

*PROCEDURE*  
*D'IMMATRICULATION :*

**DE LA DEMANDE**  
**D'IMMATRICULATION**

**AU**

**BORNAGE**

---

INTRODUCTION :

2 500 00 ! C'est le nombre de titres fonciers au Maroc. Un faible nombre compte tenu des biens pouvant être immatriculés.

Pourtant dans son article 15, la Constitution garantit le droit de propriété en énonçant : « Le droit de la propriété et la liberté d'entreprendre demeurent garantis »

En dépit de cette garantie constitutionnelle, le faible nombre de titres fonciers s'explique par le caractère facultatif de l'immatriculation puisque le Maroc et à titre de rappel est soumis à un régime d'immatriculation foncier dualiste :

- Un 1<sup>er</sup> régime de non immatriculation des immeubles régi par le droit musulman
- Et un 2<sup>nd</sup> régime d'immatriculation régi par le dahir du 12 août 1913

Vous entendez souvent dire à la radio ou à la télé : « l'immatriculation foncière est le meilleur moyen de sécuriser et valoriser votre propriété ». Et cette réplique est bien fondée car le régime d'immatriculation possède bien des avantages qu'il convient de citer :

1. Le titre foncier une fois établi devient définitif et inattaquable donc protège le propriétaire des droits réels contre toute éviction ou revendication
2. Il permet également une détermination physique et juridique des immeubles
3. Facilite l'obtention de crédit et l'aide des pouvoirs publics
4. Sauvegarde l'intérêt général et met fin aux procès nourris par les litiges immobiliers
5. Et enfin l'assurance du droit de propriété dans le domaine rural contribue à la mise en valeur agricole et la stabilité d'une population importante

Ainsi, les avantages de l'immatriculation foncière sont nombreux.

Il est à noter que pour un bon fonctionnement du système des livres fonciers, la procédure d'immatriculation doit s'articuler autour de 2 étapes :

- une étape administrative dont il nous est demandé de traiter une partie : de la demande d'immatriculation jusqu'au bornage

- et une étape judiciaire.

Dans ce sens, il serait judicieux de nous poser les questions suivantes :

Comment se déroulent les premières étapes de la phase administrative ? Et quelles sont leurs caractéristiques ?

Afin de répondre à ces questions, nous traiterons dans une première partie la réquisition d'immatriculation pour ensuite étudier l'opération de bornage en seconde partie

## **I/ La réquisition d'immatriculation**

### ***A/ Dépôt de la réquisition d'immatriculation***

Le régime d'immatriculation foncière est régi par le dahir du 12 août 1913

La 1<sup>ère</sup> étape de la procédure d'immatriculation est la procédure de réquisition d'immatriculation. Elle consiste dans le dépôt ou ce que l'on appelle l'enrôlement d'une demande d'immatriculation auprès de la conservation foncière dans le ressort de laquelle est situé l'immeuble en question.

Toute personne souhaitant faire une réquisition doit remplir un formulaire de demande d'immatriculation prodiguée gratuitement par la conservation foncière. Ce formulaire doit être joint d'une copie certifiée conforme de sa carte d'identité, l'origine de propriété, les originaux ou copies certifiées conformes des titres contrats ou actes qui prouvent ce droit, ou le cas échéant une attestation de morcellement, et enfin d'un statut complet de la circonscription, la description et l'emplacement de l'immeuble.

Ces documents permettront au dit propriétaire de faire reconnaître les droits réels existants qu'il a sur l'immeuble.

Il est à noter que la demande d'immatriculation doit être signée et légalisée par le requérant. Dans le cas où celui-ci se trouve dans l'incapacité ou dans l'ignorance de signer, mention en est faite par le conservateur de la propriété foncière, qui certifie que la remise de la réquisition d'immatriculation lui a été faite par l'intéressé, après vérification de son identité. (Article 13)

Cette réquisition peut également être signée par un mandataire muni d'une procuration qui contient plusieurs informations (noms, prénom, qualité et domicile, élection du domicile, description de l'immeuble, l'estimation de la valeur vénale ...)

Après dépôt le conservateur délivre au requérant immédiatement un récépissé.

La dite réquisition n'est validée qu'après le paiement des frais inhérents à l'immatriculation foncière que l'on retrouve dans le dahir du 30 Juin 1997 fixant le tarif des droits de conservation foncière, sauf dans les cas de gratuité édictés par le même dahir. Le paiement des droits est accompagné de la délivrance d'une quittance portant un numéro d'ordre ainsi qu'une dénomination affectée à la réquisition. Cela permet de donner une détermination physique au bien

### Mais quelles sont les personnes habilitées à requérir l'immatriculation?

L'article 10 du dahir du 12 aout 1913 énumère les personnes pouvant requérir l'immatriculation :

- 1° Le propriétaire;
- 2° Le copropriétaire, sous réserve du droit de chefâa de ses copropriétaires, lorsque ceux-ci se trouvent dans les conditions requises pour l'exercice de ce droit;
- 3° Le bénéficiaire de droits réels énumérés ci après: usufruit, superficie, emphytéose, Zina, houa et surélévation, habous;
- 4° Le bénéficiaire de servitudes foncières avec le consentement du propriétaire.

D'autres personnes sont habilitées à requérir l'immatriculation et sont arrêtée limitativement par la loi dans les articles 11 et 12 (créancier hypothécaire qui entreprend une saisie immobilière ou le cas du tuteur ou du curateur qui agit au nom de l'incapable)

Au-delà de ces personnes physiques, on note aussi des personnes de droit public tels que l'état ou encore les personnes morales de droit privé telles que les sociétés de droit privé, les coopératives agricoles ou d'Habitat..

A la réception de la réquisition et des pièces justificatives un contrôle de leur exhaustivité est opéré ; en cas de validité du dossier de réquisition, le cadastre procède au repérage préalable de la propriété, pour délimiter sur une « mappe », et en délivre un bulletin de localisation au requièrent ; cela vaut admission de la réquisition.

### ***B/ Publicité de la réquisition d'immatriculation***

Lorsque la conservation foncière reçoit la réquisition d'immatriculation, une publicité est obligatoire. Celle-ci à pour but d'informer le public que l'immatriculation d'une propriété donnée a été demandée par une personne qui s'en prétend propriétaire et ce pour permettre aux éventuels titulaires de droits réels de se manifester et de s'opposer

Comment se fait la publicité ? (article 17 et 18 du dahir du 12 août 1913)

- Une publication de l'extrait est faite au BO. Cet extrait est dressé par le conservateur dans les 10 jours du dépôt de la réquisition... (Au départ délai non respecté car

manque du personnel et moyens informatiques...Donc pour remédier au retard création du BO spécialisé en matière de conservation foncière et système de pub foncière informatisé)

Mais la publication au BO n'était pas suffisante comme mesure de publicité dans la mesure où la plupart des citoyens et la totalité des paysans méconnaissent son existence et rares sont qui lisent le BO. C'est donc dans ce sens qu'un autre moyen de publicité à été constitué : on parle d'affichages

- des exemplaires de l'extrait de la réquisition et de l'avis de bornage contenant l'heure et la date sont affichés respectivement dans les locaux de la conservation foncière, du tribunal et du siège de la commune et les maintiennent ainsi exposés au public jusqu'au jour fixé pour le bornage ; au bout de ce délai, ils les retournent à la conservation avec un certificat d'affichage

Limites :

- Affichage n'est pas bien organisé car avis de la conservation et autres avis de type administratifs ou judiciaires sont mêlés donc recherche difficile
- les titulaires de droits réels doivent rester vigilants aux avis et de déplacer régulièrement

Dans les mêmes conditions que pour l'extrait de réquisition, il est procédé à l'avis de bornage (qui n'est pas inséré au BO), des convocations aux opérations de bornage sont également adressées par le conservateur au requérant. Mais qu'est ce que le bornage ?

### **III/ LE BORNAGE**

L'opération de bornage est considérée comme la phase la plus importante de la procédure d'immatriculation, elle est de nature complexe et c'est la troisième étape après celle du dépôt de réquisition et la publicité de l'extrait de réquisition. Il s'agit à la fois

- d'une opération topographique (vu qu'elle permet de déterminer physiquement l'immeuble par la reconnaissance de sa situation précise, ses limites exactes, sa contenance réelle et sa consistance)
- d'un acte de publicité (on peut l'expliquer par l'arrivée du géomètre sur les lieux accompagné de ses aides, avec leurs instruments de topographie, et de la réunion des personnes convoquées, l'opération est donc un événement local dans la région et constitue ainsi un acte de publicité)
- et il s'agit aussi d'une enquête juridique sur les lieux (vu que le topographe interroge le requérant, les riverains, les opposants et les intervenants, il peut également constater le fait et la durée de la possession + l'état de l'immeuble, il peut aussi recevoir les oppositions et procéder à toutes les autres mesures d'enquête utiles).

Le bornage est donc l'opération officielle qui consiste à déterminer contradictoirement sur le terrain les limites d'une propriété foncière en les matérialisant soit par des bornes réglementaires(en terrain nu), soit par des marques à la peinture rouge (sur des constructions), soit par des croix gravées (sur les rochers), et à enquêter sur la consistance juridique de l'immeuble.

D'après l'article 19 et 20 du Dahir du 12 Aout 1913 : l'ingénieur géomètre-topographe ou le technicien désigné, assure la direction du bornage pendant l'exécution du programme, ce dernier est le délégué du conservateur, avec lequel il reste en liaison, mais sous couvert du chef de service du cadastre.

Il est dressé par le géomètre topographe, délégué du conservateur un PV de bornage auquel sont annexés le plan de bornage provisoire et les pièces produites par les parties. Ce PV de bornage fait foi de son contenu jusqu'à preuve contraire.

Après l'opération de publicité de l'extrait de la réquisition : Le conservateur dresse dans un délai de 2 mois qui suivent la date de la publication un avis contenant la date et l'heure du bornage.

Des exemplaires de la réquisition et de l'avis de bornage doivent être adressés 20 jours avant la date fixée pour le bornage au :

- Président du tribunal de première instance
- Représentant de l'autorité locale (qui doit publier l'extrait et l'avis de bornage avec la date et l'heure sur les marchés de son territoire jusqu'au jour du bornage)
- Président du conseil communal.

Le bornage est exécuté au jour et à l'heure précise fixée par le programme de bornage.

### **Les types de bornage :**

Il existe plusieurs sortes de bornages :

- Le bornage d'immatriculation : Il concerne les réquisitions d'immatriculation, il est aussi appelé bornage provisoire.
- Le bornage complémentaire : Il est exécuté pour la rectification de limites du bornage d'immatriculation pour la délimitation d'une assiette d'opposition et pour application d'un jugement.
- Le recollement de bornage, qui concerne : + Les terrains ayant fait l'objet d'oppositions reconnues bien fondées par une décision judiciaire transformées en réquisition d'immatriculation + Les délimitations administratives homologuées transformées en réquisition d'immatriculation.

+ Les délimitations  
administratives homologuées déposées par un cessionnaire avec  
l'autorisation de l'Etat.

+ Une parcelle du domaine  
privé de l'Etat provenant de déclassement d'un domaine public délimité et  
homologué et déposée par un cessionnaire de l'Etat.

+ Une expropriation pour  
cause d'utilité publique.

+ Un terrain domanial ayant  
fait l'objet d'un déclassement au profit de l'Etat.

+ Les délimitations  
administratives homologuées transformées en réquisition d'immatriculation.

- Le bornage de lotissement qui à la requête du propriétaire a pour but de diviser une propriété immatriculée en deux ou plusieurs lotissements.
- Le bornage de morcellement fusion, dont l'opération consiste à distraire une portion d'un immeuble immatriculé et la réunir à un autre titre foncier appartenant au même propriétaire.
- Le bornage de mise à jour : qui permet de mettre en concordance le plan de propriété levé généralement en terrain nu à l'origine avec l'état des lieux modifiés par l'édification de constructions.
- Le bornage de rétablissement de bornes : qui sert à officialiser l'opération de réimplantation des bornes disparues et à faire constater leur existence au requérant.

Donc une fois que l'opération de bornage est effectuée normalement, d'après l'article 18 du dahir sur l'immatriculation foncière, le conservateur une fois en possession du PV doit publier et afficher au bulletin officiel un avis de clôture pendant un délai de 2 mois. A partir de cette publication et l'affichage, les oppositions seront encore reçues pendant un délai de 4 mois, s'il y a

opposition le dossier est envoyé par le conservateur au tribunal de première instance en annonçant le début de la phase judiciaire. Le conservateur ne procède à la décision d'immatriculation qu'après purge définitive du litige

### **Intérêts du bornage :**

Au Maroc, la très grande majorité des terrains n'est pas bornée et les propriétaires n'ont aucune garantie sur les limites de ceux-ci et par conséquent sur leur contenance.

Le bornage permet de fixer définitivement ces limites et apporte ainsi les garanties nécessaires au propriétaire pour pérenniser son bien et y réaliser certains travaux.

Le bornage permet de définir de manière très précise les limites du bien, ce qui permet d'éviter tout conflit avec le voisin.

Le bornage permet de délimiter la propriété et simplifier les transactions immobilières.

### **Conclusion :**

La réquisition d'immatriculation et le bornage ne sont que les premières étapes d'immatriculation, s'ensuit les oppositions pendant la phase administrative puis la phase judiciaire en cas de contestation portant sur le droit du requérant. On remarque donc que le cheminement est long avant d'arriver à l'immatriculation et à la qualification du titre foncier. Cela peut prendre en moyenne une année voir plus... en guise d'ouverture on peut dire qu'en dépit de cette lenteur, l'immatriculation présente bien de avantages, pourquoi alors ne pas supprimer les modes coutumiers et aller vers un système d'immatriculation obligatoire et généralisée en utilisant des règles plus souples et plus efficaces pour aboutir à la qualification de titre foncier?



### **Bibliographie :**

- La réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière- Aissam ZINE-DINE- 1<sup>ère</sup> édition 2014

### **Webographie :**

[http://www.ancfcc.gov.ma/FR/PDF\\_Source/PDF\\_398.pdf](http://www.ancfcc.gov.ma/FR/PDF_Source/PDF_398.pdf)

<http://www.ancfcc.gov.ma/fr/SGC.php/53/53/o>

<http://www.ancfcc.gov.ma/userfiles/file/Pieces%20CF.pdf>

<http://www.cabinetbassamat.com/fileadmin/Codes%20et%20lois/Droit%20foncier%20et%20urbanisme/immatriculationdesimmeubles.pdf>

<http://www.doc-etudiant.fr/Droit/Affaires/Expose-Regime-foncier-au-maroc-127645.html>

<http://www.doc-etudiant.fr/Droit/Affaires/Memoire-La-responsabilite-du-conserveur-en-droit-marocain-121649.html>

[http://juristconseil.blogspot.com/2012/03/limmatriculation-fonciere\\_15.html](http://juristconseil.blogspot.com/2012/03/limmatriculation-fonciere_15.html)

<http://www.marocainsdumonde.gov.ma/info-pratiques/conservation-fonci%C3%A8re.aspx>

[http://www.memoireonline.com/04/10/3251/m\\_Les-biens-des-collectivites-locales-et-la-decentralisation9.html](http://www.memoireonline.com/04/10/3251/m_Les-biens-des-collectivites-locales-et-la-decentralisation9.html)