

NATIONS UNIES  
CONSEIL  
ECONOMIQUE  
ET SOCIAL



2/8475  
Distr.  
LIMITEE

E/CN.14/CART/254  
24 septembre 1970

Original : FRANCAIS

COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE

Cycle d'études sur le cadastre

Addis-Abéba, 25 novembre - 9 décembre 1970

NOTE SUR LE REGIME DE L'IMMATRICULATION  
FONCIERE AU MAROC

(Présenté par le Gouvernement du Maroc)

NOTE SUR LE REGIME DE L'IMMATRICULATION  
FONCIERE AU MAROC

M. Boubker FASSI-FEHRI  
conservateur général  
Chef du service de la conservation foncière  
et des hypothèques du Maroc

LE REGIME DE L'IMMATRICULATION FONCIERE AU MAROC

A. PRINCIPES

Le système de l'immatriculation foncière s'appuie sur les principes suivants :

- 1) Etablissement d'un système de purge permettant de fixer un point de départ précis à la propriété et de l'apurer de tous droits réels et charges foncières antérieurs à l'immatriculation et non révélés en temps voulu.
- 2) Large publicité des droits réels immobiliers.
- 3) Force probante des inscriptions mentionnées aux livres fonciers.

CARACTERISTIQUES

Le système de l'immatriculation, fondé sur ces principes, se caractérise ainsi : chaque immeuble, exactement délimité sur le terrain est inscrit sur un livre foncier, sous un non et un numéro d'ordre particulier, avec des indications topographiques et juridiques permettant de dire d'une façon exacte et certaine, le droit de son propriétaire.

Les droits réels et charges foncières, les mutations et modifications intéressant l'immeuble sont mentionnés aux Livres Fonciers qui constituent, en somme, l'état civil complet et détaillé de chaque immeuble immatriculé.

Le régime de l'immatriculation foncière repose sur le principe de la publicité réelle et par conséquent individualise chaque propriété en la déterminant physiquement et juridiquement.

De plus, il mobilise la propriété immobilière par un certain nombre de moyens de nature à assurer la transmission des immeubles et à faciliter la constitution de gages immobiliers.

B. LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION (ou la pré-immatriculation)

LA REQUISITION D'IMMATRICULATION

La première formalité à accomplir pour demander l'immatriculation d'une propriété est le dépôt d'une réquisition à la Conservation dans le ressort de laquelle se trouve la propriété.

LA REQUISITION D'IMMATRICULATION DOIT CONTENIR :

- 1) Le nom de la propriété;
- 2) Les noms, prénoms, état civil complet et domicile du propriétaire ou des co-propriétaires, la quotité indivise revenant à chacun d'eux en cas d'indivision;
- 3) Les noms, prénoms et adresse des riverains;
- 4) Les noms, prénoms, état civil et adresse des titulaires de droits réels;
- 5) La superficie, la situation, la valeur vénale et le nombre de parcelles;
- 6) Les actes justificatifs.

La réquisition est ensuite enrôlée sur un registre spécial qui lui attribue un numéro d'ordre particulier, lequel lui reste affecté jusqu'à l'immatriculation.

LA PUBLICITE

L'enrôlement est aussitôt suivi d'une publication au Bulletin Officiel d'un extrait de réquisition portant tous les renseignements contenus dans la réquisition.

Cette publication constitue le premier acte de la publicité très large sur laquelle repose tout le système. Elle a pour but d'informer le public que telle personne a demandé l'immatriculation de telle propriété en vertu de tels actes.

LE BORNAGE

La deuxième phase de la procédure est le bornage.

Le bornage est effectué par un ingénieur géomètre assermenté du bureau du cadastre. Il agit en tant que délégué du Conservateur.

Celui-ci convoque à cette opération, dont nous verrons plus loin toute l'importance, le ou les requérants, les riverains, les titulaires de droits réels, les acquéreurs, les représentants de certaines administrations intéressées, et enfin, toute personne qui aurait exprimé le désir d'y assister.

En outre, le public est informé par l'affichage d'un avis de bornage au siège de l'autorité locale, au Tribunal du Sadad et à la Conservation Foncière.

Le bornage a pour but de délimiter le périmètre de la propriété au moyen de bornes portant chacune un numéro et les parties comprises à l'intérieur de ce périmètre qui font l'objet d'oppositions de la part des tiers.

Cette délimitation, effectuée sur les indications du requérant ou de son représentant dûment habilité, est consignée dans un procès-verbal de bornage signé par le géomètre et les parties intéressées. Un croquis sommaire y est annexé.

L'importance de cette opération réside dans le fait qu'elle permet, en plus de la délimitation de la propriété, de rassembler sur les lieux un grand nombre de personnes intéressées à des titres divers et notamment les éventuels opposants qui peuvent faire délimiter sans frais les parcelles qu'ils revendiquent.

Le procès-verbal de bornage est ensuite transmis à la Conservation Foncière. Il est "vérifié" par les agents des sections de procédure qui procèdent à un examen minutieux de ce document. Ces agents donnent suite aux déclarations des intéressés, inscrivent, le cas échéant, les oppositions sur un registre tenu à cet effet, avisent les riverains absents et les invitent à formuler leurs observations.

#### LE PLAN

Après le bornage, il est procédé au "levé" du plan qui n'est transmis à la Conservation qu'après plusieurs mois en raison des travaux techniques de grande précision que nécessite la confection de ce document.

#### L'AVIS DE CLOTURE

Dès réception du plan et nouvel examen du dossier, le Conservateur fait publier au Bulletin Officiel un avis appelé "Avis de clôture de bornage" par lequel il informe le public qu'à l'expiration d'un délai de deux mois à dater de cette publication, aucune opposition n'est plus recevable. Il est procédé à l'affichage de cet avis dans les mêmes conditions que l'extrait de réquisition.

Il faut cependant préciser, que ce délai de deux mois n'est pas un délai rigoureux, mais qu'il est possible de formuler une opposition hors délais dans des conditions particulières prévues pour le dahir foncier.

#### BUT DE LA PUBLICITE

On n'a pas été sans remarquer l'ampleur de la publicité qui entoure la procédure d'immatriculation. La raison essentielle est la sauvegarde des droits des tiers contre les agissements du requérant malhonnête.

Par ailleurs, tout intéressé peut consulter à la Conservation le dossier de la propriété, prendre connaissance des documents déposés, demander au Conservateur de lui délivrer un état des renseignements qui l'intéressent.

#### L'OPPOSITION

Toute personne a le droit de faire opposition à une immatriculation. L'opposition peut être faite soit à la Conservation, soit au cours du bornage, soit au moyen d'une déclaration faite au Tribunal du Sadad ou devant l'autorité locale.

L'opposition formulée est immédiatement inscrite sur un registre tenu à cet effet. Une copie est notifiée au requérant. Quant à l'opposant, il reçoit deux mises en demeure l'invitant :

- 1) à produire les actes justifiant sa revendication;
- 2) à payer le montant de la taxe judiciaire dans le délai de trois mois.

Le non-paiement de cette taxe dont le taux est très faible dans le délai prescrit entraîne la radiation définitive de l'opposition, sauf si l'opposant justifie avoir obtenu, ou tout au moins, demandé l'assistance judiciaire.

Notons, par ailleurs, que "pendant tout le cours de la procédure, et tant que le dossier n'a pas été transmis à la juridiction compétente, le Conservateur a le pouvoir de concilier les parties et de dresser procès-verbal de conciliation. Les conventions des parties insérées à ce procès-verbal ont force d'obligation privée".

#### JUGEMENT DES OPPOSITIONS

Toute réquisition frappée d'opposition est transmise au Tribunal régional compétent qui statue uniquement sur l'existence, la nature, la consistance et l'étendue du droit prétendu par les opposant mais non sur les droits du requérant qu'il appartient au Conservateur d'apprécier.

## C. L'IMMATRICULATION

### DECISION D'IMMATRICULATION

Lorsqu'il n'y a pas eu d'oppositions ou qu'elles sont devenues sans objet par la conciliation ou les décisions de la Justice, le Conservateur qui est un "juge foncier de l'ordre administratif" statue alors sur la procédure qu'il a suivie et consacre les droits du requérant en prononçant l'immatriculation de tout ou partie de la propriété en cause, ou au contraire, les rejette et refuse d'immatriculer s'il constate l'irrégularité de la demande ou l'insuffisance des titres produits.

Le requérant dont la demande est rejetée dispose de deux recours :

- l'un gracieux, devant le Conservateur général, investi du droit de réformer la décision du Conservateur;
- l'autre judiciaire, devant le Tribunal régional.

### EFFETS DE L'IMMATRICULATION

Le titre foncier est définitif et inattaquable. Il purge la propriété de tous droits réels et charges foncières non révélés en cours de procédure, annule tous titres antérieurs et constitue le point de départ de l'immeuble immatriculé.

### DESCRIPTION DU TITRE FONCIER

Le titre foncier comporte les indications suivantes :

- un numéro qui lui est définitivement affecté;
- le nom de la propriété;
- la situation, la consistance, le nombre de parcelles et la contenance de chacune;
- les noms, prénoms, état civil et domicile du propriétaire ou des copropriétaires en cas d'indivision avec l'indication de la quotité indivise revenant à chacun d'eux;
- les droits réels et charges foncières grevant la propriété.

Un plan de l'immeuble est annexé au titre foncier.

Une copie de ce titre appelée duplicata du titre foncier est délivrée au propriétaire ou à l'un des copropriétaires; les autres pouvant obtenir un certificat spécial de copropriété.

## BIENFAITS DE L'IMMATRICULATION

L'immatriculation purge la propriété des droits réels non publiés en temps opportun qui deviennent par conséquent caducs.

Par ailleurs, le titre foncier indique avec certitude et d'une manière irréfutable, le droit du propriétaire, les droits réels et charges foncières grevant la propriété ainsi que la superficie et les limites.

De plus, le propriétaire est garanti d'une manière absolue contre toute éviction de la part des tiers qui ne peuvent plus contester son droit ni les limites de sa propriété. Le propriétaire peut s'absenter de longues années, au retour il retrouvera son bien sans difficultés par la seule existence du titre foncier. Plus d'action possessoire, plus de prescription d'aucune sorte.

La conséquence logique de ce système est qu'il mobilise la propriété immobilière, permet son insertion dans le circuit économique et facilite la constitution des crédits immobiliers pour la mise en valeur, gage de toute prospérité.

### D. LES INSCRIPTIONS

Le titre foncier, avons-nous dit, constitue le point de départ de la propriété, annule tous les actes antérieurs et purge tous les droits réels qui n'ont pas été révélés au cours de la procédure, et qui de ce fait, ne se sont pas vu consacrer par l'immatriculation.

C'est sur ce titre que doivent désormais être portés tous les changements de propriétaires, toutes les constitutions de droits réels, toutes les modifications relatives soit à la personne du propriétaire, soit à la situation juridique ou topographique de l'immeuble.

Le titre ne peut, en effet, conserver sa valeur et avoir de signification que s'il est en mesure, à tout moment, de renseigner exactement les intéressés sur les changements qu'il a pu subir depuis son établissement.

La publicité réelle, but essentiel du système des Livres Fonciers est réalisée par l'accomplissement des diverses formalités prévues aux articles 65, 66 et 67 du dahir organique qui constituent la charte en matière d'inscription.

### L'ARTICLE 65 EST AINSI LIBELLE

"Tous faits et conventions entre vifs, à titre gratuit ou à titre onéreux, tous procès-verbaux de saisie immobilière, tous jugements passés en force de chose jugée, ayant pour but de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers ou fermages non échus, doivent être rendus publics par une inscription au livre foncier".

L'ARTICLE 66 :

"Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe à l'égard des tiers que par le fait et du jour de son inscription sur le titre foncier par le Conservateur de la Propriété Foncière".

ENFIN L'ARTICLE 67 :

"Les actes volontaires et les conventions tendant à constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel ne produisent effet, même entre parties, qu'à dater de l'inscription sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'inexécution de leurs conventions".

Il ressort clairement de ces articles que pour être opposable aux tiers et produire effet entre parties, un droit doit être inscrit et que c'est cette inscription et non le contrat qui consacre ce droit.

En d'autres termes, la preuve du droit prend naissance du jour de son inscription et non du jour de l'acte établi par les parties.

Ceci est la conséquence de la force probante attachée à l'inscription.

Aussi tout titulaire d'un droit portant sur une propriété immatriculée a-t-il intérêt à le faire inscrire à la Conservation Foncière dans les plus brefs délais.

CONTROLE DU CONSERVATEUR

L'inscription est une formalité très importante.

C'est à partir de l'inscription que le droit produit son effet et devient opposable aux tiers.

Par ailleurs, elle engage la responsabilité du Conservateur.

C'est pourquoi la loi a donné à ce dernier un droit de contrôle très strict sur les actes qui lui sont présentés pour inscription.

E. RISQUES GRAVES COURUS PAR LES TITULAIRES DE DROITS QUI NEGLIGENT  
D'INSCRIRE LEURS ACTES - MISE A JOUR DES TITRES FONCIERS

DEFAUT D'INSCRIPTION ET SES CONSEQUENCES

Il est absolument nécessaire qu'un titulaire de droit inscrive au plus tôt ce droit à la Conservation Foncière. Tant que ce droit n'est pas inscrit il n'a aucune existence légale et ne produit aucun effet, même entre les parties, l'acquéreur négligent s'expose à de graves préjudices.

En voici quelques exemples :

- Supposons qu'un propriétaire sans scrupules vende son immeuble à la fois à deux personnes différentes; c'est celui des deux acquéreurs qui aura fait inscrire son acte qui sera réputé avoir acquis, même si l'acte de l'autre acquéreur est antérieur.

L'acquéreur négligent n'aura plus qu'un seul recours, celui de se retourner contre son vendeur malhonnête et le poursuivre en justice en remboursement du prix et au besoin en dommages-intérêts.

- Une hypothèque inscrite tel jour primera une autre hypothèque présentée plus tard à l'inscription même si l'acte constitutif de cette dernière est antérieur en date à celui de la première.

- Une saisie inscrite empêchera l'acquéreur négligent d'inscrire son acte d'achat, même si l'achat est antérieur à la saisie. L'immeuble saisi sera vendu aux enchères publiques au détriment de l'acquéreur négligent.

#### MISE A JOUR DES TITRES FONCIERS

Quand les propriétaires inscrivent leurs droits, ils donnent une existence légale à ces droits et, par voie de conséquence, mettent à jour leurs titres fonciers, c'est-à-dire les rendent conformes à la situation réelle des propriétés.

Dans le cas contraire, les titres fonciers ne sont pas mis à jour et les mentions qu'ils renferment sont inexactes. C'est grave car l'un des rôles essentiels du titre foncier est précisément de renseigner exactement et à tout moment le public sur l'état d'une propriété.

On voit donc les conséquences désastreuses de la négligence de certains propriétaires et on ne répétera jamais assez l'importance capitale de la place qu'occupe l'inscription des actes dans le régime de l'immatriculation.

#### MESURES DE SAUVEGARDE PRISES PAR LE LEGISLATEUR

Conscient des risques encourus par les personnes négligentes et soucieux d'éviter toute altération du régime de l'immatriculation afin qu'il continue à jouer son rôle d'instrument de base dans le développement économique et la mise en valeur du pays, Sa Majesté le Roi a promulgué le décret royal portant loi n° 08-68 du 18 Joumada I 1388 (5 août 1968) complétant le dahir organique du 9 ramadan 1331 (12 août 1913). En vertu de ce texte, les inscriptions doivent être faites dans les délais déterminés :

- pour les dévolutions successorales dans l'année du jour du décès;
- pour les décisions judiciaires dans les six mois du jour où elles sont définitives;
- pour les autres actes dans les six mois de leur date.

Il appartient aux parties de faire inscrire leurs actes dans les délais prescrits. Ainsi, ils sauvegarderont, conserveront leurs droits et par là, ils contribueront à maintenir à jour les titres fonciers et à garder au régime de l'immatriculation toute son efficacité.

EXTENSION DE L'ACTIVITE DE LA CONSERVATION DE LA PROPRIETE FONCIERE  
REMEMBREMENT RURAL ET IMMATRICULATION GROUPEE

Dans le cadre des programmes de développement de l'agriculture du pays, le champ d'application de l'immatriculation s'amplifie et s'étend de plus en plus.

Il est prévu au Plan quinquennal 1968-1972 :

Le lancement d'opérations d'immatriculation sur une superficie de 150 000 hectares dans les secteurs de remembrement des provinces de MARRAKECH, KENITRA, NADOR, OUJDA, BENI MELLAL et EL JADIDA et sur une superficie de 75 000 hectares dans des zones d'immatriculation groupée en terres bour (provinces de FES, MEKNES, AGADIR et TETOUAN).

Que ce soit dans les secteurs de remembrement ou les zones d'immatriculation groupée, l'immatriculation des terres intervient au terme d'une procédure spéciale, plus simple et plus rapide et dans des conditions particulièrement avantageuses aussi bien pour les propriétaires que pour l'administration.

Cette extension des activités de la Conservation Foncière est la conséquence du rôle dévolu au titre foncier dans les opérations de mise en valeur du pays. Ce rôle de premier plan est la démonstration éclatante que le titre foncier figure parmi les instruments essentiels du développement et du progrès de l'agriculture marocaine.

CONCLUSION

Il est intéressant de noter, en conclusion qu'une partie très importante du territoire national est immatriculée. Ainsi, au 31 décembre 1968, 124 930 titres fonciers ont été établis portant sur une superficie de 2 094 073 hectares.

Ce résultat important ne serait pas obtenu si le régime de l'immatriculation n'avait pas rencontré l'adhésion des propriétaires tant ruraux que citadins, lesquels ont constaté que le titre foncier assure leurs terres contre toute usurpation et contestation et leur facilite la constitution de gages immobiliers, facteurs de progrès économique et social.

RABAT, le 25 août 1970

LE CONSERVATEUR GENERAL, CHEF DU SERVICE  
DE LA CONSERVATION DE LA PROPRIETE FONCIERE

Signé : B. FASSI-FEHRI