effet de purge, il ne reconnaît aucun droit prétendu après l'immatriculation, c'est pour cette raison que le législateur a donné un délai de deux mois à partir de l'affichage de l'avis de clôture de bornage pour faire valoir toute opposition, mais après ce délai aucun droit ne peut être reconnu.

De ce fait, si la décision de l'immatriculation n'a pas mentionné par exemple la proportion du droit de chaque copropriétaire, et si le titre ne contient aucune indication à cet égard, il faut en déduire normalement que les parts de ces copropriétaires sont égales, et cette égalité a un caractère définitif et inattaquable.

2- Avantages du titre foncier :

Une fois que le titre foncier est établi, celui-ci procure de multiples avantages:

a- Au niveau juridique

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

Le titre foncier établit, le propriétaire, que qu'il soit, particulier ou collectivité, n'a plus à redouter ni revendication, ni éviction puisque le titre 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 son 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.

b- Au niveau topographique:

Le titre foncier 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.

c- Au niveau fiscal:

Le titre foncier permet la connaissance plus exacte de la fortune foncière des citoyens, facilite le calcul de leur capacité contributive. Ce qui mène l'Etat à asseoir 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.

d- Au niveau économique:

Facilité du crédit et de l'aide de l'Etat; pour créer, 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'existence des titres fonciers et d'un cadastre juridique précis.

e- Au niveau social:

- *Suppression des litiges:*

Par la protection de l'intérêt individuel, l'immatriculation sauvegarde l'intérêt général et met fin au procès interminable nourris par les litiges immobiliers. En effet, la précision et la clarté apportée par le titre foncier dans ces litiges, restent pour le juge un facteur déterminant pour leur règlement dans les conditions les plus équitables.

- *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 mises 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.

- *Développement des villes:*

En apportant la sécurité dans la propriété du terrain, le titre foncier 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.

En somme, les pouvoirs publics au Maroc ne cessent d'axer leurs efforts sur la généralisation du régime du titre foncier; Dans l'activité socioéconomique 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.

3- La perte et les faux dans le titre foncier:

a- La perte du titre foncier:

Après l'immatriculation foncière, le propriétaire reçoit le titre foncier, mais pas l'original, seulement une copie exacte de celui-ci qu'on appelle le Duplicata, et qui est la même valeur et sert au même objet que celui-ci.

A cet effet le législateur a prévu qu'en cas de perte du Duplicata ou d'un certificat d'inscription, le titulaire doit faire une déclaration de perte au conservateur qui peut 15 jours après la publication au bulletin officiel d'un avis de perte, délivrer une copie du titre ou autre certificat qui énonce les circonstances dans lesquelles cette délivrance est faite, et mention en est portée au registre des titres de propriété.

Au cas d'opposition à la délivrance, faite par un tiers, à la suite de la publication de l'avis de perte au bulletin officiel, ou en cas de refus du conservateur de donner suite à la demande, le requérant peut se pourvoir devant le conservateur général et devant le tribunal.

L'utilisation du Duplicata comme gage immobilier ne peut être recommandé, car cette pratique peut procurer que les déboires au créancier (gagiste). Les dévisions judiciaires peuvent notamment être inscrites sur le titre foncier sans que production du Duplicata soit exigée, par suite malgré la non production du Duplicata ou du titre foncier, l'immeuble pourra être vendu requête d'un autre créancier saisissant.

De plus le débiteur peut obtenir un autre Duplicata en faisant état d'une prétendue perte si son créancier n'y a pas fait opposition.

II.B Les Faux dans le titre foncier:

Dans ce cas, les dispositions du code pénal en matière des faux en écriture publique ou authentique applicables:

A celui qui sciemment et dans le but de procurer à une personne un gain illégitime, a falsifié, contrefait ou altéré les titres de propriété, copie, états ou certificat délivrés par le conservateur de la propriété foncière en conformité du présent Dahir, ou fait usage de document ainsi falsifiés, contrefaits ou altérés.

Celui qui dans les écrits présentés à l'inscription, ou en vue de radiation d'une inscription a commis un faux en écriture authentique et publique:

Soit par contrefaçon ou altération d'écriture ou de signature;

Soit par fabrication de conventions, dispositions, obligations ou décharges ou par leur insertion ultérieure dans ces écrits;

Soit par addition, omission ou altération de clauses, de déclarations ou de faits que ces écrits avaient pour objet de recevoir et de constater;

Soit par supposition ou substitution de personnes.

Bibliographie

Le droit foncier, Paul DECROUX

Le pourquoi de l'immatriculation foncière, Fassi FIGHRI

Revue du droit marocain

Revue de droit et de justice