

Paul DECROUX

**DROIT FONCIER
MAROCAIN**

EDITIONS



LA PORTE

TABLE ANALYTIQUE DES MATIERES

Les chiffres renvoient aux pages de l'ouvrage.

Introduction

11

L I V R E I

LES IMMEUBLES DITS « MELK » OU NON-IMMATRICULES

CHAPITRE I.	Condition juridique	17
	SECTION I. Droit applicable	17
	SECTION II. Fondement du droit de propriété. La possession	19
	SECTION III. Actes constitutifs de propriété	24
	SECTION IV. Actes de transfert de propriété	24
CHAPITRE II.	Indivision de la propriété	26
	SECTION I. Notions générales	26
	SECTION II. Fin de l'indivision	27
CHAPITRE III.	La vente d'une quote-part indivise	
	Le droit de chefaa	26
	SECTION I. Cession d'une part indivise	29
	SECTION II. Le droit de chefaa	29
	Titre I. Définition	29
	Titre II. Qui peut exercer le droit de chefaa ?	30
	Titre III. Conditions d'exercice	31
	Titre IV. Effets	34
	Titre V. Justifications	35
	Titre VI. Droit comparé	36
CHAPITRE IV.	La vente « Safqa ». Le droit de « dohm »	37
	SECTION I. La vente safqa	37
	Titre I. Définition	37
	Titre II. Domaine d'application	37

	Titre III.	Conditions	38
	Titre IV	Effets	39
	Titre V	Ratification	40
	SECTION II.	Le droit de <i>dohm</i>	41
	Titre I.	Définition	41
	Titre II.	Qui peut exercer ce droit ?	41
	Titre III.	Conditions d'exercice	42
	Titre IV	Effets	42
CHAPITRE V.	Le droit de <i>chefâa</i>, la <i>safqa</i> et le retrait <i>dohm</i>, relatifs à des locations immobilières		44
CHAPITRE VI.	De quelques contrats pouvant affecter les immeubles « <i>melk</i> »		46
	SECTION I.	Le contrat de <i>rahm</i>	46
	Titre I.	Définition	47
	Titre II.	Conditions de forme	48
	Titre III.	Conditions de fond	48
	Titre IV	Droits et obligations du créancier	49
	SECTION II.	Le contrat de <i>mogharassa</i>	49
	Titre I.	Définition	49
	Titre II.	Rôle social	50
	Titre III.	Conditions de validité	50
	Titre IV.	Fondement d'une opposition à une réquisition d'immatriculation	51

L I V R E II

L'IMMATRICULATION FONCIERE

CHAPITRE I	Le régime des livres fonciers	55
	SECTION I. Origine Principes	55
	SECTION II. Son adoption au Maroc	56
CHAPITRE II.	Mise en application du régime des livres fonciers	59
	SECTION I. Dispositions légales et réglementaires	59
	SECTION II. Application territoriale ..	60
	SECTION III. Les conservateurs de la propriété foncière	61
	SECTION IV Le conservateur général	63
	SECTION V Relations des conservateurs avec les autres services ..	63
	SECTION VI. Caractères de la procédure de l'immatriculation foncière	64
CHAPITRE III.	Procédure d'immatriculation	67
	SECTION I. La réquisition d'immatriculation	67
	Titre I. Procédure de dépôt	67
	Titre II. Personnes habilitées à déposer une réquisition ..	68
	Titre III. Effets de la réquisition	69
	SECTION II. Publicité de la réquisition	76
	SECTION III. Le bornage	78
	SECTION IV. Avis de clôture de bornage	80
	SECTION V. L'opposition	81
	SECTION VI. Phase judiciaire	89
	SECTION VII. Décision du conservateur	93
CHAPITRE IV	Le titre foncier. Le duplicata	98
	SECTION I. Le titre foncier ..	98
	SECTION II. Le duplicata	100
CHAPITRE V.	Effets de la décision d'immatriculation	102
	SECTION I. Purge juridique ..	102
	SECTION II. Titre foncier, définitif et inattaquable	110
	Titre I. Caractère définitif	110
	Titre II. Pour quels biens le titre est-il définitif ?	112

SECTION III.	Exceptions à l'effet de purge	115
Titre I.	Le domaine public	115
Titre II.	Immeuble habous	117
Titre III.	Droits privatifs d'eau	117
Titre IV.	Droits miniers	119
Titre V.	Lots de colonisation	120
Titre VI.	Immeubles agricoles appartenant à des étrangers	122
Titre VII.	Changement de lits des cours d'eau	123
SECTION IV	Changement de compétence judiciaire et législative ..	123
Titre I.	Compétence judiciaire et notariale	123
Titre II.	Compétence législative	124
CHAPITRE VI	Droits lésés par une procédure d'immatriculation	127
SECTION I.	Remboursement du prix d'achat	127
SECTION II.	Indemnisation suivant les recours prévus à l'article 64	129
Titre I.	Contre le requérant en cas de dol	130
Titre II.	Contre l'Etat et contre le conservateur de la propriété foncière	133
SECTION III.	Recours basé sur l'enrichissement sans cause	134
CHAPITRE VII	Cas d'immatriculation obligatoire	139
SECTION I.	Immeubles domaniaux et immeubles habous aliénés ou échangés	139
SECTION II.	Immeubles des associations syndicales de propriétaires urbains	140
SECTION III.	Immeubles acquis en ex-pays de coutumes par des étrangers à ces pays	141
SECTION IV	Immeubles ayant fait l'objet d'une saisie immobilière	141
SECTION V.	Immeubles en cours de délimitation administrative ayant fait l'objet d'oppositions	142
Titre I.	Domaine de l'Etat	143
Titre II.	Terres collectives	144
SECTION VI.	Immeubles compris dans les secteurs soumis à remembrement	144
SECTION VII.	Immeubles compris dans une zone d'immatriculation d'ensemble	146

CHAPITRE VIII. Procédures spéciales d'immatriculation	147
SECTION I. En zone Nord	147
Titre I. Difficultés particulières à la zone Nord pour l'unification de la législation foncière	147
Titre II. Dahir khalifien du 1^{er} juin 1914	148
Titre III. Décret royal du 24 octobre 1966	149
SECTION II. Immatriculation acquise sur simple réquisition à la suite d'opérations administratives ..	150
Titre I. Immatriculation des immeubles expropriés .. .	151
Titre II. Immatriculation des immeubles déclassés du domaine public au profit du domaine privé	152
Titre III. Immatriculation des immeubles domaniaux délimités	153
Titre IV. Immatriculation des terres collectives délimitées	155
SECTION III. Immatriculation des immeubles urbains compris dans un périmètre syndical	155
SECTION IV. Immatriculation des terrains soumis à remembrement	159
SECTION V. Immatriculation des propriétés sises dans des zones d'immatriculation d'ensemble	156
SECTION VI. Immatriculation des immeubles de la ville d'Agadir	158

L I V R E III

LES INSCRIPTIONS SUR LES LIVRES FONCIERS

CHAPITRE I.	Des inscriptions portées sur les livres fonciers	166
	SECTION I. Actes et faits susceptibles d'être inscrits	166
	<i>Titre I.</i> Répartition des inscriptions	167
	<i>Titre II.</i> Peut-on procéder à d'autres inscriptions que celles prévues par la loi ?	170
	<i>Titre III.</i> Qualité, modalité des droits inscriptibles	172
	SECTION II. Procédure de l'inscription	175
	<i>Titre I.</i> Rôle du conservateur	175
	<i>Titre II.</i> Titre foncier intéressé	176
	<i>Titre III.</i> Registre de dépôt, inscriptions en concurrence	177
	<i>Titre IV.</i> Continuité des inscriptions	178
	<i>Titre V.</i> A qui incombe l'obligation d'inscrire ?	178
	<i>Titre VI.</i> Bordereau et réquisition d'inscription	179
	<i>Titre VII.</i> Production du duplicata du titre	180
	<i>Titre VIII.</i> Droit proportionnel ou fixe d'inscription	181
	<i>Titre IX.</i> Recours possibles	182
	<i>Titre X.</i> Contrôle des inscriptions	182
CHAPITRE II.	A quel moment les inscriptions doivent-elles être prises ?	187
	SECTION I. La prénotation ...	188
	<i>Titre I.</i> Définition	188
	<i>Titre II.</i> Droits pouvant faire l'objet d'une prénotation	190
	<i>Titre III.</i> Divers cas de prénotation	196
	<i>Sous-titre I.</i> prénotation prise en vertu d'un titre	196
	<i>Sous-titre II.</i> prénotation prise en vertu d'une ordonnance	197
	<i>Sous-titre III.</i> prénotation prise en vertu d'une requête introductive d'instance	204
	<i>Titre IV.</i> Radiation d'une prénotation ..	206
	<i>Titre V.</i> Saisie conservatoire utilisée comme procédé de prénotation	206
	SECTION II. Des délais d'inscription des droits, des actes	207
	<i>Titre I.</i> Existe-t-il un délai légal d'inscription ?	207
	<i>Titre II.</i> Des divers cas où un délai d'inscription existe	208
	<i>Titre III.</i> Le droit d'inscrire peut-il s'éteindre par la prescription de quinze ans ?	210

CHAPITRE III.	Effet constitutif ou légal des inscriptions	215
	SECTION I. Principe de l'effet constitutif	215
	Titre I. Originalité de la règle	215
	Titre II. Texte de base	216
	Titre III. Jurisprudence en la matière	217
	SECTION II. L'effet légal d'une inscription ne peut être modifié que par une autre inscription	218
	SECTION III. L'inscription d'un acte tendant à la constitution d'un droit réel peut-elle être ordonnée par voie de justice ?	221
	SECTION IV Exceptions au principe de l'effet constitutif	223
	Titre I. Au regard du service de l'enregistrement.	224
	Titre II. En ce qui concerne l'hypothèque différée.	225
	Titre III. En ce qui concerne les droits privatifs d'eau	226
	Titre IV En ce qui concerne les servitudes naturelles et légales et les privilèges immobiliers	227
	Titre V En ce qui concerne les droits de créance	228
	Titre VI. En ce qui concerne les modifications apportées par un cours d'eau	229
	Titre VII. En ce qui concerne la transmission des immeubles à cause de mort	229
	Sous-titre I. de la portée des inscriptions à cause de mort	229
	Sous-titre II. du formalisme de l'inscription des droits réels compris dans une succession	233
CHAPITRE IV	Force probante des inscriptions	237
	SECTION I. Force probante des inscriptions nominatives de droits réels	238
	Titre I. De la force probante entre les parties elles-mêmes	238
	Titre II. De la force probante à l'égard des tiers de bonne foi	242
	SECTION II. De la force probante des mentions relatives à l'état civil des titulaires de droits réels, à l'égard des tiers	250
	Titre I. Position jurisprudentielle	250
	Titre II. Critique de la position jurisprudentielle.	252
	Titre III. Mentions relatives à l'état civil effectuées sans contrôle	253
	Titre IV Réformes souhaitables	254

SECTION III.	Exceptions au principe de la garantie entre les parties et à la force probante à l'égard des tiers	257
Titre I.	L'effet constitutif de la force probante s'étend-il aux constructions ?	257
Titre II.	Véritables exceptions ..	258
Sous-titre I.	un acquéreur peut, dans un cas, contester les droits réels inscrits sur les livres fonciers	258
Sous-titre II.	les effets de l'inscription limités par un cours d'eau	260

ANNEXE

Résumé de l'affaire, dite des Galeries Lafayette de Rabat.	261
-------------------------------------------------------------------	------------

L I V R E I V

**LE CODE FONCIER DES IMMEUBLES IMMATRICULES, LE DROIT
DE PROPRIETE, LA POSSESSION, LE DROIT DE PREEMPTION
ET LES DEMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIETE**

CHAPITRE I.	Classification des immeubles.	271
	SECTION I. Immeubles par nature ..	272
	SECTION II. Immeubles par destination	273
	SECTION III. Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent	274
CHAPITRE II.	Le droit de propriété	276
	SECTION I. Notions générales ..	276
	Titre I. Sa réglementation	276
	Titre II. Sa définition	276
	SECTION II. Attributs et caractères	277
	SECTION III. Portée d'application du droit de propriété	279
	Titre I. Quant aux personnes	279
	Titre II. Quant aux immeubles	281
	Sous-titre I. le principe	281
	Sous-titre II. propriété du dessus, du dessous, des eaux .	281
	SECTION IV. Du droit d'accession	284
	Titre I. Droit aux fruits et aux produits	284
	Titre II. Droit à la récolte ensemencée par un tiers ..	287
	Titre III. Droit aux constructions et aux plantations	288
	Sous-titre I. constructions faites par un tiers ..	289
	Sous-titre II. constructions faites par le propriétaire du sol avec des matériaux ne lui appartenant pas	290
	Sous-titre III. Portée de l'article 16	290
	Sous-titre IV. Semences ou plantations	291
	Titre IV. Droit sur les délaissés des cours d'eau	291
	SECTION V. Atteintes au droit de propriété	293

Titre I.	Expropriation au profit de l'Etat	294
Titre II.	Expropriation au profit de personnes privées	294
Titre III.	Réquisitions d'immeubles	294
Titre IV.	Résiliation d'actes d'acquisition réputés actes de spoliation	295
Titre V.	Résiliation des actes d'acquisition de propriétés agricoles	296
Titre VI.	Confiscation d'immeubles appartenant à des personnes marocaines coupables d'indignité nationale	297
Titre VII.	Atteinte par suite d'empiètements de cours d'eau	298
Titre VIII.	Restrictions résultant des règles relatives aux monuments historiques	298
Titre IX.	Restrictions au droit d'aliéner	298
CHAPITRE III.	La possession et les immeubles immatriculés	301
SECTION I.	La notion classique de la possession et la jurisprudence	301
SECTION II.	Une certaine possession peut-elle exister en ce qui concerne les immeubles immatriculés ?	302
Titre I.	La possession prise en considération par la loi	302
Titre II.	Cas de possession d'un immeuble immatriculé	303
SECTION III.	Les actions possessoires peuvent-elles être exercées ?	306
SECTION IV.	La voie du référé est-elle ouverte dans tous les cas pour faire expulser un occupant ?	307
SECTION V.	Une certaine possession peut être admise.	309
CHAPITRE IV.	Le droit de préemption (ou de retrait)	310
SECTION I.	Généralités Définition	310
SECTION II.	Conditions requises	313
Titre I.	De la part du préempteur	313
Titre II.	De la part du préempté	318
Titre III.	En ce qui concerne l'acte pouvant donner lieu à préemption	319
SECTION III.	Exercice du droit de préemption	323
Titre I.	Manifestation de volonté	323

	Titre II.	Délais	323
		<i>Sous-titre I.</i> délai d'un an	323
		<i>Sous-titre II.</i> délai de deux mois	326
		<i>Sous-titre III.</i> délai de trois jours	328
		<i>Sous-titre IV.</i> règles communes aux trois délais	329
	Titre III.	Remboursement	330
	SECTION IV	Effets de l'exercice du droit de préemption	333
CHAPITRE V	L'usufruit		335
	SECTION I.	Notions générales	335
	SECTION II.	Modes d'établissement	338
	Titre I.	Usufruits légaux	338
	Titre II.	Usufruits établis par la volonté de l'homme	339
	SECTION III	Droits, pouvoirs et obligations de l'usufruitier	339
	Titre I.	Droits	339
	Titre II.	Pouvoirs	342
		<i>Sous-titre I.</i> actes d'administration	342
		<i>Sous-titre II.</i> actes de disposition	343
	Titre III.	Obligations	344
		<i>Sous-titre I.</i> avant l'entrée en jouissance	344
		<i>Sous-titre II.</i> pendant la jouissance	346
	SECTION IV	Droits, pouvoirs et obligations du nu-propriétaire	349
	Titre I.	Droits et pouvoirs	349
	Titre II.	Obligations	350
	SECTION V	Extinction de l'usufruit	351
	Titre I.	Causes d'extinction	351
	Titre II.	Conséquences de l'extinction	354
		<i>Sous-titre I.</i> Cessation de jouissance	354
		<i>Sous-titre II.</i> Compte à établir	354
CHAPITRE VI.	Les droits d'usage et d'habitation		356
	SECTION I.	Droit d'usage	356
	SECTION II.	Droit d'habitation	356

CHAPITRE VII	L'emphytéose	357
	SECTION I. Définition, caractères	357
	SECTION II. Mode d'institution	357
	SECTION III. Droits et obligations de l'emphytéote	358
	Titre I. Droits	358
	Titre II. Obligations ..	359
	SECTION IV. Fin de l'emphytéose	359
	SECTION V. Les locations emphytéotiques à Agadir	360
CHAPITRE VIII	Le droit de superficie	361
	SECTION I. Notions générales	361
	SECTION II. Caractères	362
	SECTION III. Droits respectifs du propriétaire du sol et du superficière ..	363
	SECTION IV. Fin du droit de superficie	363

L I V R E V

LES SERVITUDES FONCIÈRES

CHAPITRE I.	Notions générales sur les servitudes foncières	367
	SECTION I. Définition	367
	SECTION II. Immeubles susceptibles d'être grevés de servitudes	367
	SECTION III. Nécessité de deux immeubles appartenant à des propriétaires différents	368
	SECTION IV. Caractères, classification	369
CHAPITRE II.	Servitudes naturelles	371
	SECTION I. Servitude d'écoulement des eaux	371
	SECTION II. Servitude de subir les effets d'une clôture	371
CHAPITRE III.	Servitudes établies par la loi	373
	SECTION I. Notions générales	373
	SECTION II. Les diverses servitudes légales	375
	Titre I. Distances à observer pour les plantations	375
	Titre II. Dépôts nuisibles	377
	Titre III. Vues sur le fonds voisin	378
	Titre IV. Egoûts des toits	380
	Titre V. Passage en cas d'enclave	380
CHAPITRE IV.	La mitoyenneté : servitude légale ou copropriété spéciale.	384
	SECTION I. Nature de la mitoyenneté	384
	SECTION II. Mur séparatif, ou privatif ou en copropriété ou mitoyen	385
	SECTION III. Condition du mur mitoyen et du mur en simple copropriété	387
	SECTION IV. Le mur mitoyen : un anachronisme	388
	SECTION V. Construction ou arceaux au-dessus d'une rue	389
CHAPITRE V.	Servitudes du fait de l'homme	391
	SECTION I. Notions générales	391
	SECTION II. Charges qui peuvent être convenues par les parties dans l'acte constitutif d'une servitude	391

Titre I.	Une servitude ne peut être une simple prestation imposée au propriétaire du fonds servant	391
Titre II.	Une servitude ne peut être établie en faveur d'une personne	393
SECTION III.	Mode d'établissement de la servitude du fait de l'homme	393
SECTION IV.	Etendue de la servitude conventionnelle.	394
SECTION V.	Obligations et droits du propriétaire du fonds assujéti	395
SECTION VI.	Droits et obligations du propriétaire du fonds dominant	396

CHAPITRE VI

Extinction des servitudes		397
SECTION I.	Causes d'extinction: servitudes naturelles et servitudes légales	397
SECTION II.	Causes d'extinction des servitudes conventionnelles	397

L I V R E V I

LES SURETES RÉELLES IMMOBILIÈRES

CHAPITRE I.	L'antichrèse	404
	SECTION I. Notions générales	404
	SECTION II. Conditions de validité	405
	SECTION III. Droits du créancier antichrésiste	406
	Titre I. Droit de percevoir les fruits; de leur imputation	406
	Titre II. Droit de rétention de l'immeuble	407
	Titre III. Droit de faire vendre l'immeuble	407
	Titre IV. Droit de préférence	408
	Titre V. Droit de suite	408
	SECTION IV Obligations du créancier antichrésiste	408
CHAPITRE II.	Les privilèges immobiliers	410
	SECTION I. Notions générales	410
	SECTION II. Concours entre créanciers privilégiés	411
	SECTION III. Privilèges sur les immeubles	412
CHAPITRE III.	Les hypothèques	414
	SECTION I. Notions générales	414
	Titre I. Définition	414
	Titre II. Caractères généraux	414
	SECTION II. Diverses sortes d'hypothèques	416
	Titre I. L'hypothèque conventionnelle	416
	Sous-titre I. conditions de validité	417
	Sous-titre II. hypothèques conventionnelles spéciales	421
	Titre II. L'hypothèque forcée	424
	SECTION III. Effets de l'hypothèque	431
	Titre I. Maintien des droits du propriétaire	431
	Titre II. Droits du créancier hypothécaire	432
	Sous-titre I. réalisation de l'hypothèque, vente de l'immeuble.	432
	Sous-titre II. distribution des fonds	434
	Sous-titre III. droit de suite à l'encontre du tiers détenteur	435
	Sous-titre IV. options ouvertes au tiers détenteur	436
	SECTION III. Purge des hypothèques	437
	Titre I. Aliénations opérant purge légale des hypothèques	438
	Titre II. Purge éventuelle, résultant de toute adjudication sur surenchère, non admise.	439
	Titre III. Purge volontaire non autorisée	440

L I V R E V I I

REGIMES FONCIERS PARTICULIERS

CHAPITRE I.	Les droits coutumiers	446
	SECTION I. Notions générales ..	446
	Titre I. Origine	446
	Titre II. Caractères juridiques	448
	SECTION II. Etudes des différents droits coutumiers.	450
	Titre I. Le droit de guelsa ..	450
	Titre II. Le droit de gza ..	451
	Titre III. Le droit de zina	451
	Titre IV. Le droit de houa . ..	453
	Titre V. Le droit de hazaka	454
CHAPITRE II.	Les immeubles habous ..	456
	SECTION I. Généralités: Définition	456
	SECTION II. Différents biens habous	457
	SECTION III. Règles juridiques applicables	458
	SECTION IV. Le habous privé ..	461
	SECTION V. Importance économique	462
CHAPITRE III.	Les terres collectives ou immeubles collectifs	463
	SECTION I. Origine des terres collectives	463
	SECTION II. Législation applicable. Son évolution	464
	SECTION III. Condition et consistance	469
	SECTION IV. Gestion	471
	SECTION V. Délimitation	475
	SECTION VI. Actions immobilières Immatriculation foncière	476
	SECTION VII. Avenir des terres collectives ..	477
CHAPITRE IV.	Les terres agricoles confisquées, récupérées par l'Etat ou transférées à l'Etat. Les terres irriguées .	478
	SECTION I. Le domaine privé de l'Etat	478
	SECTION II. Attribution de terres à des agriculteurs	478
	SECTION III. Les terres irriguées	481
	SECTION IV. Gestion du domaine agricole de l'Etat	481
ADDENDA	..	483
Table alphabétique des matières	487

