

INTRODUCTION

Les sûretés sont des techniques juridiques destinées à assurer le règlement des créances dans le cas où le débiteur ne disposerait de liquidités ou de biens d'une valeur suffisante pour désintéresser l'ensemble des créanciers

Les sûretés réelles immobilières consistent dans l'affectation d'un ou de certains biens du patrimoine du débiteur au paiement d'un créancier par préférence à un autre, elles sont des droits accessoires à une créance, le plus souvent elles confèrent à leur bénéficiaire un droit réel avec ses deux attributs, le droit de préférence et le droit de suite. Donc les sûretés ont pour but de prémunir les créanciers contre les risques d'insolvabilité des débiteurs, Les sûretés réelles peuvent être classées selon différents critères.

Les sûretés peuvent porter sur des biens meubles et des biens immeubles, comme elles peuvent porter sur des droits réels. Les sûretés comprennent plus particulièrement le gage, le nantissement, les hypothèques, le droit de rétention et les privilèges.

Cependant lorsqu'une sûreté porte sur chose immobilière :

Elle prend le nom « d'hypothèque » lorsque la constitution de la sûreté n'emporte pas dessaisissement du propriétaire qui conserve son droit de jouissance sur l'immeuble.

Elle prend le nom « d'antichrèse » lorsque le débiteur se dessaisit du bien mis en gage et laisse le créancier en percevoir les fruits.

Et le nom de « privilège » lorsqu'il peut y avoir des causes de préférences au profit de certains créanciers en raison de la qualité de leur créance et sont en droit de se faire payer sur les biens du patrimoine de leur débiteur avant les créanciers non privilégiés.

Une sûreté ne peut être opposable aux tiers qu'à partir du jour de son inscription sur le titre foncier de l'immeuble affecté à la conservation de la propriété foncière et prend rang à cette même date.

La diversité des sûretés réelles immobilières se manifeste à travers les particularités de ses différentes sources et leur régime.

C'est dans cette perspective qu'on va traiter dans une première partie la diversité des sûretés réelles immobilières notamment les hypothèques, l'antichrèse et les privilèges. et dans une deuxième partie on essaiera de mettre en contraste le régime juridique des sûretés partant de leur publicité, leurs effets jusqu'à leur extinction.

Les sûretés réelles immobilières

PLAN

PARTIE I : Les différentes sûretés réelles immobilières.

- A. Sûretés portant dessaisissement du débiteur
 - 1) La « RAHNIA » ou « RHAN »
 - 2) L'antichrèse
- B. Sûretés n'entraînant pas dessaisissement du débiteur
 - 1) Les privilèges immobiliers
 - 2) Les hypothèques
- C. Comparaison entre les différentes institutions des sûretés réelles

PARTIE II : Publicité, effets et extinction des sûretés réelles immobilières

- A. Publicité des sûretés réelles immobilières
- B. Les effets des sûretés réelles immobilières
 - 1) Effets de l'antichrèse et de l'hypothèque
- C. L'extinction des sûretés réelles immobilières
 - 1) Extinction de l'antichrèse
 - 2) Extinction de l'hypothèque et des privilèges

Les sûretés réelles immobilières

PARTIE I : Les différentes sûretés réelles immobilières.

La classification du gage immobilier selon sa nature donne lieu à deux types de gage immobilier, soit avec dépossession du débiteur (A) soit sans dépossession de ce dernier (B).

A. Sûretés portant dessaisissement du débiteur

L'antichrèse qui est un gage immobilier avec dépossession du débiteur, peut porter sur des immeubles immatriculés (2) ou sur des immeubles non immatriculés (1).

1) La « RAHNIA » ou contrat de RHAN.

L'hypothèque ou gage sans dépossession ne peut valablement être établie sur un immeuble Melk à cause de l'absence de tout système de publicité qui concerne cette catégorie d'immeuble et le seul moyen de s'adapter avec la nécessité de la pratique du gage pour des raisons économiques et sociales parfois est l'élaboration d'un contrat de Rhan.

C'est un contrat conclu entre le créancier, le débiteur ou le propriétaire de l'immeuble si l'immeuble lui appartient.

C'est un contrat de gage immobilier avec dessaisissement du débiteur, La dépossession de ce dernier est donc une condition de validité de ce contrat, la possession de l'immeuble revient au profit du créancier qui perd le gage s'il l'a perdu et il perd aussi le droit de suite.

Toutefois si la créance n'a pas été remboursée à l'échéance, il peut être payé par préférence sur le prix de la vente de l'immeuble mis en gage.

Le créancier a un droit de rétention sur l'immeuble et il doit recueillir les fruits sans les imputer sur le capital ¹.

Contrairement à l'antichrèse (portant sur les immeubles immatriculés) régit par le dahir de 1915. Le contrat de Rhan qui porte sur les immeubles non immatriculés

¹ Khadija AGOURRAM, Le Droit de rétention en droit marocain, thèse de 3ème cycle, Casablanca, 1986 p.126

Les sûretés réelles immobilières

connait une dualité de textes juridiques, il est régie par la «CHARIÄA » (Rite Malikite (المذهب المالكي et le dahir des obligations et contrats de l'article 1170 à 1242.

Cette dualité de textes juridiques ouvre un débat jurisprudentiel et doctrinal concernant les conditions de validité du contrat de Rhan, la première question qui se pose est de savoir quelle est la forme de ce contrat ?

i. Conditions de forme de la validité de la Rahnia

La chariäa considère que le consentement n'est pas suffisant pour la constitution de ce contrat car l'engagement doit être justifié par un acte authentique et par la dépossession du débiteur à la faveur du créancier, le non stipulation d'intérêt, l'exploitation de l'immeuble et de ses fruits par le créancier et la restitution des fruits du capital¹.

La position de la jurisprudence n'est pas stable à travers ces jugements et ces arrêts. Elle considère que le contrat de Rhan est sous la forme d'un acte sous seing privé régulièrement rédigé et qui contient les mentions nécessaires pour l'identification dudit immeuble toujours non immatriculé². Ainsi que dans un arrêt de la cour d'appel de Rabat qui rend le contrat de Rhan valable dès " ...sa constitution dans un acte avec livraison du titre de propriété."

D'autre part et dans un arrêt de la cour suprême de Rabat daté du 20 Mai 1924, elle prend la même position que le rite malikite et c'est le cas pour toutes les décisions jurisprudentielles récentes. Un arrêt de la cour d'appel de Rabat a ajouté que l'acte authentique est nécessaire pour que le Rhan soit opposable au tiers³.

En droit musulman, les intérêts sur les prêts sont illégaux "حرام" entre musulmans⁴, et dans le même sens le législateur dans l'article 871 du DOC l'interdit en

1 محمد متوكل، الرهن الحيازي العقاري: خصائصه ومسطرة إنجازه بين الفصل 1170 وما يليه من ق. ل.ع. 1 وقواعد الشريعة الإسلامية، العدد 4، المجلة القانونية: الملف، 2004، الصفحة 175.

2 عبد السلام حادوش، أوضاع الرهن الحيازي في الفقه المالكي، نظرات في الفقه والقانون، العدد: 8، 2001، الصفحة 20.

3 Arrêt de la cour d'appel de rabat du 29 juin 1929, R.C. , 1929, p.383.

4 عبد المجيد المعلومى، الرهن الحيازي بين الشريعة والقانون، الطبعة الأولى 2003. الصفحة 35.

Les sûretés réelles immobilières

exception que cette stipulation d'intérêt soit écrite dans le contrat ainsi exception faite des si l'un des parties est juive.

Généralement, on peut résumer les conditions de forme du contrat de Rhan comme suit :

- La validité de l'obligation principale : car c'est un droit accessoire.
- L'objet de l'engagement soit un paiement d'une somme d'argent.

ii. Conditions de fond de la validité de la Rahn

Pour la validité du contrat de Rhan il faut y avoir les conditions suivantes :

- o La créance doit consister en argent pécuniaire :
- o Elle doit être soit antérieure soit concomitante à la formation contrat
- o Le non stipulation d'intérêt
- o L'immeuble doit être susceptible d'être vendu.
- o Le débiteur doit avoir la capacité d'aliéner ce contrat¹.

iii. Droits et obligations du créancier

Le créancier doit *gérer* l'immeuble qui lui a été donné en titre de gage, il peut le donner à bail, puisqu'il a un droit de rétention tant qu'il n'a pas été payé pour la totalité de sa créance.

Pratiquement, le créancier recueille les fruits sans qu'il soit tenu de les imputer sur le capital, donc c'est un moyen de s'échapper à l'interdiction du prêt à intérêt. D'autre part cette pratique est reconnue régulière car le créancier perçoit les revenus de l'immeuble en contrepartie des frais d'entretien qui sont à sa charge à l'occasion de la gérance dudit immeuble. Toutefois il se peut que ses frais soient minimes ou des fois inexistants.

2) Antichrèse

i. Définition

¹ Paul DECROUX, Droit foncier marocain, édition LA PRORTE, Rabat, 1977, p.48.

Les sûretés réelles immobilières

C'est un contrat par lequel un débiteur propriétaire d'un immeuble immatriculé, ou un tiers agissant pour celui-ci, confère au créancier en garantie de sa créance, un droit réel sur ledit immeuble jusqu'au paiement de la créance.

C'est un droit réel emportant une mise en possession de l'immeuble au profit du créancier antichrèsiste, avec la faculté d'en percevoir les fruits pour les imputer sur le capital de la créance, le débiteur se dessaisit du bien mis en gage et laisse son créancier en percevoir les fruits.

ii. *Caractéristiques de l'antichrèse*

• **Un droit réel**

Qui prend effet pour les immeubles immatriculés, à partir de son inscription sur le titre foncier et pour les immeubles non immatriculés, c'est à partir de la livraison de l'immeuble mis en antichrèse au créancier antichrèsiste.

• **Un droit accessoire**

L'antichrèse suit la créance qu'elle garantit dans sa nullité et sa validité ainsi que dans son extinction¹.

• **Un droit indivisible (Art1180 du DOC)**

L'antichrèse est indivisible; il s'agit de l'indivisibilité de la dette garantie et de l'immeuble objet de l'antichrèse, l'article 1180 du DOC « ... chaque partie de la chose qui est l'objet de gage ou d'hypothèque garantie la totalité de la dette ».

• **Un droit donnant à un droit de suite et un droit de préférence.**

iii. *Conditions de validité de l'acte d'antichrèse*

Conditions spécifiques

- Etablissement de l'antichrèse par écrit (Art 100 du dahir du 1915)
- le constituant de l'antichrèse doit avoir :
 - o Capacité d'aliéner
 - o La propriété de l'immeuble mis en antichrèse

ادريس النوازلي، عقد الرهن بين الشريعة والقانون، المجلة المغربية للمحاكم، عدد 97، 1
نونبر، دجنبر 2002.

Les sûretés réelles immobilières

- o être le débiteur lui-même ou un tiers agissant pour son compte (Article 105)
 - L'inscription de l'acte de l'antichrèse sur le titre de propriété
 - Un délai déterminé de validité
 - conditions de l'obligation garantie par l'antichrèse
- o Les situations qui peuvent être un objet d'antichrèse (Art1175 du DOC)

A cote des sûretés qui portent dessaisissement du débiteur il y a d'autres qui ne le prote pas tel que l'hypothèque et les privilèges.

B. Sûretés n'entraînant pas dessaisissement du débiteur

1) Les privilèges immobiliers

a) Définition et caractéristiques :

Le privilège en général mobilier ou immobilier est définit par l'article 1243 du DOC comme « un droit de préférence que la loi accorde sur les biens du débiteur à raison de la cause de la créance », ou est définit par l'article 154 du dahir du 02 juin 1915 comme « un droit réel que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaire. »

Concernant les caractéristiques des privilèges :

- Ces derniers entrent dans la catégorie de sûreté réelle sans dépossession¹.
- Aussi, le privilège est une faveur concédée par la loi, d'où la règle : « Pas de privilège sans texte »².
- Le privilège est établi en considération de la qualité de la créance ; la personne du créancier n'intervient pas, ce n'est que la nature de la créance qui est

1 Roulois, mémento jurisclesseur, suretés et publicté foncière.

2 La cour d'appel de rabat, en a par suite déduit que l'article 2104 du code civil français, sur l'extension aux immeubles des privilèges généraux sur les meubles, n'ayant pas d'équivalent sur la législation du Maroc, et les dispositions constitutives de privilèges étant d'interprétation étroite, il n'était pas possible d'étendre au prix de vente de l'immeuble d'un contribuable, le privilège général mobilier du Trésor (arrêt du 5juillet 1935—R.C. 1935page 338)

Les sûretés réelles immobilières

déterminante, toutefois certains privilèges sont institués "intuitu personae" : il en est ainsi notamment, des privilèges du Trésor.

- La créance privilégiée est payée avant toutes les autres sur le prix des biens désignés par la loi, même avant les créances hypothécaires.¹
- Le privilège porte soit sur tous les biens, meubles ou immeubles, du débiteur, privilèges généraux soit sur certains meubles, ou sur certains immeubles, privilèges spéciaux.

b) concours entre les créanciers privilégiés :

La loi n'a réglé que les concours des privilèges généraux entre eux et spéciaux entre eux. La règle générale est que la préférence se règle par les différentes qualités des privilèges. Cependant lorsqu'un problème surgit concernant le rang à donner à certaines créances, au sujet de celles de l'Etat et autres organismes publics, c'est à la jurisprudence de le régler².

Consacrés par la jurisprudence, les deux principes suivants semblent pouvoir être appliqués :

- Les frais de justice exposés dans l'intérêt commun des créanciers, doivent être colloqués en premier lieu.
- Les privilèges spéciaux priment les privilèges généraux.

Quant aux ayants cause des créanciers privilégiés, ils exercent les mêmes droits que leurs auteurs, en leur lieu et place.

Bien qu'au Maroc l'action oblique ne soit pas reconnue, les créanciers privilégiés peuvent faire valoir ses droits en son lieu et place, si celui-ci se montre négligeant, l'article 1245 alinéa 2 reconnaissant, dans ce cas d'espèce, l'action oblique ou indirecte.

c) Privilèges sur les immeubles :

1 Article 1244 du DOC, disposition reprise par l'article 154 du dahir 1915.

2 Cf. pierre schonseck – « Le privilège des impôts directs au Maroc, dans ses rapports avec les autres sûretés mobilières », Rabat, 1961

Les sûretés réelles immobilières

Par dérogation spéciale au principe général posé en l'article 65 du dahir de 1913 sur l'immatriculation, les deux privilèges immobiliers reconnus à l'article 155, sont dispensés de tout publication ou mention sur les livres fonciers.

Ainsi, les créances bénéficiant d'un privilège sur les immeubles sont peu nombreuses, comme l'énonce l'article 155 du Dahir du 2 juin 1915 :

« 1° Les frais de justice faits pour la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix ;
2° Les droits du Trésor, tels qu'ils résultent et sont réglés par les lois qui les concernent »

Et cet article ajoute que le privilège immobilier du Trésor, quand ce privilège existe, ne s'exerce qu'à défaut de mobilier.

Cet article 155 ne crée donc qu'un seul privilège immobilier dispensé d'inscription, le privilège pour frais de justice exposés pour la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix en provenant.

Quant aux privilèges immobiliers issus de textes particuliers, certains n'existent pas au profit du trésor proprement dit car pour certaines, ils existent pour des associations syndicales de propriétaires urbains, ou encore pour les sociétés d'assurance ou a des sociétés immobilières. Ces privilèges doivent être inscrits.

Enfin, le privilège du vendeur d'un bien n'existe pas au Maroc.

2) Les hypothèques

a) Définition et caractères généraux :

« L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés l'acquittement d'une obligation ; elle est de sa nature indivisible et subsiste en entier sur les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles affectés, elle les suit dans quelques mains qu'ils passent ». Article 157 du Dahir du 2 juin 1915.

Pour une définition plus complète, l'hypothèque est un droit réel destiné à garantir le paiement d'une créance, sans déposséder le propriétaire de l'immeuble grevé ; il permet au créancier s'il n'est pas payé à l'échéance, de faire vendre l'immeuble en

Les sûretés réelles immobilières

quelques mains que se trouve le bien et d'être payé sur le prix de vente de l'immeuble avant les autres créanciers.

- L'hypothèque est un droit réel qui confère au créancier un droit de préférence et un droit de suite mais aucune des prérogatives du droit de propriété, le créancier hypothécaire est traité comme un créancier gagiste, il peut seulement faire vendre un bien hypothéqué en cas de non paiement, pour se payer par priorité sur le prix.
- L'hypothèque, droit réel de garantie suppose l'existence d'une obligation principale, d'une créance.
- Quant à l'immeuble sur lequel l'hypothèque porte, selon l'article 157 et 158, l'hypothèque peut porter sur la propriété des immeubles ou sur les droits réels immobiliers suivants : usufruit, emphytéose, superficie, droits coutumiers musulmans.
- Pour ce qui est de l'indivisibilité, elle signifie d'abord que chaque fraction de la créance est garantie par la totalité de l'hypothèque. Si la créance est partiellement éteinte, ce qui en substitue continue à être garanti par l'hypothèque entière.

b) Les différentes sortes d'hypothèques :

L'hypothèque peut être soit conventionnelle, soit forcée. Il peut toutefois exister une troisième sorte d'hypothèque, celle prise le cas échéant de plein droit par le conservateur de la propriété foncière en cas d'adjudication sur saisie immobilière et d'adjudication en cas de déchéance de concession minière.

L'hypothèque peut être de droit commun ou de droit spécial.

- L'hypothèque conventionnelle de droit commun :

L'hypothèque conventionnelle est celle qui dépend des conventions. Il s'agit d'un contrat d'hypothèque, généralement conclu au moment de la naissance de l'obligation à garantir, mais qui peut être passé après coup. De toute manière, le contrat d'hypothèque est un contrat de celui distinct de celui qui fait naître la créance, et il obéit à des conditions de forme et de fonds.

Les sûretés réelles immobilières

Concernant la forme, le contrat d'hypothèque doit être constitué par écrit, authentique ou sous seing privé.

Quant au fond, il faut que le constituant, en général le débiteur, soit propriétaire de l'immeuble hypothéqué ou titulaire d'un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque, qu'il affecte à la garantie de l'obligation.

Rappelons que l'hypothèque de la chose d'autrui est nulle, alors que la vente de la chose d'autrui peut être valable, au terme de l'article 485 du DOC.

D'autres parts, le constituant doit avoir la capacité d'aliéner, parce que si l'hypothèque ne constitue pas par elle-même une aliénation, elle est au moins aussi dangereuse qu'une aliénation : elle compromet en effet l'immeuble qu'on ne peut plus vendre librement, elle peut aboutir une vente forcée de l'immeuble.

Quant à son inscription, l'hypothèque étant un droit réel immobilier, doit, pour sa validité entre les parties et son opposabilité aux tiers, être inscrite sur le titre foncier de l'immeuble hypothéqué. Une fois inscrite, elle conserve son rang, sans formalité nouvelle, jusqu'à la mention de l'acte libératoire de la dette, c'est-à-dire, la radiation de son inscription. Aussi, aucun délai n'existe pour cette inscription.

- L'hypothèque conventionnelle de droit spéciale :

Ces hypothèques conventionnelles régies par certaines dispositions spéciales :

-L'hypothèque conventionnelle différée :

Une hypothèque peut toutefois être valable alors qu'elle n'a pas été inscrite sur le titre foncier. C'est une hypothèque à inscription différée.

Un créancier hypothécaire peut lors de du dépôt de l'acte constitutif d'hypothèque et du duplicata du titre foncier intéressé, demander le bénéfice de cette hypothèque spéciale, c'est-à-dire l'exemption temporaire de l'inscription, faisant défense au conservateur par écrit, de ne déférer à aucune demande d'inscription au préjudice son droit.

L'inscription de l'hypothèque est différée pendant un délai de 90 jours sans que le créancier soit exposé à perdre le rang qui lui a été acquis par le dépôt régulier de

Les sûretés réelles immobilières

son acte. Si pendant 90 jours, une nouvelle inscription vient à être requise, le conservateur procède au préalable à l'inscription régulière de l'hypothèque différée, qui prendra rang au jour de son dépôt, cette hypothèque différée est alors comparable à cet égard à une prénotation.

À l'expiration de 90 jours, le créancier doit ou retirer ses pièces ou requérir une inscription régulière.

L'avantage de cette hypothèque différée est d'éviter le paiement des droits d'inscription et des droits de radiation.

Cette hypothèque différée est utile à un créancier qui a consenti un prêt à court terme. Elle est évidemment plus efficace qu'une « mise en gage » du duplicata d'un titre foncier.

- Hypothèque conventionnelle au profit crédit immobilier et hôtelier (C.I.H.), société de crédit foncier autorisée (dahir du 17 décembre 1968).

Le propriétaire d'un terrain immatriculé, qui sollicite un prêt du C.I.H. pour construction d'un logement, en demande l'expertise. Le bulletin d'expertise, qui indique le chiffre adopté comme estimation du terrain, ainsi que le montant du prêt à réaliser, est mentionné sur le livre foncier, à la demande du propriétaire, auquel est délivré un certificat de cette mention et de tous les droits et charges existants sur l'immeuble expertisé.

- Hypothèque conventionnelle sur immeuble non encore immatriculé :

L'hypothèque et le gage sans dépossession ne sont normalement pas réalisables lorsqu'il s'agit d'immeuble non encore immatriculé car pour ces derniers aucune publicité n'a encore été organisée mais aussi parce que sans sécurité, seul l'antichrèse ou contrat de *Rahn*, est en ce cas valable, ou encore une vente à réméré.

Toutefois, il est admis qu'il est possible de constituer une hypothèque sur un immeuble en cours d'immatriculation.

- L'hypothèque forcée :

Les sûretés réelles immobilières

C'est celle qui est conférée par une décision de justice, sans le consentement du débiteur.

Elle ne porte en principe que sur les biens individuellement désignés, et en principe, la créance garantie doit être déterminée, elle doit être inscrite pour être valable entre les parties et pour être opposable aux tiers.

Les divers hypothèques forcées sont prévues à l'article 163 complété notamment par les Dahirs en date du 13 février 1957, 17 novembre 1959 et 25 juillet 1969.

- **Au profit des mineurs et des interdits sur les immeubles de leur tuteur :**
A défaut d'accord du tuteur, le droit à l'hypothèque résulte d'un jugement homologuant la décision du conseil de famille ou de toute autre autorité en tenant lieu, qui détermine l'hypothèque quant aux sommes garanties et quant aux immeubles frappés.
- **Au profit de la femme mariée sur les immeubles de son mari :** Pour sa dot, ses droits matrimoniaux, l'indemnité des obligations du mari dont elle est tenue et le remploi de ses biens aliénés.
- **Au profit des créanciers et des légataires d'une succession :** en vue de garantir la séparation du patrimoine du défunt avec le patrimoine de l'héritier.
- **Au profit du vendeur, de l'échangiste, et des copartageants :** sur l'immeuble vendu, échangé ou partagé.
- **Au profit des architectes et des entrepreneurs,** chargés d'édifier, reconstruire ou réparer les bâtiments ou autres ouvrages pour lesquels ils fournissent des matériaux et leur travail ou leur travail seulement, en garantie de leur créance contre le propriétaire, quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle pour la garantie des dites créances.
- **Au profit des syndicats des copropriétaires d'immeubles** en copropriété sur les parts divisées ou indivises de chaque propriété, pour le paiement de sa contribution aux frais annuels et aux dépenses ou frais exceptionnels.
- **Au profit de la masse des créanciers sur les immeubles du failli.**

Les sûretés réelles immobilières

- Au profit du fonds de garantie, institué par la législation sur les accidents du travail, sur les immeubles des employeurs, débiteurs de sommes envers ce Fonds de garantie.
- Au profit de l'Etat ou des collectivités publiques.

c. Comparaison entre les différentes institutions des sûretés réelles

i. l'hypothèque et antichrèse

Points de divergences		Points de convergences
Hypothèque	Antichrèse	I. Nature de l'obligation garantie
II. La constitution		L'antichrèse et l'hypothèque sont constituées pour garantir le paiement d'une somme d'argent et non d'une obligation de faire ou de ne pas faire. (Art 179 du Dahir du 19 Rajab)
- D'une convention entre les parties - D'un texte de loi	- D'une convention entre les parties	
II. L'objet de l'hypothèque		III. Nature de l'hypothèque
- elle ne consiste que sur les immeubles à l'exception des navires et des aéronefs ¹ .	Il consiste sur les meubles et les immeubles	Ils se basent sur l'existence d'un droit principal
III. Le critère		IV. Les obligations résultantes du contrat

عبد الواحد شعير، إشكالية الرهن العقاري الرسمي كضمان بنكي في ضوء التشريع بين النظرية والتطبيق، الدار البيضاء، 199، الصفحة 153.

Les sûretés réelles immobilières

La possession reste pour le débiteur	Il n'existe que par la transmission de la possession de l'immeuble mis en antichrèse pour le créancier antichrèsiste (tiers)	C'est un contrat qui oblige une seule partie : <ul style="list-style-type: none"> - L'hypothèque oblige le débiteur - L'antichrèse oblige le créancier
		IV. L'indivisibilité

Comparaison faite entre les privilèges et les hypothèques.

ii. *l'hypothèque et Privilèges*

Points de divergences		Points de convergences
Hypothèque	Privilèges	I. Des droits réels
II. La constitution		
<ul style="list-style-type: none">- D'une convention entre les parties- D'un texte de loi	<ul style="list-style-type: none">- D'un texte de loi	<ul style="list-style-type: none">- Ils donnent lieu à un:- Droit de préférence- Droit de suite
II. La nature de la créance		III. Des droits perpétuels
<p>Selon la nature:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hypothèque conventionnel: Elle protège la créance.- Hypothèque légale Elle protège les créanciers	<ul style="list-style-type: none">- Garantissent les droits prévus et déterminés par la loi pour des considérations de la cause et de la qualité de ses créances	Ils se basent sur l'existence d'un droit principal
III. L'objet de l'hypothèque		IV. Des droits indivisibles
<p>elle ne consiste que sur les immeubles à l'exception des navires et des aéronefs</p>	<ul style="list-style-type: none">- Ils consistent sur les biens meubles et les immeubles	
IV. La publicité		
<p>L'enregistrement de l'immeuble est indispensable quelque soit le type de l'hypothèque</p>	<p>les privilèges immobiliers sont dispensés de toute publicité ou mention sur les livres fonciers</p>	

Les sûretés réelles immobilières

V. Le rang		
Il se détermine par la règle de préférence. « le premier qui a enregistré a le droit de préférence »	Se détermine selon la qualité des créances garanties et selon l'ordre prévu par : Art 155 CF: immeuble Art 1248 DOC : meuble	

PARTIE II : Publicité, effets et extinction des sûretés réelles immobilières.

A. La publicité foncière.

La publicité foncière est l'ensemble des règles relatives à la publicité des droits réels portant sur des immeubles.

Elle concerne principalement les droits réels immobiliers, mais aussi de manière plus surprenante certains droits personnels, à partir du moment où ces droits sont relatifs à un immeuble.

Cependant, le but de la publicité foncière est d'assurer la sécurité des transactions immobilières, elle apparaît d'autant plus nécessaire que le système juridique passe en principe que le transfert de propriété s'opère par le seul échange des consentements.

En effet, la publicité foncière joue un rôle important de protection dans la mesure où elle permet d'informer et de porter connaissance aux tiers, et par le même de leur rendre opposables, certains actes juridiques portent sur des immeubles.

Par ailleurs, un droit réel ou plus précisément une sûreté réelle immobilière doit, pour sa validité entre les parties et son opposabilité aux tiers, être publiée à la conservation foncière sur le titre foncier de l'immeuble affecté.

Les sûretés réelles immobilières

C'est ce qui a été précisément annoncé par l'article 65 et suivant du dahir de 1913 relatifs à l'immatriculation qui confirme l'importance de l'inscription des droits immobiliers sans distinction qu'ils soient réels ou accessoires.

Le législateur vient ainsi d'affirmer la nécessité et l'importance de la publicité des sûretés et des droits réels tels que l'hypothèque, d'après l'article 161 du dahir 1915. Toutefois, par dérogation au principe général de l'article 65 du dahir 1913 selon lequel tout droit réel immobilier doit être publié sur les livres fonciers, les privilèges immobiliers reconnus à l'article 155 de 1915, sont dispensés de toute publication.

Il convient donc d'examiner les modalités suivant les sûretés réelles seront publiées et qui se rattachent plus particulièrement au moment de l'inscription (a), et à son procédé (b).

a) Le moment d'inscription.

Lorsque l'acte constitutif de la sûreté réelle obéit aux conditions de fond et de forme exigées en la matière, dans ce cas elle peut être publiée à la conservation foncière et inscrite sur le titre foncier.

Ainsi par exemple, une hypothèque inscrite, conserve sa validité et son rang, sans formalité jusque la radiation de son inscription.

Cependant, aucun délai n'est prévu pour procéder à cette inscription. Toutefois il y a intérêt à le faire le plus rapidement possible, pour conserver à l'hypothèque le rang prévu à l'acte ou pour éviter un refus d'inscription de la part du conservateur.

b) Le procédé d'inscription.

Une fois l'acte constitutif de la sûreté est établi, il est procédé à son dépôt auprès de la conservation foncière du lieu où se trouve le bien affecté.

A cet effet, l'intéressé doit s'adresser au conservateur au moyen d'une réquisition par laquelle il demande d'inscrire l'acte sur le titre foncier.

Les sûretés réelles immobilières

L'acte est ensuite soumis à la vérification et le contrôle du conservateur qui, une fois assurée de sa conformité avec les mentions portées sur le titre foncier ainsi que la validité de l'acte quant au fond et à la forme et plus particulièrement la validité du bien immobilier cité dans l'acte, objet des présents et également les données relatives à l'identité du débiteur en sa qualité de propriétaire du bien grevé, procède à son inscription sur le titre foncier.

Enfin le conservateur prépare un certificat spécial sur le titre foncier au profit du créancier bénéficiaire pour garantie de remboursement.

B. Les effets des sûretés réelles immobilières.

Quand les sûretés réelles immobilières sont régulièrement inscrites aux livres fonciers, elles confèrent au créancier un droit de préférence, et un droit de suite.

a) Le droit de préférence.

Le créancier titulaire d'une hypothèque, d'un privilège ou d'une antichrèse a un droit direct sur la valeur de l'immeuble grevé.

L'effet majeur de toute sûreté réelle est de lui donner une priorité de paiement en lui affectant cette valeur, c.-à-d. un droit de préférence du créancier hypothécaire s'exerce non sur l'immeuble lui-même. Mais sur son prix de vente après saisie. Ce droit est évidemment opposable aux créanciers chirographaires.

Le créancier hypothécaire est payé sur le prix de vente avant les autres créanciers (droit de préférence); s'il y a plusieurs créanciers hypothécaires de même rang, c.-à-d. inscrits en même temps, ils viennent en concours pour se faire payer, s'ils ne sont pas de même rang, ils sont payés en suivant l'ordre de leur inscription. Si l'adjudicataire est un créancier hypothécaire de premier rang, il peut se libérer du prix de l'adjudication en versant au secrétariat – greffe la différence entre ce prix et le montant de sa créance.

b) Le droit de suite.

Les sûretés réelles immobilières

Le droit de suite permet au créancier privilégié ou hypothécaire, au cas d'aliénation de l'immeuble de le saisir entre les mains de l'acquéreur afin d'exercer son droit de préférence sur le prix de vente, l'acquéreur de l'immeuble n'est donc pas à l'abri des poursuites des créanciers hypothécaires de son vendeur.

Le droit de suite n'est pas un droit accessoire; c'est l'hypothèque exercée contre un tiers acquéreur de l'immeuble, sous la forme d'une action réelle ; le créancier demande la même chose comme s'il agissait contre son propre débiteur, à savoir le paiement par préférence à tous les autres.

Le droit de suite suppose une aliénation de l'immeuble hypothéqué et l'inscription de cette aliénation .Le droit acquis par le tiers acquéreur pourra être vendue par le créancier hypothécaire.

C. Extinction des sûretés immobilière.

a) Hypothèque :

Extinction de la créance.

L'hypothèque disparaît avec l'extinction totale de la créance garantie. Encore faut il que la créance soit intégralement payée, faute de quoi l'hypothèque subsiste en entier du fait de son caractère indivisible.

Renonciation à l'hypothèque.

Le créancier peut renoncer à son hypothèque, c'est un acte unilatéral du créancier qui peut intervenir sans formalités particulières même tacitement. la renonciation doit être distinguée de la radiation, qui ne peut être opérée que par le seul conservateur, sur présentation d'un acte authentique de main levée, établi du consentement des parties.

Purge de l'hypothèque.

On définit la purge des hypothèques comme étant la faculté accordée par la loi au détenteur d'un immeuble hypothéqué d'affranchir l'immeuble de toutes et hypothèques, en offrant aux créanciers le prix vrai de l'immeuble¹

1 Paul DECROUX , « droit foncier marocain »,édition,la porte, 2007, page 437 ,

Les sûretés réelles immobilières

Aliénations opérant purge légale des hypothèques :

Il y a des cas où l'aliénation de l'immeuble met par elle-même l'acquéreur à l'abri du droit de suite, son acquisition est définitive et les créanciers privilégiés ou hypothécaire n'ont plus droit qu'au prix, on dit que l'aliénation vaut purge ou opère purge légale, quatre cas présentent cette particularité, à savoir :

l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans ce cas, les créanciers hypothécaires eux-mêmes sont expropriés de leur droit d'hypothèque. Les droits des créanciers sont transportés de plein droit sur le prix, c'est-à-dire sur une indemnité payée à l'exproprié.²

L'adjudication sur saisie immobilière.

L'inscription du procès verbal d'adjudication est opérée lorsque celle-ci est devenue définitive ; elle purge tous les privilèges et hypothèques et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.³

l'adjudication d'une concession minière à la suite d'une déchéance intervenue à l'encontre du titulaire;

_ l'adjudication après faillite.¹

¹ L'article 27 de la loi n° 7- 81 à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'acceptation temporaire .³ L'article 12 de la loi n° 7- 81 à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'acceptation .

BIBLIOGRPHIE

OUVRAGES

- Paul DECROUX, Le Droit foncier Marocain, éd. La Porte, Rabat, 1977.
- Marcel PLANIOL et Georges Ripert, Traité pratique du droit civil français (Tome XII) les sûretés réelles, éd. Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 1953.
- Michel DAGOT, Les Sûretés, 1ère édition, éd. THEMIS, Paris, 1981.
- Mohammed Jalal ESSAID, introduction à l'étude de droit
- Mimoun CHARQI, Les sûretés réelles du crédit. collection banques et entreprise.
- Jacques MESTRE, Emmanuel PUTMAN et Marc BILLIAU, traité de droit civil: droit spécial des sûretés réelles; Edition DELTA 1997
- Marie- NOELLE, Jobard- BACHELLIER, éd Dalloz, droit civil; sûretés ,publicité foncière .
- Henri LEON, Jeau MAZEAU, François CHABAS, leçons de droit civil_ sûretés, publicité foncière,
- Didier MARTIN, droit civil et commercial marocain, 5ème édition AL-MADARISS.

THESE

- Khadija AGOURRAM, Le Droit de rétention en droit marocain, thèse de 3ème cycle, Casablanca, 1986

TEXTES DE LOIS

- Dahir de 19 Rajab 1333 (02 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés.
- Dahir des Obligations et des Contrat, Dahir de 12 Août 1913.

الكتب

- المختار بن احمد العطار، التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2008.

Les sûretés réelles immobilières

- عبد المجيد المعلومى، الرهن الحيازي بين الشريعة والقانون، الطبعة الأولى 2003 .

الأطروحات

- ✎ عبد الواحد شعير، إشكالية الرهن العقاري الرسمي كضمان بنكي في ضوء التشريع بين النظرية والتطبيق، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة، الدار البيضاء، 1995

مقالات

- ✎ محمد متوكل، الرهن الحيازي العقاري: خصائصه ومسطرة إنجازه بين الفصل 1170 وما يليه من ق. ل.ع وقواعد الشريعة الإسلامية، العدد 4، المجلة القانونية: الملف، 2004
- ✎ عبد السلام حادوش، أوضاع الرهن الحيازي في الفقه المالكي، نظرات في الفقه والقانون، العدد: 8، 2001، الصفحة: 15-68

النصوص القانونية

- ✎ القانون رقم 10.98، ظهير 25 غشت 1999 المتعلق بتسديد الديون الرهنية .