

Le cours droit foncier

INTRODUCTION

Le régime de l'immatriculation foncière dit encore régime des Livres Fonciers qui est établi au Maroc par le Dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles tel qu'il a été modifié ou complété trouve son origine dans la loi Australienne de 1858 dite « Act Torrens » du nom de son auteur Sir Robert Torrens.

Alors, comment peut-on définir ce régime et quels sont ses principes et caractéristiques?

I- Définition:

Le régime de l'immatriculation peut être défini comme suit:

« C'est un régime de publicité foncière réelle qui consiste à:

- 1) Immatriculer sur des registres spéciaux appelés: «Livres Fonciers », chaque immeuble nettement délimité sur le terrain, sous un nom et un numéro d'ordre particuliers, ensuite d'une procédure spéciale de purge donnant lieu à l'établissement d'un titre foncier comportant toutes les déterminations juridiques et topographiques propres à préciser exactement et définitivement les droits de son propriétaire, ainsi que les droits réels ou charges foncières grevant le dit immeuble;**
- 2) inscrire sur le titre foncier ainsi établi, toute constitution, transmission, modification, déclaration ou extinction de droits ou charges foncières relatives à l'immeuble qui en fait l'objet. »**

Il s'agit donc avant tout d'un régime de publicité foncière réelle.

La publicité foncière étant ici entendue dans un sens purement juridique et non commercial.

Il s'agit là précisément d'assurer, sur le plan juridique et topographique, une transparence totale et une sécurité absolue des transactions immobilières.

Ainsi la publicité foncière vise à réunir trois éléments fondamentaux savoir:

- 1) assurer une transparence totale des droits affectant les immeubles, à commencer notamment par le droit de propriété;
Et à cet effet, il est procédé à la collecte, à la vérification et à la mention de tous les renseignements et données concernant aussi bien les immeubles intéressés que leurs propriétaires et titulaires des droits les affectant.**

2) mettre tous ces renseignements et données à la disposition du public et particulièrement les opérateurs immobiliers qu'ils soient des éventuels acquéreurs ou débiteurs ou des investisseurs immobiliers et établissements financiers et de crédit aussi bien à l'échelon du marché hypothécaire primaire que secondaire;

3) reconnaître aux différentes formalités de la publicité foncière des effets juridiques précis rendant les renseignements et données contenus dans la documentation foncière et de plein droit des vérités juridiques sûres, certaines et sécurisantes, tout en garantissant les droits des uns et des autres, et particulièrement ceux des tiers inscrits de bonne foi.

D'un autre côté, la dite publicité foncière telle qu'elle est en vigueur au Maroc est une forme de publicité réelle. C'est à dire que c'est l'immeuble qui constitue le pivot essentiel dans l'organisation de la dite publicité.

C'est donc autour de cet axe, que sont recensés, collectés, vérifiés et mentionnées tous les renseignements et données juridiques, physiques et topographiques.

Le propriétaire ou le titulaire de droits réels n'est qu'un élément parmi d'autres que la documentation foncière et cadastrale doit contenir.

D'ailleurs, ces renseignements et données sont réunis dans un même et seul document appelé : « titre foncier » qui forme le Livret d'état civil de l'immeuble intéressé. A ce titre foncier, il est annexé une copie du plan régulier établi pour ledit immeuble.

Après avoir donné la définition du régime de l'immatriculation foncière, nous devons maintenant voir quels sont ses principes et caractéristiques.

II – Principes et caractéristiques:

A- Les principes:

Le régime de l'immatriculation foncière au Maroc s'appuie sur les principes suivants:

a- Le principe de la purge juridique:

Il s'agit là et à travers la procédure d'immatriculation d'établir un système d'apurement et de purge juridique permettant de fixer un point de départ unique et précis à la propriété immobilière et la débarrasser de tous les droits réels et de toutes les charges foncières antérieurs à l'immatriculation, et qui ne sont pas révélés au cours de la dite procédure.

Ces droits seront méconnus en conséquence par le conservateur de la propriété foncière, lors de l'immatriculation de l'immeuble sur les Livres Fonciers.

b- Le principe de la spécialité foncière:

Il s'agit là d'individualiser chaque immeuble nettement délimité sur le terrain en l'inscrivant sur les livres fonciers sous un nom particulier et un numéro d'ordre propre, avec des indications et des déterminations juridiques et topographiques permettant de préciser de façon exacte et certaine, le droit de son propriétaire ainsi que les autres droits affectant le dit immeuble.

c- Le principe de la publicité:

Selon ce principe, une large publicité du droit de propriété et des autres droits affectant l'immeuble doit être assurée tant au niveau de la procédure d'immatriculation qu'au niveau des inscriptions, et ce, au moyen de différents procédés et techniques prescrits par la loi.

d- Effet constitutif et force probante des inscriptions: **Selon ce principe, le droit assujetti à la publicité n'existe même entre les parties que par l'effet et à partir de la date de son inscription sur les Livres Fonciers.**

Une fois inscrit, ce droit est garanti au profit et à l'encontre de tous, et particulièrement des tiers inscrits de bonne foi.

B- Les caractéristiques: D'un autre côté, le régime de l'immatriculation foncière au Maroc revêt les caractères suivants:

a- La facultativité: **La soumission de l'immeuble au régime de l'immatriculation foncière est facultative, sauf dans les cas prévus par la loi comme en cas d'immatriculation dans les secteurs de remembrement rural.**

Cependant, une fois déposée et enrôlée, la demande, appelée: **« Réquisition d'immatriculation »** ne peut plus être retirée.

B- L'individualité du traitement: **Selon le principe de la spécialité foncière précité le traitement des demandes d'immatriculation est individuel sauf dans les cas d'immatriculation groupée ou d'ensemble et dans le cadre du remembrement rural prévus par la loi.**

Cependant, si au cours de la phase administrative de la procédure ordinaire le traitement des demandes est effectué individuellement, au cours de la phase judiciaire certains dossiers peuvent si non doivent subir un traitement commun afin que les litiges (oppositions) les concernant soient tranchés par un seul et même jugement.

OBSERVATIONS ET PLAN:

Il y a lieu d'observer ici que:

a – D'un côté le régime de l'immatriculation foncière comporte deux étapes:

a – 1- une étape pré immatriculation au cours de laquelle l'immeuble est soumis à une procédure dite: « procédure d'immatriculation »;
a – 2- une étape post-immatriculation et au cours de laquelle l'immeuble mène une vie juridique nouvelle concrétisée par les formalités d'inscription.

b – D'un autre côté, la procédure d'immatriculation édictée par le chapitre II du titre I du Dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles constitue la règle générale dite: « procédure normale».

En sus de l'article 16 du même Dahir, d'autres lois ont institué d'autres « procédures spéciales » d'immatriculation et dans des cas bien précis.

La procédure ordinaire d'immatriculation : (Dahir du 12-8-1913)

Pour que l'immeuble soit soumis au régime de l'immatriculation foncière dit aussi régime des Livres fonciers, il faut qu'il soit au préalable immatriculé et titré.

Et pour qu'il soit immatriculé, le dit immeuble doit obéir à une procédure visant à réaliser deux objectifs:

- ▶ D'une part, prévoir les différents types d'appropriation illégale et particulièrement les spoliations;
- ▶ Et, d'une autre part, éviter et ou empêcher d'ignorer des droits légaux tout en essayant de les consacrer et ne pas les perdre.

La procédure d'immatriculation est donc de nature préventive.

Elle a pour objectif d'apurer la situation juridique de l'immeuble et de le purger de tous les droits suspects ou excessifs, et ce en vue de ne pas revêtir du caractère de légitimité des droits non légitimes et de ne pas ainsi les consacrer ou les reconnaître juridiquement.

Cependant, la dite procédure paraît à double tranchant:

1- D'un côté, elle évite à l'immeuble tout droit non légitime et ce, en tirant le signal d'alarme en vue d'avertir les véritables propriétaires et ayants droits afin qu'ils puissent défendre et sauvegarder leurs droits.

2- D'un autre côté, elle tend en fin de compte à la reconnaissance de l'existence juridique des seuls droits révélés et consacrés au moment de l'immatriculation à l'exception de ceux qui ne se sont pas révélés au cours de la dite procédure.

Lesquels droits, quoiqu'ils soient légitimes, peuvent être perdus et anéantis. Leurs titulaires ne peuvent alors, réclamer de l'autre partie que des dommages intérêts.

Ceci dit, il y a lieu de noter que la procédure d'immatriculation au Maroc est essentiellement administrative.

Elle peut comporter toutefois des phases judiciaires en cas d'oppositions à l'encontre de la réquisition, ou en cas de recours contre la décision de refus d'immatriculation et de considérer la réquisitions comme nulle et non avenue.

La dite procédure s'appuie essentiellement sur des techniques de publicité foncière au moyen de la publication au bulletin officiel, de l'affichage des avis ainsi que de la délimitation physique et topographique de l'immeuble en cours de l'immatriculation.

En fin, cette procédure prend fin:

- soit par l'immatriculation,
- soit par le refus ou le rejet de la réquisition d'immatriculation;

- soit encore par le fait de considérer la dite réquisition comme nulle et non avenue.

La décision d'immatriculation est définitive, inattaquable et non motivée. Elle purge tous les droits non révélés au cours de la procédure et reconnaît uniquement ceux qui s'y sont révélés.

CHAPITRE PREMIER: : LA PHASE ADMINISTRATIVE DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION

Cette phase commence par le dépôt et l'enrôlement de la réquisition d'immatriculation, elle passe par la publication au bulletin officiel, par l'affichage des avis et annonces et par le bornage.

Elle débouche:

- soit à l'immatriculation en cas de non existence d'oppositions ,
- soit au rejet ou au refus d'immatriculation.

Elle peut comporter une phase judiciaire en procédant à la transmission du dossier de la réquisition au tribunal compétent en cas d'existence d'oppositions ou de recours judiciaire à l'encontre des décisions du conservateur de la propriété foncière refusant l'immatriculation.

Section I: Dépôt et enrôlement de la réquisition:

L'acte qui donne le point de départ de la procédure d'immatriculation réside dans le dépôt et l'enrôlement d'une demande d'immatriculation dite « réquisition d'immatriculation », et ce, auprès de la conservation foncière dans le ressort de laquelle se trouve l'immeuble concerné. Ce dépôt est effectué contre récépissé.

La dite réquisition doit être déposée par des personnes habilitées à le faire, contenir un certain nombre de renseignements énumérés par la loi, et être assortie de tous les documents faisant reconnaître les droits réels existants sur l'immeuble.

Le dépôt de la dite réquisition est assujetti à une formalité cadastrale préalable dite: «le pré repérage ».

La dite réquisition doit être signée sauf au cas où le requérant ne sait ou ne peut signer. Dans ce cas il est fait mention par le conservateur de la propriété foncière de cette ignorance ou incapacité et certifie que la réquisition lui a été remise par le requérant.

La dite réquisition donne lieu enfin au paiement des droits afférents à l'immatriculation foncière, sauf dans les cas de gratuité édictés par la loi.

Titre I: Personnes habilitées à requérir l'immatriculation:

L'article 10 du Dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles énumère les personnes pouvant seuls requérir l'immatriculation. Ils sont:

- 1 – Le propriétaire,**
 - 2 – Le copropriétaire, lequel doit indiquer ses copropriétaires et en mentionner l'identité et la quotité de chacun d'eux; le tout, sous réserve du droit de chefaa des autres copropriétaires lorsque ceux-ci se trouvent dans les conditions requises pour l'exercice du dit droit.**
- Il y a lieu de noter clairement que dans de pareil cas, la réquisition d'immatriculation concerne la totalité de la propriété.**
- 3 – Les détenteurs des droits réels d'usufruit, d'usage et d'habitation, d'emphytéose ou d'antichrèse;**
 - 4 – Les détenteurs d'un droit résultant d'un démembrement de la propriété admis par le droit musulman, tel qu'un détenteur d'un droit de guelsa, zina,... etc.**
 - 5 – Les détenteurs de servitudes foncières ou d'hypothèques, avec toutefois le consentement du propriétaire.**

Étant ici observé que:

A- La notion et les conditions requises pour la qualité de chacun des requérants précités sont fixées selon le droit musulman (Rite Malékite);

B- Le requérant peut être :

- soit une personne physique,**
- soit une personne morale de droit public, telle que l'État et ses démembrements (les organes sous tutelle tels que les Établissement publics et Offices, les Sociétés d'État et les Sociétés mixtes, les Collectivités locales, telles que les régions, les villes, et les Communes Rurales, les Habous, les Eaux et Forêts, le Domaine Privé de l'Etat, le Ministère de l'Équipement pour le Domaine Public ...etc.); Les collectivités ethniques pour les terres collectives et guich...**
- Soit encore une personne morale de droit privé, telles que les sociétés de droit privé, et les coopératives agricoles ou d'Habitat ...etc.**

L'article 11 du Dahir du 12-8-1913 ajoute que peut également requérir l'immatriculation, le créancier hypothécaire non payé à l'échéance qui, en vertu d'un jugement qu'il a obtenu contre son débiteur, entreprend une saisie immobilière.

Le même Dahir ajoute en son article 12 une disposition relevant d'ailleurs des règles générales du droit commun. Il dispose que « le tuteur ou le

curateur d'un incapable a qualité pour requérir l'immatriculation au nom de son pupille, au cas où celui-ci est détenteur de droits qui lui permettraient de la requérir lui-même, s'il n'était pas incapable ».

D'autre part, il y a lieu de préciser que malgré la liste assez longue des personnes habilitées à requérir l'immatriculation, et que malgré que cette liste est arrêtée limitativement par la loi, dans la réalité et d'après la pratique se sont essentiellement, sinon exclusivement, les propriétaires ou les copropriétaires qui requièrent l'immatriculation de leurs immeubles.

Cependant, on a pu voir certains détenteurs de droits « coutumiers musulmans » tels des zinataires notamment demander l'immatriculation des immeubles sur lesquels portaient leurs droits.

Mais il faut reconnaître que, eu égard aux règles du droit musulman et en raison de l'absence d'une publicité organisée par ce même droit, il est assez malaisé de concevoir l'existence de certains droits réels sur des propriétés Melk non immatriculées.

Il s'agit notamment de l'hypothèque réglementée par le dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés et qui est un droit de gage sans dépossession non connu par le droit musulman.

Quand à l'antichrèse dont il est fait état dans l'article 10 du dahir du 12-8-1913 précité, elle est organisée d'une manière particulière aussi par le dahir précité du 2 juin 1915.

Et, quoiqu'il apparaisse que l'antichrèse et la Rahnia se ressemblent, il ne reste pas moins que ces deux droits sont organisés différemment.

Titre II: Les données de la réquisition d'immatriculation:

L'article 13 du Dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles dispose que la réquisition d'immatriculation doit contenir un ensemble de renseignements et de données concernant aussi bien le propriétaire et les titulaires de droits, que la propriété pour laquelle l'immatriculation est requise; ainsi que l'origine de propriété et les documents appuyant la demande.

Avant d'énumérer les dits renseignements et données, il y a lieu de noter que la réquisition d'immatriculation est concrétisée matériellement parlant par un imprimé type ou formulaire préétabli à remplir et à faire signer par le requérant lui-même ou son fondé de pourvoir.

SOUS-TITRE I : Les données relatives aux propriétaires et titulaires de droits

Ces données sont de deux catégories; savoir :

A –Les données d'identification personnelle:

Elles sont notamment:

Les noms et prénoms du propriétaire ou du titulaire du droit (requérant), sa qualité et son domicile, son état civil (date et lieu de naissance), sa nationalité et, s'il y a lieu le nom de l'époux ou de l'épouse et l'indication du régime matrimoniale.

Et s'il s'agit d'une personne morale, une société ou une coopérative, à titre d'exemple, il faut indiquer sa raison sociale, son siège, son capital et sa nature (société de personne ou anonyme...etc.).

En plus, il y a lieu d'indiquer l'enseigne commerciale de la dite personne morale, le cas échéant, et les noms, prénoms, et adresses des gérants, administrateurs ou fondés de pouvoirs ...etc.

Et, en cas d'indivision les mêmes indications que ci-dessus doivent être portées sur la réquisition d'immatriculation pour chacun des copropriétaires avec mention de la quote-part de chacun d'eux.

B –L'élection de domicile:

L'élection de domicile au lieu de la conservation foncière de la propriété foncière dans le ressort de laquelle est situé l'immeuble, lorsque le requérant n'a pas domicile dans ce ressort, est obligatoire pour toutes notifications ou significations ou convocations.

Cette élection de domicile, ajoute l'article 1er du dahir du 1er juin 1915 fixant diverses dispositions transitoires pour l'application du dahir organique sur l'immatriculation, ne sera exigée que lorsque le requérant n'aura pas son domicile réelle dans le ressort de la conservation foncière intéressée.

Et, à défaut de cette élection de domicile, précise l'article 26 de l'arrêté viziriel du 3 juin 1915 édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation, toutes les notifications ou significations aux intéressés seront valablement faites au parquet du Procureur du Roi.

SOUS-TITRE II : Les données relatives à l'immeuble concerné:

A- La description physique de l'immeuble:

La description de l'immeuble dont l'immatriculation est requise est une donnée principale de la réquisition d'immatriculation. Elle est concrétisée

par l'indication de la situation géographique du dit immeuble, de sa superficie approximative, de ses limites, tenants et aboutissants avec indication des noms, prénoms et adresses des riverains, de sa consistance et nature avec l'indication des constructions et plantations qui s'y trouvent, et s'il y a lieu, du nom sous lequel il est connu, ainsi que le nom qui va lui être attribué.

B-les données relatives à la possession:

Parmi les données que la réquisition d'immatriculation doit contenir, nous retrouvons la déclaration et l'affirmation par le requérant qu'il possède l'immeuble en question, en totalité ou en partie seulement, directement ou indirectement, et s'il en a été dépossédé, l'indication sommaire des circonstances dans lesquelles a eu lieu cette dépossession.

A cet égard, il y a lieu d'ors et déjà de noter que la possession joue un rôle déterminant comme moyen d'établissement de la preuve de la propriété tant dans la théorie classique du droit musulman que dans la jurisprudence marocaine moderne.

La possession joue aussi un rôle très important dans la procédure d'immatriculation, en ce sens qu'en cas d'absence de titres de propriétés valables, il faut donner la priorité et reconnaître le droit à la partie ayant la possession de l'immeuble.(arrêt de la Cours Suprême du 21 novembre 1961. Gazette des tribunaux du Maroc n°1304 du 426 2 P.16).

Et, sans entrer dans les détails relatifs à la notion et aux effets de la possession quand à l'acquisition ou la perte du droit de propriété, nous ne pouvons que confirmer que le véritable moyen de preuve du droit de la propriété consiste dans l'établissement et la preuve du fait de la possession.

Ce fait de la possession entraîne:

1- L'exclusion des titres et documents invoqués par le véritable propriétaire;

2- Le non aboutissement de l'action en revendication formulée et enrôlée postérieurement à la durée de la possession.
Mais pour aboutir à ce résultat, la possession doit être appuyée sur un titre ou sur un moyen de transmission légale et licite.

Cette expression a deux sens chez les jurisconsultes Malékites:

1- D'un côté il faudrait qu'à l'origine de la possession, il n'y ait pas eu recours à des actes de violence, de spoliation ou d'usurpation de la part du possesseur. Ce dernier serait privé dans ce cas, d'user de la prescription.

D'ailleurs, en droit musulman, la possession ne pourrait en aucun cas être établie sur un fait pouvant constituer une usurpation ou une spoliation. Elle est conditionnée par l'obligation d'obtenir l'autorisation expresse ou tacite de l'Imam.

C'est là où réside le sens de l'expression « moyen de transmission légale et licite », particulièrement lorsqu'il s'agit d'une possession basée sur le fait de la vivification d'une terre morte, c'est à dire d'une terre sans maître.

2- D'un autre côté, cela veut dire que lorsque la possession se prolonge dans le temps pour une durée déterminée, mais qui varie selon les cas; et lorsqu'elle accomplit toute les conditions requises, elle va constituer une présomption du transfert de la propriété du propriétaire, qui perdra sa

possession au profit du nouveau possesseur profitant de la prescription, en ce sens que cette prescription aura pour effet d'exonérer le possesseur d'apporter la preuve de sa possession.

C'est alors à l'autre partie que reviendrait la charge d'apporter la preuve du contraire.

C- Estimation de la valeur de l'immeuble:

L'estimation de la valeur vénale actuelle de l'immeuble requis en immatriculation est nécessaire en vu d'établir le calcul et d'assurer le paiement des droits y afférents.

L'immatriculation n'est gratuite que dans les cas prévus par la loi. A titre d'exemple :

- En cas d'immatriculation des biens Habous (dahir du 4 septembre 1963);
- En cas de l'immatriculation d'ensemble des propriétés rurales dans le cadre du dahir du 25 juillet 1969, à conditions que les réquisitions concernées soient enrôlées dans le délai d'un an à compter de la date de publication au bulletin officiel de l'arrêté ouvrant la zone d'immatriculation d'ensemble.
- En cas d'immatriculation dans le cadre du remembrement rural en vertu du dahir du 25 juillet 1969...etc.

D- Données relatives aux droits réels et charges foncières:

Il s'agit là de donner le détail des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble avec la désignation de leurs ayants droit, la dite désignation comprenant leurs noms, prénoms, qualités et domicile, leur état civil, leur nationalité, avec s'il y a lieu le nom de l'époux ou de l'épouse et la spécification du régime matrimonial.

Les droits réels susvisés sont ceux énumérés limitativement par l'article 8 du dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés.

Mais d'ors et déjà il y a lieu de noter que les droits réels immobiliers ne sont pas les seuls à affecter les propriétés requises en immatriculation, et donc, ils ne sont les seuls à faire figurer sur la réquisition d'immatriculation.

Il existe bien d'autres droits personnels ou de nature spéciale dont la loi exige l'inscription sur le titre foncier à intervenir, et par conséquent il y a lieu de les indiquer au cas où ils existent sur l'immeuble objet de la réquisition d'immatriculation.

SOUS-TITRE III : Les données relatives à l'origine de propriété et aux documents appuyant la réquisition :

Le requérant doit indiquer l'origine de la propriété et des droits prétendus (article 13 du dahir du 12-8-1913 précité).

La propriété peut être acquise par le requérant ou à lui transmise par voie de dispositions légales entre vifs, telles que la vente et la donation, comme elle peut l'être par une transmission par voie d'héritage, ou encore elle peut trouver son origine dans la possession.

Dans tous les cas, et quel que soit l'origine de propriété, le requérant est tenu de la spécifier et de la préciser sur la réquisition d'immatriculation.

Le tout avec indication et énumération des documents appuyant la réquisition tout en spécifiant leur nature, références et dates.

Titre III: Utilité des données et pouvoir de contrôle du conservateur de la propriété foncière:

L'indication des renseignements et données édictés par la loi revêt une importance capitale quant à la connaissance de la loi à appliquer en la matière, ainsi qu'à la détermination des documents justificatifs à exiger.

C'est ainsi que l'indication de la nationalité du requérant par exemple détermine sa faculté de s'approprier des propriétés agricoles situées en dehors des périmètres urbains et renvoi à sa loi nationale en matière de statut personnel au cas où le dit requérant est étranger.

Aussi l'indication de l'état civil détermine la capacité de l'intéressé et l'obligation ou non qu'il soit représenté ou autorisé par un tuteur ou un représentant légal.

De même l'indication du régime matrimonial fixe les règles régissant le patrimoine conjugal et le droit successoral dans certains cas.

D'un autre côté, l'indication des données relatives à la propriété elle-même détermine les lois à appliquer en matière d'appropriation , de remembrement et d'irrigation, de limitation des morcellements, des lotissements, morcellements et groupes d'habitations, des copropriétés des immeubles bâtis,...etc.

Partant de cette détermination de la loi applicable, le conservateur de la propriété foncière peut dégager la nature des documents justificatifs à exiger, en l'occurrence les attestations ou les autorisations administratives ou judiciaires, ainsi que les différents documents techniques prescrits par la loi.

Et c'est justement à partir de ce qui a été dit que le conservateur de la propriété foncière exerce son pouvoir de contrôle préalable au dépôt et à l'enrôlement de la réquisition d'immatriculation.

Mais ce pouvoir est limité. Il ne peut s'exercer que sur la forme.

Toutefois, le conservateur de la propriété foncière est tenu de respecter les interdictions et prescriptions claires, précises et nettes édictées par la loi.

Autrement dit, il ne peut pas se prononcer sur le fond, c'est à dire sur le droit de propriété prétendu par le requérant ou sur son étendu. Ce n'est qu'à la fin de la procédure d'immatriculation qu'il pourra le faire. Et à ce moment là, il sera le seul à décider du sort de la réquisition.

Titre IV: Les documents appuyant la réquisition d'immatriculation:

Il n'est pas exigé pour le dépôt et l'acceptation par le conservateur de la propriété foncière de la réquisition d'immatriculation qu'elle soit assortie de documents déterminés, ni quant à leur espèce ni quant à leur nature.

L'article 14 du dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles dispose que:

« En même temps que sa réquisition, le requérant dépose tous les titres de propriété, contrats, actes publics ou privés et documents quelconque, de nature à faire connaître les droits réels existants sur l'immeuble ».

Ainsi, le requérant peut assortir et appuyer sa réquisition de tout document de quelque nature qu'il soit.

Seulement, et quelque soit le document présenté, il doit contenir des données pouvant faire connaître les droits réels affectant l'immeuble requis en immatriculation, à commencer par le droit de propriété lui-même.

Par conséquent, il n'est pas exigé de produire des documents établissant une preuve irréfutable des dits droits. Mais il est de l'intérêt du requérant de le faire.

Ceci, est dû au fait que:

- 1) La réquisition d'immatriculation constitue tout simplement une présomption de propriété au profit du requérant jusqu'à preuve du contraire;**
- 2) d'un autre côté, la procédure d'immatriculation est préventive et déclarative en même temps.**

Ainsi les titres et documents que le requérant peut déposer à l'appui de sa réquisition peuvent être comme il est précisé à l'article 14 précité:

- soit des titres de propriété publics ou privés, c'est à dire des documents établissant la propriété et la possession ou uniquement la possession.

Ces titres sont le plus souvent et notamment des actes adoulaïres de « moulkia » ou actes de notoriété dressés en la forme authentique par deux adoul, et par lesquels douze témoins affirment la propriété et la possession ou seulement la possession au profit d'une personne déterminée et identifiée auxdits actes, d'un bien « Melk », pendant une période dépassant la durée de la prescription (10 ou 40 ans selon les cas), sans que la dite possession ne soit interrompue ou troublée et sans qu'elle ne fasse l'objet d'une revendication de la part d'un tiers;

- soit des actes ou contrats publics ou privés, authentiques (adoulares notamment) ou sous seings privés constatant les différents types d'aliénation entre vifs ou de transmission à cause de mort, ainsi que les différentes sortes de dispositions légales concernant la propriété requise en immatriculation, tels que les ventes, donations, partages, échanges, filiations, legs et testaments...etc.

- soit encore des jugements ayant acquis la force de la chose jugée reconnaissant des droits de propriété ou autres et relatifs à la propriété requise en immatriculation;

Étant ici observé que :

- d'une part les documents appuyant la réquisition d'immatriculation doivent être assortis de toutes les attestations et autorisations administratives, ainsi que de tout document juridique ou technique exigé par la loi;

- Et, d'une autre part l'énumération des dits documents n'est pas limitative.

Tout document quelconque de nature à faire connaître les droits réels existants sur l'immeuble peut être invoqué par le requérant.

Cependant, la plupart des documents précités restent imprécis et ambigus eu égard aux règles de la procédure d'immatriculation et aux nouvelles normes de mensuration cadastrale.

Ils manquent le plus souvent de précisions quant à l'étendue et aux limites des immeubles concernés, la contenance n'y étant indiquée et exprimée qu'approximativement et en utilisant des mesures locales donnant simplement des ordres de grandeur, la consistance et la nature des dits immeubles n'y étant que sommairement décrites.

De même, ces documents ne comportent que rarement des éléments suffisants et déterminants quant à l'identification de la personne des propriétaires et des titulaires des droits affectant les immeubles concernés. D'ailleurs, il ne font que rarement état des dits droits eux même.

C'est pour ces raisons parmi d'autres, que ces documents ont été qualifiés d'ambigus, d'imprécis, d'insuffisants et d'incomplets au regard de la procédure d'immatriculation.

Ceci dit, il y a lieu de préciser que rien n'affecte ni diminue de la valeur juridique de ces documents. Car, il n'en reste pas moins qu'ils sont et étaient établis conformément à la loi.

Enfin, il y a lieu de préciser qu'au cas où le requérant n'est pas en possession de certains documents par lui invoqués, il lui revient de demander au conservateur de la propriété foncière de sommer le détenteur des dits documents d'en opérer le dépôt à la conservation foncière contre récépissé, dans un délai de huitaine augmenté des délais de distance, s'il y a lieu; et ce en vertu de l'article 15 du dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles.

Titre V: Le pré repérage:

Une fois toutes les formalités requises précitées réunies, et avant que le conservateur de la propriété foncière ne donne son aval quant à l'enrôlement de la réquisition d'immatriculation, le requérant est tenu, avec l'assistance et l'intervention du service topographique du cadastre de procéder à une formalité technique préalable consistant à un pré repérage de la propriété requise en immatriculation.

En d'autre terme, il s'agit d'une délimitation préalable et approximative de la propriété en question quant à sa situation géographique notamment en se basant sur les mappes cadastrales établies pour la zone dans laquelle se trouve l'immeuble.

Ce pré repérage se traduit par des données topographiques et précisément des coordonnées Lambert dont les références sont obligatoirement reportées sur la réquisition d'immatriculation.

Cette formalité de pré repérage revêt une grande importance. Elle permet:

1) d'aider l'ingénieur géomètre qui sera chargée postérieurement d'effectuer l'opération du bornage à connaître exactement le lieu de la propriété en question, et de tracer le chemin le plus court pour y accéder.

2) de permettre au préalable de s'assurer de l'inexistence de l'assiette de l'immeuble requis en immatriculation, totalement ou partiellement, en empiètement ou en chevauchement avec l'assiette:

2-a- d'une autre ou de plusieurs propriétés en cours d'immatriculation;

2-b- d'un immeuble faisant partie du domaine public de l'État ou de l'un de ses démembrements;

2-c- d'un immeuble faisant partie du domaine privé, (y compris le domaine forestier), ou des terres collectives ayant fait l'objet d'une délimitation administrative homologuée ou en cours d'homologation;

2- d- d'un immeuble Habous immatriculé ou en cours d'immatriculation.

Ceci dit, il y a lieu de préciser que c'est en conséquence des résultats de cette formalité de pré repérage que le conservateur de la propriété foncière et ou l'ingénieur géomètre chargé du bornage pourrait prendre les mesures nécessaires et les décisions appropriées et en l'occurrence le refus d'enrôler la réquisition d'immatriculation en l'état.

Titre VI: les effets de la réquisition d'immatriculation:

Une fois déposée et enrôlée à la conservation foncière dans le ressort de laquelle se trouve l'immeuble requis en immatriculation, la réquisition d'immatriculation produit des effets divers qu'on peut résumer comme suit:

SOUS-TITRE I :

Le premier effet: Le déclenchement de la procédure d'immatriculation:

Le premier effet que produit l'enrôlement d'une réquisition d'immatriculation consiste à déclencher la procédure d'immatriculation foncière et son déroulement normal.

Le déclenchement de cette procédure confère à l'immeuble déjà une situation juridique particulière appelée: « régime de pré immatriculation ou état de quasi-immatriculation ».

Et, l'immeuble en question est alors qualifié «d'immeuble en cours d'immatriculation ».

Ceci étant, cet effet se traduit par ce qui suit :

A-a- Entamer l'application des différentes formalités de la procédure d'immatriculation à savoir la publication, l'affichage, le bornage ainsi que les autres formalités de publicité des droits constitués au cours de la procédure.

A-b- ouvrir la possibilité de formuler et d'accepter les observations et les oppositions à l'encontre de la réquisition d'immatriculation;

Le tout en application des dispositions arrêtées par le dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles et notamment son titre premier.

SOUS-TITRE II : Le deuxième effet: L'impossibilité du retrait de la réquisition d'immatriculation:

Le deuxième effet que produit l'enrôlement de la réquisition d'immatriculation consiste à une fin de non recevoir à la demande de désistement de la part du requérant formulée de façon expresse.

Cet effet se traduit donc par l'impossibilité de retirer la réquisition d'immatriculation.

L'enrôlement de cette dernière engage aussi bien le conservateur de la propriété foncière que le requérant, et il est interdit à ce dernier de retirer sa réquisition de façon volontaire, expresse et directe. Toute demande de ce genre serait irrecevable.

L'article 6 du dahir du 12-8-1913 précité est clair là-dessus. Après avoir édicté que « l'immatriculation est facultative », il dispose que: « toutefois, lorsqu'une réquisition a été déposée, elle ne peut plus être retirée ».

La réquisition d'immatriculation subsistera forcément donc jusqu'à la clôture de la procédure.

Et, à cet effet, le conservateur de la propriété foncière doit procéder à toutes les formalités prévues par la procédure d'immatriculation jusqu'à la prise de sa décision finale et qui pourrait être selon les cas:

- soit de prononcer l'immatriculation et de procéder à l'établissement du titre foncier, si l'avènement de la procédure le permettrait;
- soit de refuser ou de rejeter la réquisition d'immatriculation, pour insuffisance de titres ou irrégularité de la demande, ou suite aux décisions judiciaires intervenues;
- soit encore, de classer la dite réquisition sans suite et de la considérer nulle et comme non avenue pour carence du requérant, notamment.

D'un autre côté, l'immeuble immatriculé et pour lequel un titre foncier a été établi spécialement ne peut plus être soustrait du régime de l'immatriculation foncière, et en conséquence, il ne peut plus être reversé dans la case des immeubles non immatriculés.

L'article premier du dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles est clair et catégorique. Il dispose que:

« L'immatriculation a pour objet de placer l'immeuble qui y a été soumis sous le régime du présent dahir sans qu'il puisse y être ultérieurement soustrait ».

A cet égard, il nous est impératif de distinguer entre quatre choses:

- u Le caractère facultatif de l'immatriculation foncière;
- u L'immatriculation obligatoire;
- u L'impossibilité retirer la réquisition d'immatriculation;
- u Et, l'impossibilité de soustraire l'immeuble du régime de l'immatriculation foncière.

A- Le caractère facultatif de l'immatriculation:

Il s'agit là de la règle générale édictée par l'article 6 du dahir précité du 12-8-1913, et selon lequel l'immatriculation est facultative, la procédure d'immatriculation n'étant entamée que sur demande des intéressés établie sous la forme d'une réquisition d'immatriculation.

Autrement dit, le propriétaire d'un immeuble non immatriculé a le droit d'opter entre soumettre son immeuble au régime de l'immatriculation foncière ou le laisser sous le régime des propriétés non immatriculées et l'empire des règles du droit musulman comme auparavant.

A ce stade, le propriétaire est libre de choisir. Mais, s'il opte pour l'immatriculation de son immeuble, il ne peut plus revenir sur cette décision en demandant le retrait de sa réquisition d'immatriculation.

Ce choix devient alors définitif et non susceptible de révision, sauf les cas où le conservateur décide:

- de refuser l'immatriculation,
- ou de rejeter la réquisition d'immatriculation;
- ou encore de considérer la dite réquisition comme non avenue.

Dans ces cas là, nous serons devant des décisions du conservateur de la propriété foncière qui n'ont aucun lien avec la volonté expresse du requérant.

B- L'immatriculation obligatoire :

L'immatriculation est obligatoire dans certains cas prévus par la loi .

Dans ces cas, le droit d'option du propriétaire n'existe pas. Et l'immatriculation est effectuée obligatoirement et d'office.

Mais il y a lieu de noter que l'immatriculation n'est obligatoire que lorsqu'elle est édictée comme telle par la loi. Elle l'est dans les cas suivants :

B-. 1 – immeubles domaniaux aliénés ou échangés et immeubles frappés de Habous publics échangés:

Ce cas est prévu par l'article 7 du dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles qui dispose que :

« L'immatriculation est obligatoire en cas d'aliénation ou d'échange d'immeubles domaniaux, ou d'échange d'immeubles frappés de habous publics ».

B- 2 – immeubles ayant fait l'objet d'une saisie immobilière:

Ce cas est prévu par l'article 8 du dahir précité du 12-8-1913 et qui dispose que :

« Elle est encore obligatoire, quand elle est ordonnée, par une des juridictions susvisées au cours d'une procédure de saisie immobilière ».

B- 3 – immeubles des associations syndicales de propriétaires urbains :

Ce cas est prévu par l'alinéa 1 de l'article premier du dahir du 10 juin 1922 sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au régime du dahir du 10 novembre 1917 sur les associations syndicales de propriétés urbaines et qui dispose ce qui suit :

« Dans le cas de constitution d'associations syndicales de propriétaires en vue de l'exécution des plans d'aménagement et d'extension des villes, il est procédé d'office, dans les conditions ci-dessus spécifiées, à l'immatriculation de tous les immeubles compris dans le périmètre intéressé ».

B- 4 – immeubles en cours de délimitation administrative ayant fait l'objet d'oppositions:

En cas d'opposition à la délimitation administrative du domaine privé de l'Etat et des terres collectives, l'immatriculation est obligatoire, et l'opposant est tenu de déposer une réquisition d'immatriculation confirmative d'opposition et ce , en vertu soit des dispositions du dahir du 3 janvier 1916 portant règlement spéciale sur la délimitation du domaine de l'Etat (article6), soit de celles du dahir du 18 février 1924 portant règlement spécial pour la délimitation des terres collectives » (article 6).

B- 5 – immeubles compris dans les secteurs de remembrement:

Ce cas est édicté par l'article 4 du dahir du 25 juillet 1969 sur le remembrement rural.

Ainsi, l'immatriculation des propriétés comprises dans les secteurs de remembrement est obligatoire, elle est effectuée gratuitement à l'exception des frais occasionnés par les oppositions.

L'immatriculation est ici opérée d'office par le conservateur de la propriété foncière malgré la carence des intéressés.

C- l'impossibilité du retrait de la réquisition d'immatriculation:

Nous avons dit que le propriétaire d'un immeuble non immatriculé est libre de le soumettre au régime des livres fonciers.

Mais s'il opte pour l'immatriculation et il dépose une réquisition à cet effet, il ne peut plus retirer la dite réquisition de façon expresse.

L'objectif fixé par cette interdiction de retrait ou de désistement exprès de la réquisition par le requérant dans cette procédure d'immatriculation facultative, est d'encourager la généralisation de l'immatriculation et d'inciter les intéressés à manifester plus de célérité et de sincérité aux procédures d'immatriculation, ainsi que d'éviter l'indécision et les manœuvres dolosives.

Cependant, le requérant peut-il profiter des lacunes constatées dans le dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles en vue d'induire les tiers en erreur et de se débarrasser de sa réquisition en conséquence.

Et ce, en créant un état de carence et en incitant le conservateur de la propriété foncière à faire application des sanctions prévues par les articles 22, 23, 38 et 50 du dahir précité.

Cet état de carence peut revêtir plusieurs formes et se manifester dans différents cas et à plusieurs reprises. On peut citer ici à titre d'exemple ce qui suit:

- La non satisfaction des demandes et exigences du conservateur de la propriété foncière quand de produire des actes et documents justificatifs complémentaires appuyant la réquisition;**
- L'absence répétée et sans motifs valables aux opérations de bornage;**
- Et, la négligence et le désintérêt total quant à la poursuite des différentes formalités de la procédure.**

Dans de pareils cas, le requérant est donc considéré en état de carence, et le conservateur de la propriété foncière est amené à décider en conséquence, de considérer la réquisition comme nulle et non avenue.

D – L'impossibilité de soustraire l'immeuble immatriculé du régime de l'immatriculation:

Il s'agit là d'un immeuble qui a été soumis à l'immatriculation, donc immatriculé et pour lequel un titre foncier de propriété a été établi. Cet immeuble immatriculé ne peut plus sortir et être soustrait du régime de l'immatriculation foncière et être par conséquent, reversé dans le régime des immeubles non immatriculés.

Autrement dit, le propriétaire bénéficiaire de l'immatriculation ou d'une autre inscription postérieure, ainsi que tout un intéressé par cet immeuble dûment immatriculé n'a plus la latitude de considérer le dit immeuble comme non immatriculé ou même de vouloir le rendre non immatriculé.

SOUS-TITRE III :

Troisième effet : La continuité de la soumission de l'immeuble au droit musulman:

L'immeuble en cours d'immatriculation reste toujours soumis aux règles du droit musulman (Rite Malékite), tant qu'il n'a pas fait l'objet d'une décision d'immatriculation de la part du conservateur, c'est à dire, tant qu'il n'a pas été « titré ».

Toutefois, il faut tenir compte, le cas échéant, des règles édictées par le dahir sur l'immatriculation, notamment des articles 32 et 37 desquelles la jurisprudence à déduit que le fardeau de la preuve incombe à l'opposant, considéré comme demandeur, même si ce dernier est en possession de l'immeuble, alors qu'en droit musulman:

- La présomption de propriété joue en faveur de celui qui détient, de celui qui possède;
- « La preuve est à la charge du demandeur, et la prestation du serment revient au contestataire ».

Toutefois, et en dehors de ce qui précède, il est à noter que l'immeuble en cours d'immatriculation demeure pendant tout le cours de la procédure d'immatriculation régi entre autres, par les règles du droit musulman, et ce:

- tant en ce qui concerne les règles du fond qu'en ce qui concerne le fond du droit lui-même, d'un côté,
- et, tant au niveau de la phase administrative de la procédure qu'au niveau de sa phase judiciaire, d'un autre côté.

Ainsi nous allons retrouver l'application des règles du droit musulman en la matière en ce qui concerne ce qui suit:

- le droit de propriété et la possession notamment en ce qui concerne les conditions requises pour la légalité et la régularité de ce droit;
- l'exercice du droit de préemption, ses délais, ainsi que de la priorité d'exercice de ce droit entre des parents musulmans co-indivisaires;
- les legs et les testaments, le tanzil, le habous et les donations;
- les conditions et délais de l'exercice des droits de la vente safqa, et du dhom (retrait);
- la capacité de contracter et la tutelle légale entre musulmans; ...etc.

En général, Il faut noter que toutes les règles issues du droit musulman (rite Malékite) concernant l'immeuble requis en immatriculation ou concernant la condition de son titulaire et qui ne sont contraires ni aux dispositions du dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles, ni au statut personnel ou aux règles des successions des titulaires des droits réels, trouvent leur application en la matière.

D'autre part, et à côté des règles du droit musulman, les obligations contractuelles dont l'immeuble en cours d'immatriculation fait l'objet sont régies par le dahir du 12-8-1913 formant code des obligations et contrats et ce, en ce qui concerne soit les actes faisant parties des documents appuyant la réquisition d'immatriculation, soit ceux établissant les droits créés après le dépôt de celle-ci.

Et à cet égard, il y a lieu de citer les actes sous seings privés comme nouveaux procédés de contrat introduits par le ledit C.O.C.

Ceci étant, et en ce qui concerne la compétence notariale:

- Les Adouls continuent à exercer leurs attributions en matière d'établissement des contrats et des témoignages concernant particulièrement l'origine de la propriété et le transfert des droits affectant les propriétés en cours d'immatriculation.

- Par contre, les notaires ne sont compétents pour établir des actes relatifs aux immeubles qu'à partir de la date du dépôt de la réquisition d'immatriculation les concernant.

SOUS-TITRE IV :

Le quatrième effet : La non suspension des opérations juridiques et matérielles concernant l'immeuble:

L'enrôlement d'une réquisition d'immatriculation ne suspend pas la réalisation des opérations juridiques et matérielles que l'immeuble requis en immatriculation peut faire l'objet.

Autrement dit bien qu'en instance d'immatriculation, l'immeuble en cause n'est pas juridiquement paralysé et gelé.

Il peut faire l'objet de toute opération juridique ou matérielle possible.

Seulement, pour que les actes de disposition et opérations concernant l'immeuble en cause soient reconnus et consacrés, et pour qu'ils produisent tous leurs effets juridiques à l'encontre de tous, ces actes et opérations sont soumis à certaines prescriptions et formalités spéciales à observer en temps utile.

Et à cet égard, il y a lieu de noter qu'il est déjà fait application de certaines règles inspirées du formalisme des livres fonciers pour des actes relatifs à un immeuble en cours d'immatriculation.

Parmi les actes de disposition et les opérations que peut connaître l'immeuble en cours d'immatriculation, on peut citer:

A- Les aliénations entre vifs:

L'immeuble en cours de procédure d'immatriculation peut être aliéné entre vifs, notamment être vendu par le requérant, en totalité ou en partie, d'une manière divisible ou indivise.

Il peut faire l'objet d'une donation, ou d'un échange, ou d'une attribution ensuite d'un partage ou encore d'un apport à une société.

Il peut également être constitué en habous, ...etc.

B- Les transmissions à cause de mort:

L'immeuble en cours d'immatriculation peut être transmis à cause du décès de son titulaire aux héritiers, légataires ou tanzilataires de ce dernier.

C- La constitution des droits réels:

L'immeuble en cours d'immatriculation peut être aussi grevé et affecté d'un ou de plusieurs droits réels constitués au cours de la procédure.

Ces droits peuvent être, soit originels, soit accessoires, tels que les droits de superficie, d'usufruit, d'hypothèque, d'emphytéose...etc.

Mais, il faut tenir compte alors de l'existence par l'effet de la procédure d'immatriculation d'une certaine forme de publicité, d'ailleurs exigée par la loi, permettant d'opposer les dits droits à tous et particulièrement aux tiers; en ce sens que:

1- d'un côté, ces droits doivent être constitués conformément aux règles, soit du droit musulman, soit des autres lois en vigueur, soit encore du code des obligations et contrats;

2- et d'un autre côté, ces mêmes droits doivent être inscrits sur le titre foncier à intervenir ensuite de l'immatriculation de l'immeuble concerné, et donc pris en compte lors de l'immatriculation.

En tout état de cause, il est impératif de faire publier les dits droits et de les faire figurer dans la réquisition d'immatriculation selon les modalités que nous allons développer ultérieurement et ce, en vue de les préserver de l'effet de purge que produit l'immatriculation .

Ceci étant, et pour mieux comprendre ce qui a été dit, nous allons donner quelques éclaircissement concernant certains droits et formalités pouvant affecter l'immeuble en cours d'immatriculation, savoir:

C-1- La constitution d'hypothèque:

L'immeuble en cours d'immatriculation peut être hypothqué, puisqu'une certaine publicité existe déjà et permet ainsi de rendre opposable aux tiers ce gage sans dépossession.

L'acte d'hypothèque doit également être déposé en temps utile à la conservation foncière pour sa garantie contre l'effet de purge.

De plus, par suite de son caractère conditionnel lié au résultat de la procédure d'immatriculation, l'hypothèque ne produira son plein effet que du jour où elle pourra être inscrite sur le titre foncier, une fois celui-ci établi par le conservateur.

Le créancier hypothécaire, non payé, ne peut poursuivre la vente de l'immeuble, encore en cours d'immatriculation, que s'il a obtenu une décision judiciaire définitive à l'encontre de son débiteur, alors que, si l'hypothèque a pu être inscrite sur le titre foncier avant l'échéance de la créance, le créancier non payé pourra poursuivre la procédure d'exécution, sur la production d'un simple certificat spéciale d'inscription hypothécaire , délivré par le conservateur, certificat qui vaut en ce cas titre exécutoire (art. 204 du dahir du 2 juin 1915).

Le tout, sauf l'exception édictée en faveur des organismes de crédit foncier agréés. (Décret royal portant loi en date du 17/12/1968).

C-2- exercice du droit de chefaa:

L'immeuble indivis en cours d'immatriculation peut faire l'objet d'un retrait chefaa. Et ce, dans le cas où:

- un copropriétaire de l'immeuble en cours d'immatriculation vend sa quote-part et l'acquéreur dépose son acte à la conservation foncière,
- ou, encore un acquéreur d'une part indivise sollicite lui-même l'immatriculation de l'immeuble en indiquant l'identité des autres copropriétaires.

Tels sont les cas classiques où la chefaa peut se manifester au cours d'une procédure d'immatriculation.

A cet égard, il y a lieu de rappeler que l'article 10 du dahir de 1913 précité qui énumère les personnes qui peuvent requérir l'immatriculation cite, à l'alinéa 2, « le copropriétaire » et ajoute « sous réserve du droit de chefaa de ses copropriétaires, lorsque ceux-ci se trouvent dans les conditions requises pour l'exercice de ce droit ».

Et par conséquent, la procédure d'immatriculation ne met pas obstacle à l'exercice du droit de chefaa.

C-3- L'exercice des droits de safqa et du dhom:

L'article 10 précité ne fait pas allusion au retrait dhom. Et cela s'explique par le fait que les rédacteurs du dahir de 1913, comme ceux du dahir de 1915, ignoraient à l'époque l'existence d'une institution originale qu'est au Maroc la vente safqa.

Mais il est certain que, comme la chefaa, le dhom peut être exercée dans le cadre d'une procédure d'immatriculation, par exemple dans le cas où un acquéreur, à la suite d'une vente safqa, requiert l'immatriculation de l'immeuble indivis qu'il a ainsi acquis, les copropriétaires non vendeurs, qui n'ont pas ratifié la vente, peuvent évidemment exercer le retrait dhom.

La safqa est la vente globale à un tiers, par un copropriétaire, qui a « l'entrée commune » d'un immeuble indivis, à charges par les autres co-indivisiaires, s'ils ne veulent pas être considérés comme ayant ratifié la vente, d'exercer un retrait particulier à cette vente, en vertu du droit de dhom.

C-4- Notification d'une saisie immobilière:

Toute saisie immobilière portant sur un immeuble en instance d'immatriculation doit être notifiée au conservateur.

A partir de cette notification, aucun dépôt (article 84) ou extrait rectificatif portant aliénation ne peut être pris sur l'immeuble pendant le cours de la procédure d'immatriculation.

C-5- La réalisation des faits matériels:

L'immeuble en cours d'immatriculation peut aussi faire l'objet de certains actes ou faits matériels qui ont pour conséquence de modifier sa superficie, son étendue, ses limites ou sa forme.

Ces actes et faits dont la réalisation est subordonnée à l'obtention d'autres autorisations administratives fixées par la loi peuvent avoir des effets juridiques sur l'immeuble en cours d'immatriculation.

SECTION II : PUBLICITE DE LA REQUISITION D'IMMATRICULATION :

Une fois reçue à la conservation foncière compétente, la réquisition d'immatriculation fait l'objet d'une large publicité. Laquelle publicité concerne deux grands axes, savoir:

- d'un côté, l'annonce au public des prétentions du requérant;**
- et, de l'autre côté, la publicité des droits constitués au cours de la procédure.**

Cette publicité qui, d'ailleurs sur laquelle repose tout le régime de l'immatriculation foncière, a pour objectif d'informer le public que telle personne a demandé l'immatriculation de telle propriété en vertu de tels documents ou que telle personne a acquis sur la propriété requise en immatriculation des droits de telle étendue.

Titre I: Publicité des prétentions du requérant:

Elle consiste notamment à la publication au bulletin officiel d'un ensemble d'avis et d'annonces et à leur affichage dans des lieux fixés par la loi.

SOUS-TITRE I: Les avis et annonces:

Ces dits avis et annonces peuvent être énumérés comme suit:

A – L'extrait de réquisition:

Il consiste comme son nom l'indique en un extrait contenant les principales données portées à la réquisition d'immatriculation et relatives à l'immeuble requis en immatriculation, notamment le nom sous lequel il est connu, sa situation, sa consistance, ses limites, sa superficie

approximative déclarée, ainsi que les noms et prénoms du requérant et de ses riverains.

Il fait ressortir l'origine de propriété avec indication des documents appuyant la réquisition et la mention des droits réels et charges ou servitudes affectant le dit immeuble, le cas échéant.

Il contient en outre la date du dépôt et d'enrôlement de la réquisition, son numéro, ainsi que le numéro de la conservation foncière dans laquelle est déposée la réquisition.

Cet avis est rédigé dans les dix jours qui suivent la date du dépôt de la réquisition par le conservateur de la propriété foncière qui est tenu de l'adresser à l'imprimerie officielle en vue de sa publication au bulletin officiel.

B – L'avis de bornage:

C'est un avis qui annonce la date à laquelle le bornage sera effectué.

Il s'agit du même extrait de réquisition contenant en plus des données propres y insérées, la date du bornage ainsi que les références du bulletin officiel dans lequel le dit extrait de réquisition est publié.

Selon l'article 17 du dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles, le conservateur de la propriété foncière devrait en principe rédiger l'extrait de réquisition et l'avis de bornage en même temps, et non seulement l'extrait de réquisition dans les dix jours du dépôt de la réquisition et les faire publier au bulletin officiel en même temps aussi.

Cependant, l'article 3 du dahir du 1er Juin 1915 fixant certaines dispositions transitoires pour l'application du dahir organique sur l'immatriculation a édicté le report de la rédaction de l'avis de bornage annonçant le jour et l'heure où le bornage sera effectué jusqu'après la publication au bulletin officiel de l'extrait de réquisition et la réception par le conservateur de la propriété foncière des placards de cette publication.

C – L’avis de clôture de bornage:

Cet avis contient outre les renseignements contenus dans l’extrait de réquisition l’indication de la superficie exacte révélée par le plan régulier établi pour l’immeuble en cours d’immatriculation, la nature et la consistance exacte, ainsi que les droits réels et les charges foncières affectant le dit immeuble.

Il fixe le point de départ (date) du délai de 2 mois à l’expiration duquel aucune opposition n’est recevable à l’encontre de la réquisition d’immatriculation.

Cet avis est publié dans les quatre mois qui suivent le bornage effectif de la propriété en question d’après les dispositions de l’article 23 du dahir précité sur l’immatriculation des immeubles.

Mais dans la réalité, le dit avis n’est publié qu’après avoir:

1– effectuer le levé régulier du plan de l’immeuble à immatriculer, qui normalement doit être réalisé dans la mesure du possible, dès l’achèvement des opérations du bornage. (Article 5 de l’arrêté viziriel du 3/6/1915 édictant les détails d’application du régime foncier de l’immatriculation),

2– établir le plan régulier et définitif de l’immeuble en cours d’immatriculation;

3– vérifier par le conservateur de la propriété foncière que les opérations précitées ont été effectuées réellement et régulièrement.

Il est à noter que c’est le plan régulier qui détermine de façon réelle et exacte la superficie précise de la propriété en question, sa situation exacte, sa forme et étendue, ses limites et riverains, tenants et aboutissants, sa nature et sa consistance, ainsi que tous les autres renseignements et données topographiques et cadastrales.

En outre, le conservateur de la propriété foncière doit faire publier un nouvel avis de clôture de bornage si l’avis de clôture de bornage dont il est fait état ci haut a été déjà publié au bulletin officiel et ce, dans les cas suivants à titre d’exemple:

1– dans le cas où, à la suite d’un bornage complémentaire, il y a eu une extension des limites et par conséquent un agrandissement de l’étendue de l’immeuble en cours d’immatriculation ;

2- à la suite de la publication d’un extrait rectificatif concernant l’un des droits acquis au cours de la procédure d’immatriculation à la demande des intéressés;

3- à la suite de la publication d’un extrait rectificatif en vue de justifier une différence de contenance révélée par le plan;

4– à la suite aussi d'un extrait rectificatif prononçant la modification de la procédure conformément aux jugements et arrêts rendus en la matière;...etc.

(La liste des cas précités n'étant pas limitative).

D – L'extrait rectificatif:

Bien entendu et comme son nom l'indique, il s'agit d'un avis qui annonce la rectification ou la modification des renseignements et données déjà publiés.

Il s'agit là aussi comme nous le verrons plus loin de l'un des procédés de publicité des droits acquis au cours de la procédure d'immatriculation.

Donc, outre le cas des droits acquis au cours de la procédure d'immatriculation, et du cas où il est fait application des jugements et arrêts rendus en matière d'oppositions, cet avis peut aussi être publié dans le cas où le plan régulier révèle une différence de contenance dépassant le un quart de la superficie déclarée initialement à la réquisition d'immatriculation et publiée à l'extrait de réquisition.

Dans ce dernier cas, le dit extrait rectificatif est publié:

- soit pour faire état des documents justificatifs déposés par le requérant,
- soit pour prendre note de sa déclaration d'ignorer les mesures agraires.

Le tout en vue de reprendre la procédure d'immatriculation en fonction de ces nouveaux éléments.

En plus, cet extrait rectificatif peut être publié dans le cas où le requérant, et selon l'article 31 du dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles, demande la scission de la procédure en vue de permettre au conservateur de la propriété foncière de procéder à l'immatriculation de la partie de la propriété non grevée d'opposition et de transmettre en conséquence le dossier de la partie litigieuse au tribunal compétent afin de statuer sur les oppositions.

E – L'erratum:

Il est publié dans tous les cas où des erreurs ou des omissions commises par les services de la conservation foncière sont constatés dans les avis et annonces déjà publiés au bulletin officiel et ce, en vue de les rectifier pour que les données contenues dans lesdits avis et annonces de la publicité soient dans tous les cas identiques et conformes à celles déclarées et relatées dans la réquisition d'immatriculation.

Tels sont brièvement les différents avis et annonces sur lesquels la procédure d'immatriculation s'appuie en ce qui concerne la publicité des prétentions du requérant.

SOUS-TITRE II: Les formalités de la publicité:

Quant aux formalités de la publicité, elles sont les suivantes:

A – La première formalité: La publication au bulletin officiel:

A ce sujet, il y a lieu de noter que tous les avis précités sont et doivent être publiés au bulletin officiel sauf l'avis de bornage comme nous l'avons dit et qui est annexé à l'extrait de réquisition et affiché uniquement comme nous allons le constater.

B – La deuxième formalité: L'affichage:

Une fois publiés au bulletin officiel, tous les avis et annonces cités plus haut, sont placardés et affichés à la conservation foncière, au tribunal de première instance et au siège de l'autorité locale du territoire sur lequel se trouve l'immeuble requis en immatriculation.

Les dits placards doivent nécessairement annoncer les références des bulletins officiels dans lesquels les avis concernés ont été publiés.

A cet égard, il y a lieu de signaler que la loi prescrit certaines mesures à respecter.

C'est ainsi que:

1 – S'agissant de l'avis de bornage:

1-a- Cet avis, selon l'article 18 du dahir du 12-8-1913 précité, doit rester affiché jusqu'au jour du bornage.

1-b- Le caïd doit en outre faire publier ledit avis sur les marchés (souks) de sa circonscription, toutes les semaines jusqu'au jour fixé pour le bornage.

1-c- Au bout de cette date, le certificat d'affichage prévu par ledit article 18 doit être retourné par le président du tribunal et l'autorité locale compétents à la conservation foncière, dûment assorti du placard de l'avis en question.

Ledit certificat d'affichage, dûment daté et signé, doit relater le détail du nombre d'affichage effectué, ainsi que du ou des lieux où ledit affichage a été effectué.

2 – S'agissant de l'avis de clôture de bornage :

2-a- Cet avis, selon les termes de l'article 23 du dahir précité, est aussi affiché dans les mêmes formes et conditions édictées par l'article 18, et ce jusqu'au jour de l'expiration du délai de réception des oppositions. C'est à dire jusqu'à l'expiration des deux mois à compter de la date de la publication au bulletin officiel de l'avis de clôture de bornage concerné.

Autrement dit, le caïd doit procéder à l'affichage du dit avis de clôture de bornage sur le territoire des marchés (souks) dépendant de son ressort, dans des endroits apparents et pendant la durée fixée pour la réception des oppositions.

2-b- Ensuite, et après expiration du dit délai, l'autorité locale et le Président du tribunal font retourner aux conservateurs de la propriété foncière le certificat d'affichage prévu par ledit article 23 et contenant en plus des renseignements concernant le nombre et le ou les lieux de l'affichage, la certification qu'il y a eu ou non formulation d'une éventuelle opposition de la part de telle ou telle personne à l'encontre de la réquisition concernée.

2-c- Et, dans le même envoi en retour dudit certificat d'affichage, le Président du tribunal et l'autorité locale doivent adresser au conservateur de la propriété foncière les P.V. de comparution des éventuels opposants, ainsi que les documents justificatifs que ceux-ci auraient déposés auprès de leurs services, le cas échéant.

C – La troisième formalité: La criée:

La criée est un procédé de publicité et d'annonce très efficace. Elle consiste notamment à charger l'un des agents de l'autorité ou autre, de porter à la connaissance de toutes les personnes se trouvant dans les (souks) ou marchés du territoire, oralement et à forte et haute voie, voir même en utilisant des hauts parleurs, que le bornage de telle propriété requise en immatriculation par telle personne sera effectué à telle date.

Cette criée doit être pratiquée et répétée sur les dits marchés (souks) jusqu'à la date fixée pour le bornage.

TITRE II: Publicité des droits constitués au cours de la procédure d'immatriculation:

Nous avons dit que la situation juridique et matérielle de l'immeuble en cours d'immatriculation n'est pas gelée.

Ainsi, ledit immeuble peut faire l'objet donc de toutes les dispositions légales et opérations immobilières de quelque nature qu'elles soient.

Cependant, et en vue de reconnaître l'existence de tels droits, il y a lieu de les assujettir à des règles spéciales de publicité foncière.

Le bénéficiaire d'un droit à inscrire sur le Titre Foncier à intervenir mais, constitué ou modifié au cours de la procédure d'immatriculation, s'il veut garantir son dit droit au jour de la décision d'immatriculation, doit en effet observer les dispositions énoncées aux articles 83 et 84 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles et aux articles 6, 7 et 8 de l'arrêté viziriel du 3 juin 1915 édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation, tel qu'il a été modifié par l'arrêté viziriel du 18 août 1954.

Le dit bénéficiaire aura à emprunter donc, l'une des deux voies suivantes:

SOUS-TITRE I :

La première voie: Le dépôt (article 84) en vue de l'inscription sur le titre foncier à intervenir:

Il s'agit tout simplement de déposer l'acte justificatif du droit invoqué à la conservation foncière, et plus exactement au dossier de la réquisition d'immatriculation dont l'immeuble en question fait l'objet.

Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions, et, au jour de l'immatriculation, le droit, s'il n'a pas été contesté, sera inscrit sur le titre foncier au rang qui lui a été assigné par la date du dépôt de l'acte le justifiant.

Cette formalité s'intitule: « dépôt en vue de l'inscription sur le titre foncier à intervenir » ou « dépôt article 84 », et ce, conformément aux

dispositions du dit article 84 du Dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles et de celles de l'article 6 de l'arrêté viziriel du 3 juin 1915 édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation.

C'est ainsi que, tout titulaire d'un droit ou tout acquéreur d'un immeuble en cours d'immatriculation ou tout donataire ou héritier ou légataire ou tenzilataire ou co-partageant ou co-échangiste peut simplement déposer les actes et documents établissant son droit à la conservation foncière au dossier de la réquisition d'immatriculation concernée, qui prendra ainsi rang et sera opposable aussi bien aux tiers qu'au requérant lui-même.

Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions, et, à la clôture de la procédure, le droit de l'acquéreur, du donataire, de l'héritier, du légataire, du tenzilataire, du co-partageant ou du co-échangiste est inscrit sur le titre foncier établi au nom du requérant au rang qui lui est assigné par l'enregistrement du dépôt de l'acte.

Le même rang sera observé au registre de dépôt des actes et documents à inscrire sur les Titres Fonciers afférents aux propriétés immatriculées.

SOUS-TITRE II :

La deuxième voie: La publication d'un extrait rectificatif au bulletin officiel:

Le deuxième procédé pour la publicité des droits déclarés, reconnus, constitués ou modifiés au cours de la procédure d'immatriculation consiste en la publication d'un extrait rectificatif au bulletin officiel, et ce conformément aux dispositions des articles 83 du dahir du 12/8/ 1913 sur l'immatriculation des immeubles et 8 de l'arrêté viziriel du 3 juin 1915 édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation, tel qu'il a été modifié et complété.

L'intéressé peut donc, s'il n'opte pas pour le dépôt (article 84), déposer ses actes et documents à la conservation foncière et reprendre la procédure d'immatriculation en son nom ou la poursuivre avec le requérant primitif en cas d'aliénation partielle ou en indivis, et ce par un rectificatif de réquisition dont un extrait est publié au bulletin officiel.

L'immeuble est en conséquence immatriculé, titré en totalité ou en partie ou en indivis au nom du bénéficiaire de l'extrait rectificatif avec ou sans le requérant primitif.

L'acquéreur ou le donataire par exemple doit donc, d'une façon ou d'une autre, déposer, en temps utile, son acte d'acquisition ou de donation à la conservation foncière, s'il ne veut pas subir l'effet de purge résultant de la décision d'immatriculation.

Cependant, si l'avis de clôture de bornage a déjà été publié au bulletin officiel, il doit alors être publié à nouveau, afin qu'il existe, toujours, pour faire opposition, un délai de deux mois au minimum à compter de la publication du droit constitué ou modifié.

Toutefois, depuis l'arrêté viziriel du 18 août 1954 modifiant l'arrêté viziriel du 3 juin 1915 précité, ne sont recevables dans le nouveau délai que les oppositions se rapportant directement au droit constitué ou modifié.

L'immatriculation est ensuite prononcée en tenant compte de ce droit constitué ou modifié.

Ceci étant, et en guise de conclusion, il y a lieu d'observer que les deux procédés décrits plus haut s'appliquent non seulement aux actes constituant transmission de la propriété entre vifs au cours de la procédure d'immatriculation, en cas d'aliénation totale ou partielle ou en indivision du dit immeuble, aux actes de constitution des droits immobiliers, mais également, et même aux actes et faits de transmission à cause de mort.

Section III: Le bornage

La deuxième phase de la procédure administrative de l'immatriculation foncière est le bornage.

Le bornage est effectué réellement par un ingénieur géomètre topographe assermenté du service du cadastre. Il agit en tant que délégué du conservateur de la propriété foncière.

Alors, en quoi consiste le bornage ? Quels sont ses différents types, comment le préparer ? Et quels sont ses conséquences et documents qu'il

génère ?

C'est ce que nous allons traiter dans les six titres suivants:

Titre I : Les mesures nécessaires pour la préparation du bornage ;

Titre II : Conditions et circonstances de la réalisation du bornage ;

Titre III : Consistance et formalités du bornage ;

Titre IV : Les documents générés par le bornage;

Titre V : Le Levé topographique et l'élaboration du plan régulier de l'immeuble.

Titre VI : Les différents types de bornage;

=====

Titre I: Les mesures nécessaires pour la préparation du bornage:

A cet égard il y a lieu de noter que pour la préparation du bornage, certaines mesures et dispositions doivent être prises par le conservateur de la propriété foncière, d'autres sont à la charge de l'ingénieur géomètre topographe qui sera chargé de réaliser les opérations du bornage.

Sous titre I: Mesures à prendre par le conservateur de la propriété foncière:

A – Fixation de la date de bornage:

Dès réception du bulletin officiel contenant publication de l'extrait de réquisition, le conservateur de la propriété foncière doit adresser une note au service du cadastre en vu de la fixation de la date de bornage.

Cette fixation qui est faite dans le cadre d'un plan de travail dit programme de bornage, s'étalant sur une période de deux mois doit respecter certains critères et réunir certaines conditions savoir :

- 1 – La priorité entre les réquisitions d'immatriculation eu égard à leur date de dépôt et leur chronologie numérique (ou ancienneté chronologique);**
- 2 – L'existence des immeubles concernés dans un même cercle ou commune;**
- 3 – L'immensité ou l'étroitesse ainsi que la la grandeur en superficie des propriétés concernées, et le nombre de leurs parcelles, le cas échéant;**
- 4 – La typologie du relief de la région et notamment la facilité ou la difficulté d'accès aux propriétés requises en immatriculation;**
- 5– Le pourcentage et la densité de la couverture de la région concernée en réseau géodésique et en triangulation générale.**

B – Envoi des placards pour affichage:

Après fixation de la date du bornage, le conservateur de la propriété foncière adresse les placards de publicité de l'avis de bornage (extrait de réquisition contenant en sus les références du bulletin officiel et la date à laquelle le bornage sera effectué) à l'autorité locale et au tribunal pour affichage dans les conditions que nous avons étudiés ci haut, et ce 10 jours au moins avant la date fixée pour le bornage (article 3 du dahir du 1er juin 1915).

C – Envoi des convocations:

Des convocations personnelles aux opérations de bornage sont adressées par le conservateur au requérant, aux propriétaires limitrophes indiqués dans la réquisition, aux titulaires de droits réels et aux intervenants ou opposants qui se sont déjà manifestés. (Article 19 du dahir du 12-8-1913).

-Ces convocations sont impérativement adressées aux intéressés dix jours avant la date fixée pour le bornage.

L'envoi de ces convocations peut être fait:

- soit par l'entremise d'un agent de la conservation foncière,**
- soit par la poste sous pli recommandé;**
- soit par la voie administrative, c'est à dire par l'entremise de l'un des agents de l'autorité locale;**
- tout avec accusé de réception sous forme d'imprimé préétabli par la conservation foncière (article 2 de l'arrêté viziriel du 3-6-1915).**

Ces convocations contiennent invitation de se présenter en personne ou par mandataire régulier pour assister aux opérations de bornage.

Sous titre II: Les mesures à prendre par l'ingénieur géomètre topographe:

A – consulter le dossier de la réquisition d'immatriculation et les documents l'appuyant, prendre connaissance des oppositions et des droits déposés en vue de leurs inscription sur le titre foncier à intervenir ainsi que des documents les justifiant au cas où il sont formulés avant le bornage;

B – Consulter le pré repérage et ses coordonnées lambert, vérifier la situation de l'immeuble à délimiter à partir des mappes cadastrales, et s'assurer notamment de l'existence ou non de ce qui suit:

- 1 – des propriétés déjà immatriculées dont leur assiette serait confondue en totalité ou en partie avec celle de l'immeuble en cours d'immatriculation ;**
- 2 – des propriétés en cours d'immatriculation et qui seraient en chevauchement, soit en totalité soit en partie avec la propriété concernée, et nonobstant que le délai de faire opportun ait été expiré ou non ;**
- 3 – des propriétés faisant partie du domaine privé de l'État ou domaine forestier, ou encore des terres collectives délimitées et dont la délimitation est déjà homologuée ou même en cours d'homologation;**
- 4 – des propriétés constituées en Habous public ou moaqab ou mixte (intermédiaire);**

Le tout dans le but d'éviter toute difficulté et d'éviter tout obstacle qui pourrait empêcher l'ingénieur géomètre topographe d'accomplir son travail ou d'entraver le déroulement normal de la procédure

C – envoyer le programme de bornage établi à l'autorité locale pour information et recueil des informations relatives à une ou plusieurs opérations qui pourraient prêter à confusion ou semer des doutes quant à leur déroulement normal
Dans de tel cas, l'intervention de l'autorité locale est requise en vue de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'ordre public contre tout trouble et défendre l'ingénieur géomètre topographe, tout en recourant notamment à la force publique, le cas échéant .

D – Assurer un contact direct et personnel avec le représentant de l'autorité et ce, une journée au moins avant d'entamer la réalisation du programme de bornage.

Titre II: Conditions et circonstances de la réalisation du bornage:

Le bornage est effectué à la date fixée et en présence du requérant (article 20 du dahir du 12-8-1913);

Si pour une raison de force majeure ou pour toute autre cause impérative, il ne peut être procédé le jour indiqué, au bornage de l'immeuble à immatriculer, le conservateur de la propriété foncière ou l'ingénieur géomètre topographe chargé du bornage le fait connaître, si possible, aux intéressés au moins la veille de ce jour, et ce par des publications et convocations identiques à celles prévues pour la première fixation du

bornage.

Ces avis préviennent les intéressés de la date à laquelle l'opération du bornage a été reportée. (Article 3 de l'arrêté viziriel du 3-6-1915);

Dans le cas où le renvoi du bornage n'a pu être annoncé dans les conditions ci-dessus spécifiées, ou si la nouvelle date pour le bornage n'a pu être immédiatement fixée, la date des nouvelles opérations à porter à la connaissance des intéressés, doit être éloignée de 10 jours au moins de la date de l'envoi des publications et convocations réglementaires

Titre III: Consistance et formalités du bornage:

Le bornage est une opération d'une nature complexe. Il consiste en même temps en une opération topographique, en un acte de publicité et en une enquête juridique et social sur les lieux. En d'autres termes, il s'agit d'une opération public et contradictoire, à laquelle sont convoquées toutes les personnes que nous avons cité plus haut, et, elle n'est effectuée qu'en présence du requérant à l'immatriculation.

C'est une opération qui consiste à matérialiser les limites d'une propriété donnée, de les déterminer physiquement par l'implantation de bornes ou le marquage de signaux tout au tour du périmètre de la dite propriété.

Elle est concrétisée par l'élaboration d'un plan régulier rattaché sur le plan technique et cadastrale à la triangulation générale de la zone où se trouve l'immeuble en cours d'immatriculation.

Le dit plan est annexé au titre foncier une fois établi.

D'un autre côté, cette même opération de bornage est concrétisée en sus par un P.V où sont consignées toutes les descriptions concernant l'immeuble à immatriculer ainsi que les différents interventions et faits émanant des personnes présentes lors du bornage.

A cet égard, il y a lieu de formuler deux observations intéressantes, savoir:

1 – D'un côté, il faut préciser que le bornage se limite sur un plan purement matériel ou physique, ou exactement sur le plan de la technique cadastrale propre, à l'opération d'implantation des bornes ou de marquage des signaux, à la rédaction du P.V de bornage; ainsi qu'au dessin et à l'élaboration du croquis de bornage.

Et, c'est cette opération qui est publique et contradictoire.

Alors que le rattachement cadastral (le levé), n'est qu'une simple opération technique proprement dit, et elle n'est donc ni contradictoire ni publique.

Et c'est à partir de cette opération dite « levé cadastral » que le plan régulier de la propriété en cours d'immatriculation est établi et perfectionné.

2 – D'un autre côté, il faut préciser aussi que l'ingénieur géomètre topographe n'effectue pas à l'occasion du bornage qu'une simple opération technique cadastrale, mais en sus et en même temps, il réalise une enquête juridique sur les lieux.

En conséquence de ce qui précède, nous serons amenés à diviser le présent titre consacré à la consistance et aux formalités du bornage en quatre sous-titres comme suit:

Sous-titre I : Le côté juridique et les formalités procédurales du bornage;

Sous-titre II : Le côté matériel et cadastral du bornage;

Sous-titre III : Le côté publicitaire de l'opération de bornage;

Sous-titre IV : L'importance du bornage.

Sous titre I: Le côté juridique et les formalités procédurales du bornage:

Tout d'abord, il y a lieu d'observer qu'en principe, c'est le conservateur de la propriété foncière ou son représentant (juriste) qui dirige les opérations de bornage avec l'assistance d'un ingénieur géomètre topographe du service du cadastre, et en présence du requérant ou de son représentant légal et régulier, et ce, en vertu des dispositions de l'article 19 du dahir du 19-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles.

Mais, selon les dispositions de l'article 4 du dahir du 1er juin 1915 fixant les dispositions transitoires pour l'application du régime foncier de l'immatriculation, le conservateur chargé de diriger les opérations de bornage d'immatriculation « peut valablement déléguer à cet effet, le géomètre assermenté désigné pour procéder au bornage».

La note adressée par le conservateur de la propriété foncière au cadastre pour effectuer le bornage tient lieu de délégation de pouvoir.

Dans la réalité donc, c'est l'ingénieur géomètre topographe désigné à cet effet, qui dirige réellement l'opération de bornage. Il dresse dans ce cas, comme le stipule l'article 4 du dahir précité du 1er juin 1915, le P.V de bornage prévu par l'article 21 du dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles.

Et, en outre, ajoute le même article 4 précité: « le conservateur veille toujours à ce que les opérations du bornage soient régulièrement effectuées ».

D'un autre côté, et comme nous l'avons observé ci haut, le bornage est effectué impérativement selon les indications du requérant sur les lieux. C'est ce dernier qui indique les limites de l'immeuble qu'il entend immatriculer, selon les dispositions de l'article 20 du dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation des immeubles.

La présence du requérant constitue donc une condition sine qua non pour la réalisation du bornage.

Mais, en cas d'absence du requérant ou de son représentant à la date fixée pour le bornage, il n'est procédé à aucune opération (article 22 du dahir de 1913 sur l'immatriculation des immeubles).

Les motifs et raisons pour lesquels le requérant peut s'absenter au bornage sont multiples.

Elles peuvent être:

- soit dépendant de sa volonté, lorsqu'il est de mauvaise foi;
- soit ne dépendant pas de sa volonté, comme en cas d'une longue absence, d'où difficulté de notification, ou comme c'est le cas le plus souvent de la non réception des convocations de bornage, ou de leur réception tardivement, ou même postérieurement à la date de l'opération.

Les dites convocations sont adressées aux intéressés particulièrement en milieu rural par l'entremise des agents de l'autorité locale (les moquaddems et les chioukhes).

Il s'en suit que dans les cas d'absence du requérant ou de son représentant, le bornage est dit « bornage négatif », et l'opération est renvoyée sine et die par l'ingénieur géomètre topographe qui rédige un P.V constatant uniquement l'état d'absence. (L'article 22 du dahir de 1913 précité).

Le dit P.V est alors adressé au conservateur de la propriété foncière qui fait application de l'alinéa 1 de l'article 23 du dahir de 1913 sur l'immatriculation des immeubles, c'est-à-dire décider de considérer la réquisition d'immatriculation comme non avenue et de classer la procédure sans suite, sauf dans le cas où le requérant fait grief des motifs de son absence et effectue les démarches nécessaires en vue de reprendre la dite procédure et ce, notamment en demandant la reprise du bornage dont la date est alors fixée à nouveau et dans les mêmes conditions que celles citées plus haut.

Ceci étant, il y a lieu d'observer ici que bon nombre de requérants et d'opposants même, décident volontairement de s'absenter au moment du bornage ou du bornage complémentaire.

Ensuite, ils se présentent chez le conservateur de la propriété foncière en lui présentant certaines excuses ou raisons mensongères, et en demandant la reprise du bornage ou du bornage complémentaire.

Puis, ils récidivent et s'absentent encore une autre fois, et ainsi de suite; tout en profitant des insuffisances et lacunes de la procédure et ce, en gagnant du temps et en essayant de réaliser certains de leurs objectifs dolosifs en dépit de la procédure d'immatriculation.

Évidemment, la conséquence fâcheuse de cette situation est de considérer les réquisitions d'immatriculation en l'état comme non avenue suite à la négligence et la carence des requérants, et ce en application des dispositions des articles 23 et 50 du dahir du 12-8-1913 précité.

Ceci étant, il y a lieu de préciser que le travail juridique que l'ingénieur géomètre topographe doit effectuer au cours de l'opération du bornage dont il est chargé, consiste en deux éléments essentiels, savoir:

A- L'audition des personnes présentes:

L'ingénieur géomètre topographe chargé de l'opération du bornage interroge toutes les personnes dûment convoquées et présentes lors de la dite opération, en l'occurrence le requérant, les riverains, les opposants, ainsi que tous les intervenants à la procédure.

Il articule son enquête juridique sur trois grands axes principaux, savoir:

1- L'état des lieux:

Quoique le bornage est effectué, comme il est dit plus haut, selon les indications du requérant, l'ingénieur géomètre topographe constate l'état des lieux et relève toutes les particularités et caractéristiques de l'immeuble à borner: (sa nature, sa consistance matérielle, ses limites, tenants et aboutissants et ses composantes.)

Il s'interroge, en outre, sur la véracité des données du dit constat

Les déclarations du requérant à la réquisition d'immatriculation seraient, de ce fait, ou confirmées ou infirmées, totalement ou partiellement.

2- consistance juridique:

L'ingénieur géomètre topographe doit s'enquérir de la nature juridique des droits prétendus par le requérant, de leur étendu, ainsi que de l'existence soit de l'un des démembrements du droit de propriété, (droits réels, y compris les droits coutumiers musulmans, affectant l'immeuble à borner), soit de l'existence de servitudes foncières le grevant.

Dans le cas de l'existence de l'un des dits droits ou servitudes foncières, l'ingénieur géomètre topographe serait tenu de le décrire et de délimiter l'assiette sur laquelle il s'exerce, et particulièrement lorsqu'il ferait l'objet d'une opposition de la part des tiers.

3- Le fait de la possession:

Le troisième axe de l'enquête juridique que doit mener l'ingénieur géomètre topographe consiste, à vérifier particulièrement la véracité de la déclaration du requérant quant au fait et à la durée de la possession.

Il doit s'assurer du fait que si le requérant est en possession de l'immeuble à borner totalement ou partiellement ou s'il en a été dépossédé.

A cet effet, l'ingénieur géomètre topographe doit s'enquérir sur l'origine de la dite possession;

-Est-elle appuyée par un titre ou l'un des moyens de transmission légale et licite, ou encore est-elle basée sur le fait de la vivification?,

-Est-elle au contraire établie à l'origine par un acte de violence ou spoliation? (Dépossession par voie de fait?);

Il s'assure en outre de l'existence des autres conditions de la possession, le cas échéant, en se posant les questions suivantes:

- La dite possession, est-elle continue ou interrompue, paisible ou troublée;

-et, en cas de contestation, à qui appartiendrait-elle, de fait ou d'après les apparences, dans quelles conditions et pour quelle durée?

En tout état de cause, l'audition des personnes présentes lors de l'opération du bornage quant à l'état des lieux, à la consistance juridique de l'immeuble et au fait de la possession revêt une importance capitale.

Les données du constat qui seront consignées au P.V. de bornage seront d'une grande utilité aussi bien pour le conservateur de la propriété foncière à l'occasion de la prise de la décision d'immatriculation, que pour le tribunal en vue du règlement des oppositions.

L'audition des personnes présentes lors du bornage pourrait être comparée ou assimilée à l'audition des témoins qui constitue en droit foncier marocain l'un des principaux moyens d'établissement de la preuve de la propriété.

Il s'agit là, d'un procédé qui s'accorde totalement avec les usages et les coutumes sociales.

D'ailleurs, et jusqu'à nos jours, plusieurs personnes et tribus même fondent leurs opérations immobilières sur le témoignage.

B- La réception des oppositions:

L'ingénieur géomètre topographe, délégué du conservateur de la propriété foncière, est habilité à recevoir les oppositions formulées par les tiers, mais uniquement lors de la réalisation de l'opération du bornage.

A cet effet, il rédige un ou plusieurs P.V. annexes et en délivre une copie à/ou aux opposants.

En outre, et lorsque l'opposition est partielle, c'est à dire portant uniquement sur une ou plusieurs parcelles distinctes; l'ingénieur géomètre topographe est tenu d'en délimiter l'assiette sur les lieux, avec report de cette délimitation sur le croquis de bornage.

Il y a lieu de noter qu'à cet égard, l'ingénieur géomètre topographe agit conformément aux dispositions des articles 20, 21 et 25 du dahir du

12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles.

Sous-titre II: Le côté matériel et cadastral du bornage:

L'ingénieur géomètre topographe implante et place les bornes ou marque des signaux, selon est-ce qu'il s'agit de propriété rurale ou urbaine, construite ou non, et ce, dans tous les points déterminants la forme et les limites de la propriété à borner.

A- But de l'opération de bornage:

Cette opération a pour but:

a- La Fixation du périmètre de la propriété:

- Il s'agit d'abord de délimiter le périmètre et les limites de l'immeuble requis en immatriculation, et qui est d'ailleurs, indiqué par le requérant lui-même;

La fixation des dits périmètre et limites est effectuée conformément aux dispositions de l'article 40 de l'arrêté viziriel du 4/6/1915 réglementant le service de la conservation foncière et qui énonce les instructions suivantes:

1- « La fixation du périmètre des propriétés à immatriculer doit être effectuée par des bornes, à défaut de limites naturelles présentant un caractère de fixité absolue. »

2- « les bornes sont placées au moins à chacun des sommets du polygone (surface plane, limitée par des lignes droites) formé par l'immeuble.

Elles peuvent être marquées sur les rochers solidement fixés au sol, ou des constructions présentant toutes garanties de solidité ».

3- « Les bornes placées en terre doivent être en pierre taillée ou en ciment. La hauteur de ces bornes devra être au moins de 0 m. 50, leur base étant assez volumineuse pour qu'elles soient très solidement fixées au sol; la tête quadrangulaire au moins 0m.10 de côté. »

4- « Les lettres I.F. y sont gravées ou peintes au minium (oxyde rouge de plomb). Les numéros des bornes peuvent être également gravés ou peints au minium ».

5- « La fourniture, le transport et la mise en place des bornes ainsi que tous les frais de débroussaillement, s'il y a lieu, seront toujours à la charge des requérants et devront être assurés par leurs soins ».

b- Délimitation de l'assiette des oppositions:

Le deuxième but de cette opération de bornage consiste à faire préciser les parties comprises dans le périmètre de la propriété objet de la réquisition d'immatriculation qui font l'objet d'oppositions de la part de tiers, que ces oppositions soient formulées directement à l'encontre de la dite réquisition ou qu'elles soient la résultante d'une réciprocité d'oppositions entre deux ou plusieurs réquisitions d'immatriculation.

B- Démarches à suivre pour le bornage:

A l'effet de réaliser le côté matériel et cadastral du bornage, l'ingénieur géomètre topographe doit se conformer à certaines règles et réaliser certaines tâches, savoir entre autres:

1- se rendre avec les assistants en un sommet bien connu du périmètre, (sur le bord d'une route, d'une piste, d'un fleuve, c'est à dire, chaque fois qu'il en existe, sur une limite naturelle), mais de manière à commencer les opérations le plus près possible de l'angle Nord-Ouest de la propriété, particulièrement en milieu rural;

2- poursuivre les opérations dans le sens de la marche des aiguilles d'une montre, c'est à dire placer les bornes ou marquer des signaux de gauche à droite, et revenir au point de départ;

3- calculer et évaluer la superficie approximative de la propriété à borner, laquelle doit être plus proche de la superficie réelle;

4- dresser un plan sommaire ou un croquis de bornage, dit plan de bornage provisoire.

Sous-titre III: Le côté publicitaire de l'opération du bornage:

En plus de ce qui a été dit plus haut, l'opération de bornage constitue un acte de publicité. Il s'agit là réellement d'une publicité réelle, effective et la plus efficace.

Le bornage est une opération contradictoire et publique, à laquelle sont convoqués, comme nous l'avons dit, un grand nombre de personnes, notamment:

1- Le ou les requérants à l'immatriculation, ainsi que le ou les titulaires de droits réels cités à la réquisition d'immatriculation;

2- Les titulaires des droits réels acquis entre la date du dépôt de la réquisition et la date fixée pour le bornage, et qui les ont fait publié, conformément aux dispositions de l'article 84 du dahir précité du 12/8/1913;

3- Les riverains déclarés à la réquisition d'immatriculation;

4- Les intervenants et opposants qui ont déjà formulé leurs observations et oppositions;

5- Les représentants des Administrations de l'équipement pour le domaine public de l'état, des domaines pour le domaine privé de l'état, des collectivités locales; ainsi que les naib des jmaa pour les terres collectives;

6- Et en général, tous ceux qui ont manifesté le désir d'assister à la dite opération.

Ainsi, il s'agit d'un grand meeting et d'un événement d'une grande importance, et particulièrement en milieu rural, et ce, eu égard à leur indéfectible attachement aux droits de propriété et à leur esprit de curiosité.

Ceci se manifeste par le fait que, dès l'arrivée sur le terrain de l'ingénieur géomètre topographe et de son équipe, avec leurs appareils et instruments de topographie, les citoyens commencent à venir de tous les coins, malgré les difficultés qu'ils rencontrent.

Ils se regroupent et se réunissent en vue de se poser des questions concernant aussi bien le motif et l'objet de l'opération, son contenu, sa valeur, que ses effets quant à leurs droits de propriété.

Tant de questions auraient du restées ignorées ou dans la clandestinité, si jamais l'ingénieur géomètre topographe n'aurait pas été venu effectuer une telle opération.

D'ailleurs, plusieurs personnes attendent l'arrivée de cet ingénieur géomètre topographe pour lui confier les documents et actes appuyant leurs oppositions.

Sous-titre IV: L'importance de l'opération du bornage:

Le bornage d'immatriculation n'est que « provisoire », mais il devient définitif par le seul fait qu'il n'est procédé dans la suite de la procédure, à aucune opération rectificative ou complémentaire.

Et, dans tous les cas, il devient définitif par l'effet de l'immatriculation qui est définitive et irrévocable.

Le P.V. de bornage n'a alors qu'une valeur relative et provisoire, malgré qu'il fasse foi de son contenu jusqu'à preuve du contraire.

Cependant, les données relatées dans ledit P.V. et notamment celles concernant la possession sont pris en considération soit par le conservateur de la propriété foncière lors de la prise de sa décision relative au sort de la réquisition d'immatriculation en cas d'inexistence d'oppositions, soit par le tribunal lors du règlement des oppositions dans le cas contraire.

Ainsi, en droit foncier marocain, le bornage d'immatriculation est une opération fondamentale et revêt une grande importance.

Le croquis de bornage dressé par l'ingénieur géomètre topographe constitue le projet topographique et juridique du titre foncier tel qu'il serait établi à la fin de la procédure.

Et ce, quoique le dit croquis de bornage n'est que provisoire au départ, et est susceptible de modification.

D'ailleurs, et comme nous l'avons dit, le bornage demeure provisoire et susceptible de modification.

Il peut être réellement modifié selon les événements que connaît la procédure et qui nécessitent des rectifications successives.

Ces rectifications sont alors reportées nécessairement sur le plan régulier établi après levé.

Et, c'est ce plan régulier qui fixera et précisera de façon claire les limites de l'immeuble à immatriculer, sa consistance, sa contenance exacte; ainsi que les limites, la contenance et la consistance des parcelles ayant fait l'objet d'oppositions.

Et, c'est ce même plan, après rectification le cas échéant, qui servira de base ultérieurement pour l'établissement du titre foncier par le conservateur de la propriété foncière.

Il constituera aussi un support essentiel facilitant entre autres, la tache du tribunal en matière du règlement des oppositions formulées à l'encontre de la réquisition d'immatriculation.

Il s'avère en conséquence que le bornage a sa valeur et son importance particulières. Il constitue l'une des étapes fondamentales de la procédure d'immatriculation.

C'est pour cette raison qu'il est impératif de prendre pour la réalisation du dit bornage, toutes les dispositions nécessaires en vue de dynamiser la procédure d'immatriculation pour qu'elle puisse jouer pleinement son double rôle de publicité foncière et de sauvegarde des droits de toutes les parties en présence, et ce, de la façon la plus efficace et opérationnelle.

Et de ce fait, il est du devoir du conservateur de la propriété foncière et de son délégué, l'ingénieur géomètre topographe, de mener et d'effectuer une véritable enquête sur les lieux de la propriété à borner même en cas d'inexistence d'oppositions.

La non formulation des oppositions ou l'expiration des délais ne reflète pas pleinement la réalité des choses, et ne pourrait en aucun cas être considéré comme une affirmation irréfutable du droit de propriété du requérant, étant donné que le bornage est effectué avant l'expiration des délais d'oppositions.

Titre IV: Les documents générés par le bornage:

Le bornage d'immatriculation génère deux documents de base essentiels, savoir: le P.V .de bornage et le croquis de bornage.

Sous-titre I: Le P.V. de bornage:

A- Conditions de rédaction:

L'article 21 (alinéa 2) du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles dispose qu'il est dressé par le conservateur de la propriété foncière ou son délégué un P.V. de bornage provisoire.

Ainsi, et à la suite de chaque bornage, le conservateur ou son délégué doit rédiger un P.V. de bornage; le délégué du conservateur étant ici l'ingénieur géomètre topographe.

C'est donc, ce dernier qui dresse en réalité ce P.V., et ce, conformément aux dispositions de l'article 4 du dahir du 1 juin 1915 édictant certaines dispositions transitoires.

Ce P.V. de bornage doit être rédigé avec la plus grande précision; il peut être concis mais néanmoins très complet.

Il doit relater scrupuleusement et fidèlement la marche des opérations, tous les incidents importants et faits saillants qui se sont produits pendant

leur réalisation, comme il doit mentionner tous les droits qui se sont alors révélés.

Ledit P.V. de bornage est, en principe, établi sur le terrain même. Mais, afin de ne pas prolonger outre mesure les opérations, il est possible de le rédiger d'abord sous forme abrégée, puis de le remettre au net ensuite, mais sans retard.

Cette rédaction est faite sur un imprimé modèle établi par l'administration (n°61 I.F.) en se conformant exactement aux mentions et aux annotations qui y sont portées et en appliquant toutes les prescriptions de détail qui sont données à l'article 21 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles et à l'instruction sur le bornage établie par l'administration.

B- Indications et formalités du P.V. de bornage:

Le P.V. de bornage doit contenir certaines indications et remplir certaines formalités, savoir:

B-1- Les indications:

Ces indications sont obligatoires pour la conformité du P.V. de bornage. Entre autres, on peut citer:

- a- Les noms et prénoms du géomètre chargé de l'opération;
- b- Les jour et heure de l'opération, soit qu'elle ait été effectuée en une seule séance, soit qu'elle en ait exigé plusieurs;
- c- Les nom, prénoms, qualités et domicile des assistants;
- d- Les différents incidents notables de l'opération, les dires et les importantes déclarations des parties qui y sont intervenues;
- e- Les constatations de l'enquête et les particularités du terrain: (relief, fossés, pistes, sentiers, dayas, canaux, toutes dépendances du domaine public, constructions, puits, silos, jardins, plantations, cultures, avec les noms des possesseurs s'il y a lieu, cimetières, marabouts, etc.);
- f- Les droits réels et les servitudes foncières grevant l'immeuble à borner;

g- La consistance, la nature et la superficie approximative de la propriété;

h- L'apposition des bornes, leur nombre et leur signification;

i- Les oppositions formulées par les intéressés et reçues par le géomètre lors du bornage, avec indication de leur objet, ainsi que de la délimitation de leur assiette, si elles sont partielles.

j- Les pièces produites par les parties, et notamment par les opposants;

k- Les accords des parties réalisés au cours du bornage.

B-2- Les formalités:

Le P.V. de bornage doit être signé du conservateur de la propriété foncière ou de son délégué, du géomètre chargé de l'opération, de toutes les parties comparantes ou intervenantes.

Dans le cas où ces dernières parties ou l'une d'elles sont illétrées, mention est faite qu'elles ne peuvent signer ou qu'elles s'y refusent.

En sus, il y a lieu de noter qu'au dit P.V. sont annexés le plan de bornage provisoire dit: « croquis » et les pièces produites par les parties et qu'il y est dressé un inventaire des annexes, notamment les P.V. annexes constatant les oppositions.

C- Méthode de rédaction:

La méthode à adopter pour la rédaction du P.V. de bornage consiste à suivre pour celle-ci l'ordre même des opérations effectuées sur le terrain à savoir que tout incident, toute opposition, tout droit réel est consigné au P.V. au moment où il s'est révélé et au fur et à mesure de la fixation des limites successives de borne à borne et des parcelles enclavées ou revendiquées.

La dite rédaction doit respecter à titre d'exemple les recommandations suivantes:

C-1- Pour les limites et l'emplacement des bornes:

La description des limites et de l'emplacement des bornes comporte ainsi mention de tous les détails naturels et artificiels caractéristiques et stables qui se rencontrent le long des limites ou que celles-ci coupent ou traversent (constructions, murs, fossés, routes, pistes, oueds, ravins, séguias, rochers etc.).

A cet égard, il y a lieu de préciser que les différents détails à mentionner sont, à l'exclusion de tous autres, ceux qui peuvent permettre aux propriétaires et aux riverains de reconnaître leurs limites sur le terrain en cas de déplacement ou de disparition de bornes et par la seule consultation du P.V. ou du plan.

La dite description doit indiquer les repères voisins déjà établis et particulièrement les anciennes bornes d'immatriculation des propriétés ou des bornes de délimitation du domaine public, du domaine privé, des terres collectives, etc.

Lorsque ces dernières bornes sont adoptées comme bornes de la propriété, leur numéro et la désignation de la réquisition ou du titre foncier ou encore de la délimitation administrative qu'elles intéressent sont mentionnées à la suite du numéro affecté à la dernière borne de la propriété. Enfin, lorsque la limite de la propriété en cours du bornage est commune avec celle d'une propriété déjà bornée, la description au P.V. en indique la concordance; dans le cas contraire, la modification constatée et sa justification doivent être mentionnées avec précision au dit P.V.

C-2- Pour les droits réels et les servitudes:

La description des droits réels et des charges foncières pouvant grever l'immeuble ou lui bénéficier et révélés au cours du bornage doit être minutieuse et relater tous les détails les concernant, tels que leur nature et leur étendue.

Il en est de même pour la description des limites et superficies, le cas échéant, de l'assiette foncière des dits droits et servitudes foncières.

C-3- Pour les incidents et les oppositions:

Ainsi qu'il a été dit, les incidents notables, les oppositions, les déclarations importantes font l'objet d'une annexe au P.V. de bornage rédigée et signée séance tenante. Ils sont mentionnés sommairement dans le corps du P.V. principal au moment où ils se sont produits avec renvoi à l'annexe établie.

La description des limites des parcelles objet des oppositions doit indiquer leurs limites, leur étendu et leur superficie, le nombre et les numéros des bornes les délimitant, ainsi que leur numéro d'indice et/ou le ou les numéros de la ou des réquisitions les concernant (en cas d'oppositions réciproques).

C-4- Diverses mentions:

Diverses mentions relatives aux réserves concernant le domaine public, aux oppositions réciproques, au rétablissement ou à la mise sur alignement de certaines bornes, au remplacement des bornes, lorsqu'il y a lieu; doivent être relatées en détail dans le dit P.V. de bornage.

C-5- Pour la contenance, la consistance et la nature de la propriété:

Des titres spéciaux ou plus précisément des cases spéciales dans l'imprimé destiné au P.V. de bornage sont réservées à la mention de:

-La contenance approximative de la propriété, et par parcelle, le cas échéant, avec indication de la superficie des enclaves et des parcelles revendiquées.

-La nature et la consistance de l'immeuble borné.

L'énonciation de ces éléments doit préciser en particulier la nature et la superficie des cultures et des plantations, les constructions existantes (nature, usage, nombre de bâtiments, Superficie, puits, bassins, etc.).

En outre, la dite énonciation doit spécifier très exactement si les dites constructions ou plantations appartiennent au requérant, dans le cas contraire indiquer le nom et l'adresse de celui qui les a construit, planté ou exécuté sur la propriété.

Cette dernière indication est très importante pour la révélation ou la reconnaissance d'un éventuel droit de superficie constitué par la propriété

des constructions ou des plantations.

Elle est importante encore en cas de propriétés se faisant opposition réciproque.

Sous-titre II: Le croquis de bornage:

Le deuxième document généré par le bornage consiste en un plan sommaire de bornage dit encore plan de bornage provisoire, comme l'annonce l'article 20 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles, et qui est dressé par l'ingénieur géomètre topographe chargé du bornage au cours de cette opération.

Il s'agit là d'un simple croquis destiné surtout à préciser les mentions du P.V. et à en faciliter la lecture.

Mais, il y a lieu de noter à cet égard d'ores et déjà, que le dit croquis doit être établi au fur et à mesure de l'exécution du bornage, de manière qu'il soit possible de se rendre compte facilement, à tout moment, de l'avancement des opérations et de la consistance des limites déjà fixées.

Quant aux règles relatives à l'établissement du dit croquis de bornage, elles se présentent, entre autres, comme suit:

A- Le croquis doit être établi à une échelle suffisante pour que tous les renseignements et détails utiles y soient nettement apparents.

Il doit porter tous les détails destinés à faire figurer sur le plan, ainsi que toutes les mentions prescrites pour celui-ci, savoir:

- Les points importants du terrain pouvant servir de repères stables et caractéristiques,

- Les constructions, les murs, les clôtures, les talus, et les arbres isolés;

- Les ruisseaux et les voies de communication;
- Les bornes des propriétés voisines déjà délimitées;
- Les parcelles dans leurs positions respectives, assiette des servitudes, etc.

Il est ici précisé que les indications manuscrites qui désignent les dits détails peuvent dispenser d'une description complète au P.V. de bornage.

B- De borne à borne la limite de la propriété est figurée par un trait continu; la distance entre chaque borne est inscrite en chiffres; les noms des riverains sont indiqués en face et à l'extérieur des traits de limites, avec indication du point où s'arrête sur le périmètre chaque propriété riveraine.

Le numéro des bornes est mentionné à l'intérieur du périmètre, les numéros des bornes communes avec les propriétés déjà délimitées sont inscrits à l'extérieur et entre parenthèse.

Les limites des revendications sont figurées sur le croquis par des traits au crayon de différentes couleurs. Des indications manuscrites peuvent y être portées s'il est utile.

La description au P.V. peut, dans ce cas, être faite plus succinctement en se référant expressément aux mentions du croquis.

C- Les croquis de bornage des propriétés rurales sont exécutés en principe à la planchette.

Titre V: Les différents types de bornage:

Nous avons dit que le bornage d'immatriculation est qualifié de provisoire et qu'il peut être modifié au cours de la procédure.

Nous avons dit aussi que ce bornage peut être exécuté, comme il peut ne pas l'être en cas d'absence du requérant.

Mais, dans le cas où ce bornage ferait l'objet de modifications ou de rectifications, ces dernières doivent être réalisées au moyen d'un ou d'autres bornages rectificatifs ou complémentaires.

Les opérations concrétisant les modifications ou les rectifications sont alors appelées: « OPERATIONS COMPLEMENTAIRES » OU « OPERATIONS PREALABLES A L'IMMATRICULATION ».

Ces opérations sont réalisées essentiellement par des bornages dont les différents types sont les suivants:

SOUS-TITRE I: Le bornage d'immatriculation provisoire:

C'est ce que nous avons étudié au cours de cette section, avec cette précision que:

- Lorsque le bornage est effectué, il est concrétisé, comme il est dit ci haut par un P.V. descriptif, dit P.V. de bornage, sans aucun autre qualificatif,**
- Lorsque, au contraire, le bornage n'est pas réalisé pour cause d'absence du requérant, cette absence est constatée par un P.V. descriptif dit P.V. de bornage négatif.**

SOUS-TITRE II: Le bornage complémentaire:

A- Cas des bornages complémentaires:

Il est réalisé en général dans tous les cas de modification de l'assiette matérielle de l'immeuble en cours d'immatriculation, et notamment dans les cas suivants:

- a- En cas de la demande d'inclusion d'une propriété non immatriculée ou non en cours d'immatriculation limitrophe à une autre propriété en cours d'immatriculation appartenant au même requérant, et ce, dans une même et seule réquisition d'immatriculation, ce qui engendrerait une extension de limites et par conséquent une extension du bornage;**
- b- En cas de la demande de fusion de deux propriétés contigus, toutes les deux en cours d'immatriculation et appartenant aussi au même requérant, en une seule et unique réquisition d'immatriculation, ce qui engendrerait aussi et comme dans le cas précédent une extension du bornage;**
- c- En cas de l'exclusion du bornage d'une ou de plusieurs parcelles ayant fait l'objet d'actes de disposition légale ou de reconnaissance aux opposants, ce qui engendrerait une réduction du bornage;**
- d- En cas de la délimitation d'une ou de plusieurs parcelles faisant l'objet d'opposition non délimitées auparavant au cours du bornage;**
- e- En cas de scission de la procédure et de la demande de la distraction de la propriété en cours d'immatriculation de la ou des parcelles non litigieuses en vue d'en faciliter l'immatriculation et l'établissement du titre foncier;**
- f- En cas de demande d'exécution des différentes sortes d'opérations matérielles sur l'immeuble en cours d'immatriculation et dont les actes de dispositions légales ou autres les consacrant sont déjà déposés à la réquisition d'immatriculation (article 84), ou ont fait l'objet d'une publication au Bulletin officiel au moyen d'un extrait rectificatif.**

Parmi les dites opérations matérielles on peut citer:

- Les morcellements et les lotissements, les fusions et les morcellements-fusions;**
- Les opérations topographiques résultant de l'application de la loi n°18-00 relative à la copropriété des immeubles battis;**
- La mise en concordance à la suite des constructions ou des plantations;**
- Le rétablissement des bornes, etc....**

g- En cas de l'application des décisions judiciaires ayant acquis la force de la chose jugée faisant droit à certaines oppositions ou donnant acte de

mainlevée ou de transactions entre requérants et opposants.

B- Les conditions de réalisation:

Les bornages complémentaires ou rectificatifs sont exécutés dans les mêmes conditions générales et particulières prescrites pour les bornages proprement dits d'immatriculation ou de revendication, en tenant compte des prescriptions spéciales suivantes:

1- Les bornes déplacées et celles qui sont ajoutées sont affectées de numéros à la suite de ceux déjà employés.

Ce mode de procéder a pour but d'éviter dans les dossiers techniques l'existence de plusieurs cordonnées à la fois et différentes notamment affectant des bornes ayant le même numéro.

2- Si des bornes sont supprimées, leurs numéros sont aussi supprimés en conséquence et disparaissent purement et simplement sans qu'il soit nécessaire de modifier le numérotage des autres bornes.

3- Si une borne à déplacer est commune avec une borne d'une propriété riveraine, il n'y a pas lieu bien entendu d'enlever cette borne, mais d'en placer une nouvelle et gratter sur l'ancienne borne le numéro inutile.

4- La même manière s'applique s'il s'agit non d'une borne commune avec une autre propriété, mais d'une borne de triangulation.

5- Les bornes de revendication devenues inutiles sont arrachées, si elles doivent servir à délimiter le nouveau périmètre, en cas d'une opposition reconnue bien fondée. Elles sont remplacées par des bornes du modèle réglementaire, lorsqu'elles ne sont pas elles mêmes de ce modèle, et affectées de numéros à la suite.

Ce mode de procéder a pour but aussi d'éviter dans les dossiers techniques l'existence de plusieurs cordonnées à la fois et différentes notamment affectant des bornes ayant le même numéro.

Titre VI: Le levé topographique et l'élaboration du plan régulier de l'immeuble:

Lorsque le bornage a été effectué, le levé du plan de la propriété en question doit être réalisé par un ingénieur géomètre topographe assermenté, et ce, dans le plus bref délai possible afin de permettre la publication de l'avis de clôture de bornage dans le délai maximum de quatre mois prescrit par l'article 23 du dahir du 12/81913 sur l'immatriculation des immeubles.

Et, l'article 5 de l'arrêté viziriel du 3/6/1915 édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation dispose en son alinéa premier que: « Il est toujours procédé dans la mesure du possible, dès l'achèvement des opérations du bornage, au levé régulier du plan de l'immeuble à immatriculer ».

Ainsi, et étant donné que les plans à perfectionner à la suite de cette opération de levé sont destinés à servir d'annexes aux Livres Fonciers, ces opérations de levé doivent être effectuées avec exactitude, afin qu'il soit possible, à une époque quelconque, d'un côté, de rétablir avec certitude sur le terrain, d'après les titres fonciers et les plans, les bornes ou les limites qui viendraient à disparaître ou qui donneraient lieu à contestation et afin que les contenances mentionnées sur les plans et sur les titres ne puissent faire l'objet de discutions.

A cet effet, les ingénieurs géomètres topographes chargés des levés doivent se conformer rigoureusement aux règlements techniques fixant les méthodes de précision à employer pour le levé des plans ainsi que les tolérances admises.

Les dits règlements diffèrent selon est-ce qu'ils concernent des propriétés rurales ou urbaines. D'autres sont communes aux deux catégories.

Sous-titre I: Règles concernant les propriétés rurales:

A- D'un côté, le levé des plans destinés à être annexé au duplicata des titres fonciers ne comprend que la planimétrie à la différence des levés topographiques effectués pour l'exécution des plans cadastraux et qui comportent, en outre, les détails altimétriques.

Toutefois, il importe que les plans établis et destinés à être délivrés aux particuliers correspondent à l'état des lieux et qu'ils en constituent une reproduction fidèle et exacte au jour du levé, il y a lieu de lever, en outre des signes de limites (bornes et limites naturelles) qui constituent la partie la plus importante du plan, les Lignes nettement caractéristiques du relief du sol et de l'aspect physique des propriétés: brusques

changements de pentes, lignes de faîtes nettement marquées, pitons (pointes d'une montagne élevée), falaises (côtes escarpées), etc. et de les reporter sur les feuilles des plans à l'aide de signes conventionnels et de mentions manuscrites, les pentes étant d'autre part représentées par des hachures sans indications altimétriques.

B- D'un autre côté, doivent être levés et reportés sur les plans tous les détails stables, naturels ou artificiels, reconnaissables sur le terrain et qui sont situés soit sur la limite périphérique, soit à l'intérieur, soit à proximité sur une largeur proportionnée à l'importance de la propriété et à l'échelle du plan jusqu'à une centaine de mètres.

A cet égard, il y a lieu de préciser que la règle précitée est édictée par le troisième alinéa de l'article 5 de l'arrêté viziriel du 3/6/1915 édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation, et qui dispose que:

« Sont en outre, levées et rapportées sur le plan toutes les particularités du terrain constatées à l'intérieur du périmètre de la propriété (relief, fossés, pistes, sentiers, dayas, canaux, toutes dépendances du domaine public, constructions, puits, silos, jardins, plantations, cultures avec les noms des possesseurs s'il y a lieu, cimetières, marabouts, etc.).

Pour préciser, il convient de citer:

B1- toutes les constructions au-dessus du sol, avec indication de celles existantes en sous-sol, maisons d'habitation, fermes avec dépendances, baraques, marabouts, murs de clôtures, puits, abreuvoirs, réservoirs, citernes, norias;

B2- Les plantations et les cultures permanentes: forêts, oliviers, vergers, jardins maraîchers ou d'agrément, vignes, haies de cactus, aloès ou autres, arbres isolés;

B3- Les ouvrages d'utilité publique: chemins et routes avec talus, fossés et bornes kilométriques; voies ferrées avec leurs rails, plates formes, talus, fossés et poteaux indicateurs, les ponts, viaducs, aqueducs, ponceaux, poteaux télégraphiques ou de transport de force;

B4- Les oueds avec leur thalwegs (lignes joignant les points plus bas du fond d'une vallée), s'ils sont généralement à sec ou avec les deux rives dans le cas contraire; les berges avec leurs crêtes et les pieds des talus, les rochers isolés, les sources, seguias, dayas, merjas, carrières, pistes et sentiers.

B5- Pour les routes, chemins, pistes et sentiers, publics ou privés à caractère permanent, ils sont levés sur tout leur parcours à travers la propriété; ceux qui constituent des voies publiques sont indiqués par leur largeur approximative à l'échelle du plan avec la mention: «Piste publique de... à....d'une largeur de...mètres » ou « Route N°...de...à...d'une largeur de ...mètres ».

C- Les limites naturelles des propriétés sont levées avec tous leurs détails.

D- Le périmètre des revendications délimitées est levé dans les mêmes conditions que le périmètre de la propriété en cours d'immatriculation. D'ailleurs, c'est ce qui est édicté par l'alinéa 2 de l'article 5 de l'arrêté viziriel du 3/6/1915 précité, et qui dispose que: « Ce levé régulier mentionne

toutes les portions de l'immeuble revendiquées par des tiers et délimitées au cours du bornage. »

Sous-titre II: Règles concernant les propriétés urbaines:

D'abord, il y a lieu de préciser que les dispositions générales prévues pour les propriétés rurales sont applicables aux propriétés urbaines construites ou non.

En plus, les levés en la matière doivent obéir aux règles suivantes:

A- Le plan d'une propriété urbaine doit respecter tous les détails planimétriques nécessaires à la reconstitution des limites de l'immeuble et à la configuration exacte de sa consistance.

B- Par rapport aux limites qu'ils définissent, les murs extérieurs du bâtiment et murs de clôture de l'immeuble ou des immeubles voisins et les détails extérieurs stables (trottoirs, poteaux d'éclairage, regards d'égouts, poteaux télégraphiques, fontaines, puits, etc.), doivent être levés sur une largeur de 10 mètres environ.

C- Les détails intérieurs des immeubles, constructions diverses, cours, jardins, etc., sont levés suivant les méthodes ordinaires et reportés sur le plan.

D- Des coupes doivent être faites lorsqu'elles sont nécessaires pour faciliter la lecture du titre foncier et faire ressortir certaines servitudes ou particularité de l'état des lieux importantes, complexes et difficiles à décrire.

Elles sont indiquées sur le plan par les signes conventionnels en usage.

Sous-titre III: Règles communes:

Parmi ces règles on peut citer:

A- L'obligation faite aux géomètres chargés des levés de dresser un P.V. des constatations révélées, si elles n'ont pas été relatées au P.V. de bornage, et ce, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 5 de l'arrêté viziriel du 3/6/1915 précité.

L'article 42 de l'arrêté viziriel du 4/6/1915 précité dispose ce qui suit:

« Les plans de propriété sont dressés à l'échelle réglementaire conformément aux instructions qui seront données aux géomètres. Ceux-ci mentionnent sur leurs plans la date du levé sur le terrain. Ils les datent et les signent dès leur achèvement. Il est toujours procédé en même temps, aux opérations nécessaires en vue de leur rattachement aux points de triangulation les plus voisins ou à des points fixes, convenablement choisis susceptibles eux-mêmes d'être rattachés à la triangulation générale. ».

B- L'article 43 du même arrêté viziriel du 4/6/1915 précité dispose que: « Les plans définitifs à annexer aux titres fonciers correspondant sont revêtus d'une mention régulière d'annexe datée et signée par le conservateur. Toutes mentions ou annotations ultérieures portées sur ces documents sont visées par le conservateur ».

Les plans fonciers sont et deviennent donc, non seulement des documents topographiques ou cadastraux, mais des documents juridiques faisant foi en justice.

Et c'est à partir de l'établissement de ces plans définitifs et des mappes que le cadastre juridique se constitue et se généralise, au fur et à mesure et concomitamment à l'immatriculation foncière.

D'ailleurs, c'est ce qui est énoncé par l'article 44 de l'arrêté viziriel précité, et qui constitue la troisième règle en la matière.

C- L'article 44 précité édicte donc une règle générale ayant pour but de généraliser l'immatriculation foncière à travers son support cadastral. Il dispose ce qui suit: « Il est en outre procédé au fur et à mesure de l'exécution des plans fonciers et en tous cas lors de leur vérification régulière, à la confection de mappes foncières ou tableaux d'assemblage destinés à recevoir le report successif des plans particuliers rattachés aux points

de triangulation en vue de la constitution progressive du cadastre correspondant aux Livres Fonciers. ».

Telles étaient donc les règles et instructions juridiques et techniques devant présider la réalisation des levés et l'établissement des plans fonciers en conséquence.

Section IV: LES OPPOSITIONS:

Nous avons dit que la procédure d'immatriculation est déclarative et préventive.

Pour réaliser cette fonction, le législateur a créé et décreté la possibilité de contester les droits prétendus par le requérant, et ce, par la voie de l'opposition.

Dans cette section, nous allons étudier la phase administrative de l'opposition, la phase judiciaire de cette voie sera étudiée dans le deuxième chapitre de cette première partie.

Le plan que nous allons suivre dans cette section est le suivant:

Titre I : Définition de l'opposition,

Titre III: La procédure administrative de l'opposition ;

SOUS-TITRE I : Les autorités compétentes pour recevoir les oppositions;

SOUS-TITRE II : Les délais d'opposition ;

SOUS-TITRE III : Formes et formalités des oppositions devant le conservateur.

Titre I: Définition de l'opposition et sa distinction du dépôt (article 84):

Sous-titre I: Définition de l'opposition:

Il résulte de l'article 24 du dahir du 12/8/1913 sur L'immatriculation des immeubles que l'opposition peut être définie comme suit:
« L'opposition est une contestation élevée par un tiers à l'encontre de la réquisition de l'immatriculation et portant:

- soit sur l'existence ou l'étendu du droit prétendu par le requérant, ou sur les limites de la parcelle en cause;
- soit sur l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer sur le titre foncier à intervenir en suite d'immatriculation ».

Ainsi, peut intervenir par la voie de l'opposition en vue de conserver les droits prétendus toute personne qui:

- 1- prétend être propriétaire de l'immeuble objet de la réquisition d'immatriculation,
- 2- conteste l'étendu du droit de propriété du requérant, en prétendant qu'il en est copropriétaire dans une proportion déterminée;
- 3- conteste les limites de l'immeuble en cours d'immatriculation;
- 4- prétend avoir un droit susceptible de figurer sur le titre foncier à intervenir ensuite de l'immatriculation, ou qu'il est dans une situation lui permettant d'exercer ce dit droit; tel que celui qui:

- 4-a- prétend être titulaire de l'un des droits réels constituant l'un des démembrements du droit de propriété, tel qu'un droit d'usufruit, d'usage et d'habitation, de superficie, d'emphytéose, d'hypothèque, ou d'antichrèse;
- 4-b- prétend être titulaire de l'un des droits dits «coutumiers musulmans », tel qu'un droit de gza, d'istidjar, de guelsa, de zina, ou de houa;

-4-c- prétend être bénéficiaire d'une servitude foncière quelconque, telle qu'un droit de passage

-4-f- prétend réunir les conditions légales pour l'exercice d'un droit, tel le droit de préemption (chefaa) ou de dhom.

-4-e- prétend être titulaire de l'un des droits personnels ou de nature spéciale dont l'inscription sur le titre foncier à intervenir ensuite d'immatriculation est exigée par la loi, tel un bail d'une durée de plus de trois ans;

Sous-titre II: La distinction de l'opposition du dépôt (article 84):

La distinction de l'opposition du dépôt (article 84) peut se faire à travers plusieurs points de vue, savoir:

-1- Les droits pouvant faire l'objet d'opposition:

Ce sont des droits contestés et litigieux, et qui nécessitent une reconnaissance, soit à l'amiable de la part du requérant, soit par la voie judiciaire.

Ces droits peuvent ne pas être tenus du requérant, ni de ses ayants droit, ni directement, ni indirectement.

Ceci étant, et quoique tous les droits dont il est parlé ci haut, qu'ils fassent l'objet d'opposition ou de dépôt (article 84), sont mentionnés à un seul et même registre spécial dit « registre des oppositions »; il y a lieu de préciser qu'ils ne produisent pas les mêmes effets et ne sont pas traités de la même façon par le conservateur de la propriété foncière.

Cette distinction est due à plusieurs raisons:

-1- D'un côté, l'objectif des deux voies n'est pas le même, celui de l'opposition consiste à assurer un moyen de protection des droits contestés ou litigieux, et nécessitant une reconnaissance amiable ou judiciaire.

Par contre, l'objectif du dépôt (article 84) est d'assurer une certaine publicité aux droits constitués au cours de la procédure d'immatriculation, et qui ne sont d'ailleurs ni contestés, ni litigieux.

-2- D'un autre côté, la procédure du traitement des deux voies n'est pas la même.

Celle de l'opposition entraîne le plus souvent la transmission de la réquisition au tribunal compétent pour règlement judiciaire.

Celle du dépôt (article 84) confère aux droits qui en font l'objet un rang qui leur sera attribué immédiatement après l'immatriculation sur le titre foncier une fois établi.

Titre II: Les différentes sortes d'oppositions:

Les différentes sortes d'oppositions peuvent être définies à partir soit de l'étendu de leur objet, soit de leur forme, soit encore de leur effet répercussif ou extensif.

Sous-titre I: Les oppositions selon l'étendu de leur objet:

A- Les oppositions totales:

Les oppositions sont dites totales lorsque leur objet s'applique sur la totalité de l'assiette de la propriété objet de la réquisition d'immatriculation, que cet objet soit le droit de propriété lui-même ou l'un de ses démembrements, ou encore l'un des droits réels ou personnels ou de nature spéciale à faire figurer sur le titre foncier à intervenir ensuite d'immatriculation;

B- Les oppositions de droits indivis:

Les oppositions de droits indivis sont celles dont leur objet porte uniquement sur des droits indivis, c'est à dire sur une part déterminée, soit du droit de propriété ou de l'un de ses démembrements ou de l'un des droits à inscrire sur le titre foncier à établir.

C-Les oppositions partielles:

Lorsque l'opposition porte uniquement sur une portion déterminée de la propriété objet de la réquisition d'immatriculation, c'est à dire sur une ou plusieurs parcelles ou sur une bande longeant totalement ou partiellement une ou plusieurs limites; cette opposition est dite partielle.

Dans ce cas, la ou les parcelles objet de l'opposition doivent être délimitées:

- Soit lors du bornage si l'opposition a été formulée au cours de cette opération,
- Soit au moyen d'un bornage complémentaire si l'opposition a été formulée postérieurement au bornage, comme nous l'avons déjà signalé.

Sous-titre II: Les oppositions selon leur forme:

Les oppositions peuvent être formulées sous la forme ordinaire de l'opposition proprement dit, et selon l'étendu de leur objet comme il est spécifié ci haut.

Elles peuvent aussi revêtir ou épouser la forme d'une réquisition d'immatriculation:

- Soit par une exigence de la part de la loi,
- Soit expressément ou tacitement par « l'opposant requérant ».

Les différentes sortes d'oppositions qui peuvent être démarquées d'après ce qui est dit ci haut sont les suivantes:

A- L'opposition sous forme de réquisition confirmative:

La loi exige dans certains cas, la confirmation de l'opposition déjà formulée par l'enrôlement d'une demande d'immatriculation.

C'est le cas par exemple, de l'opposition formulée à l'encontre de la délimitation administrative du domaine privé de l'état, (y compris le domaine forestier) ou des terres Collectives.

L'opposition formulée à l'encontre de la délimitation administrative dans ce cas n'est validée et ne peut sortir effet qu'avec l'enrôlement d'une réquisition d'immatriculation dite « réquisition confirmative d'opposition ».

C'est le cas aussi, d'un autre côté, de certains opposants qui, après avoir formuler leur opposition, ils la font confirmer par le dépôt d'une réquisition d'immatriculation appelée aussi : « réquisition confirmative d'opposition » et ce, quelque soit l'étendu de la dite opposition et qui pourrait porter soit sur la totalité de la propriété concernée ou uniquement sur une ou plusieurs parcelles la composant.

Les réquisitions d'immatriculation dans ces deux derniers cas sont alors qualifiées en plus de:réquisitions en oppositions réciproques.

B- Les oppositions réciproques:

Les oppositions sont considérées réciproques lorsque deux requérants ou plus demandent l'immatriculation d'un même immeuble en même temps ou presque, ou l'un après l'autre.

Les requérants sont qualifiés de fait et d'office dans de pareils cas de: « requérants opposants », et leurs réquisitions sont alors considérées aussi de fait et d'office des réquisitions en opposition réciproque.

Ainsi, on parle de l'opposition réciproque de la réquisition n°.... à la réquisition n°..., comme l'a fait l'arrêt de la cour d'appel de Rabat du premier mars 1951 (recueil des arrêts de la cour d'appel 1953 p. 31).

Ces oppositions réciproques peuvent être:

1-Des oppositions réciproques totales:

Lorsque l'assiette de l'immeuble objet respectivement des réquisitions d'immatriculation concernées, ainsi que ses limites et son étendu sont identiques et se confondent en totalité, les dites réquisitions se font opposition réciproque totale entre elles.

On parle dans ce cas de chevauchement total de l'assiette de l'immeuble objet des réquisitions d'immatriculation concernées, ou encore de l'empiètement total de l'assiette de l'immeuble objet de l'une des réquisitions sur l'assiette de l'immeuble objet de ou des autres réquisitions.

2-Des oppositions réciproques partielles:

Dans ce cas, le chevauchement ou l'empiètement n'est que partiel. C'est à dire que l'objet de l'opposition ne porte pas sur la totalité de l'immeuble en question, mais uniquement sur une ou deux parcelles de son assiette.

En tout état de cause, et quel que soit l'objet et l'étendu de ces oppositions réciproques, total ou partiel, deux observations primordiales sont à retenir:

D'abord, le chevauchement ou l'empiètement ne peut être révélé que lors ou après le bornage de la propriété objet de la ou des réquisitions délimitées postérieurement à la première réquisition, et parfois même qu'après levé des dites réquisitions;

Puis, et en réalité, il n'existe pas juridiquement ce qu'on peut appeler: « opposition réciproque ». Le dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles lui-même n'emploi nullement pas cette expression d' « opposition réciproque ».

Il s'ensuit que le premier requérant n'est pas et ne peut en aucun cas être qualifié d'opposant, le second a seul cette qualité.

Et la seconde réquisition ne vaudra alors valablement opposition à la première réquisition que si elle a été déposée et enrôlée avant que le délai pour formuler opposition ne soit expiré.

Cette différence de qualité intéresse notamment la question du fardeau de la preuve. Nous allons voir que la preuve est à la charge de l'opposant.

Mais, dans notre présent cas, elle serait à la charge de qui?

Sous-titre III: Les oppositions selon leur effet répercussif ou extensif:

De part l'un des effets que produit les oppositions, on peut les qualifier soit de répercussives soit d'extensives.

A- Elles sont répercussives lorsqu'elles sont formulées à l'encontre d'une réquisition faisant elle même opposition réciproque avec une autre ou plusieurs autres réquisitions d'immatriculation.

L'effet d'une opposition ordinaire, totale ou de droits indivis, formulée à l'égard d'une réquisition faisant opposition réciproque elle même avec une ou plusieurs autres réquisitions, est répercuté par voie de conséquence sur la ou les autres réquisitions.

Le même effet est produit par une opposition ordinaire dans de pareils cas, lorsque la parcelle concernée par l'opposition n'est pas comprise dans l'assiette de la parcelle constituant chevauchement.

B- Ces oppositions peuvent être aussi extensives lorsque leur portée est étendue en vue d'ajouter à leur objet initial d'autres droits ou d'en étendre l'assiette.

Le tout à condition que les délais d'opposition ne soient pas expirés.

Titre III:

La procédure administrative de l'opposition:

Les oppositions sont formulées devant des autorités compétentes déterminées par la loi, dans des délais légaux fixés eux aussi par la loi. Elles prennent des formes et doivent remplir des formalités prescrites par la loi.

Sous-titre I: Les autorités compétentes pour recevoir les oppositions:

Les autorités habilitées à recevoir les oppositions, selon les articles 20, 21, et 25 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles, sont:

- 1- Le conservateur de la propriété foncière, d'abord,**
- 2- L'ingénieur géomètre topographe, délégué du conservateur de la propriété foncière, chargé de l'opération du bornage, mais uniquement en ce qui concerne les oppositions formulées au cours de cette opération;**
- 3- L'autorité locale dans le ressort de laquelle se trouve l'immeuble concerné;**
- 4- Le tribunal de première instance dans le ressort duquel est situé le dit immeuble.**

Sous-titre II : Les délais d'opposition:

A- Le délai légal:

La règle générale à cet égard est édictée par les articles 23, 24, et 27 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles. Il s'agit d'un délai de deux mois qui court à compter de la date de la publication au bulletin officiel, comme il a été dit auparavant, de l'avis de clôture de bornage.

Et c'est ce dernier avis qui annonce, comme le précise l'article 23 du dahir précité, que: « pendant un délai de deux mois qui part du jour de son insertion au bulletin officiel, les oppositions à l'immatriculation seront reçues ».

L'article 24 du même dahir précité dispose en outre que « Pendant un délai de deux mois, qui court de la publication au bulletin officiel de l'avis de clôture du bornage provisoire, toutes personnes peuvent, si elles ne l'ont déjà fait antérieurement, intervenir en la procédure, par opposition ».

L'article 27 du même dahir précité ajoute en précisant ce qui suit:

« Aucune opposition n'est recevable, sauf l'exception contenue à l'article 29, après l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de publication au bulletin officiel de l'avis mentionné dans l'article 23 du présent dahir ».

Il ressort des dispositions combinées qui précédent que:

1- Le délai d'opposition est ouvert de fait à compter de la date du dépôt de la réquisition d'immatriculation, voir même à partir de l'instant de son enrôlement;

2- Ce délai court légalement jusqu'à l'expiration de deux mois à compter de la publication au bulletin officiel, du dit avis de clôture de bornage;

3- Après expiration du dit délai, aucune opposition n'est recevable, sauf l'exception édictée par l'article 29 du même dahir précité.

Et, à cet égard, il y a lieu de préciser que le dit délai est franc, comme l'énonce l'article 107 du même dahir précité. C'est à dire que pour le calcul du dit délai, ses premier et dernier jours ne sont pas pris en compte. Et, si le dernier jour du délai coïncide avec un jour férié, le délai est prorogé jusqu'au prochain jour ouvrable.

B- L'opposition exceptionnelle:

Le premier alinéa de l'article 29 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation dispose ce qui suit:

« Après l'expiration du délai fixé à l'article 27 ci-dessus, une opposition peut être exceptionnellement reçue par le conservateur de la propriété foncière tant que le dossier n'a pas été transmis au secrétariat-greffé du tribunal de première instance et, après cette transmission , sur décision du procureur ».

Il s'agit donc, qu'une opposition pouvant être reçue exceptionnellement et hors délai soit par le conservateur de la propriété foncière, soit par le procureur du Roi.

Il ne s'agit nullement ici de réouverture des délais d'opposition ou de leur prorogation. Mais, tout simplement d'une exception, ou plus exactement d'un pouvoir discrétionnaire reconnu aux deux autorités précitées.

Cependant, il y a lieu de préciser que ce pouvoir ne peut être exercé par le conservateur de la propriété foncière que tant que le dossier de la réquisition d'immatriculation concernée n'a pas été transmis au tribunal compétent.

Cette condition veut dire que le conservateur de la propriété foncière ne peut recevoir une opposition tardive et exceptionnelle que dans le cas où il est entrain d'accomplir les dernières formalités pour l'envoi du dossier de la réquisition d'immatriculation concernée au tribunal compétent, et tant qu'il ne l'a pas encore transmis.

Il est bien entendu clair que le conservateur de la propriété foncière ne peut transmettre le dossier de la réquisition d'immatriculation au tribunal compétent que lorsque cette réquisition est grevée au moins d'une opposition formulée évidemment dans le délai légal.

Quant à la compétence du procureur du Roi en la matière, elle doit obéir à deux conditions primordiales et préalables, savoir:

1- D'abord, sa saisine n'est légalement valable que postérieurement à l'envoi du dossier de la réquisition d'immatriculation concernée au secrétariat-greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble en question.

Cette compétence demeure acquise au procureur du Roi tout au long de la phase judiciaire, nonobstant le stade où se trouverait le dossier concerné même en appel ou en cassation.

Elle cesse définitivement avec le retour du dit dossier à la conservation foncière compétente.

2- Le procureur du Roi doit se prononcer en la matière sur décision à notifier au conservateur de la propriété foncière et au président du tribunal ou de la cours devant le ou laquelle se trouve le dossier concerné.

Dans ce cas, ce dit dossier doit être retourné au conservateur de la propriété foncière compétent pour suite à donner afin de le renvoyer au tribunal.

Sous-titre III: Formes et formalités des oppositions:

A- Les formes des oppositions:

Il n'est exigé pour l'acceptation des oppositions aucune forme particulière.

Elles peuvent être soit:

- 1- formulées par déclarations orales devant les autorités précitées habilitées à les recevoir ;**
- 2- adressées à ces mêmes autorités par écrit.**

Cependant, il semble que la demande d'admission de l'opposition exceptionnelle ne peut être formulée que par Écrit, et ce, quoique le deuxième alinéa de l'article 29 du dahir précité ne fait allusion qu'à une possibilité de la formuler par simple lettre.

Cette exigence de l'écrit dans ce cas, semble-t-il, est une conséquence de l'obligation faite au conservateur de la propriété foncière ou au procureur du Roi, chacun en ce qui le concerne, de procéder à la notification de la dite lettre au requérant ou aux autres personnes intéressées.
(Même article 29, 2^e alinéa)

B- Les formalités des oppositions:

Les oppositions sont assujetties à plusieurs formalités à accomplir que ce soit par l'opposant que par les autorités habilitées à les recevoir, que par le requérant aussi.

B-1- Pour les oppositions ordinaires:

Parmi ces formalités on peut citer:

1- Consignation des déclarations orales en un P.V:

Les oppositions formulées par voie de déclarations orales sont d'office consignées, en présence de l'intéressé, dans un procès verbal de comparution en double exemplaire dont l'un est remis à l'opposant. Celles qui n'ont pas été reçues directement à la conservation foncière y sont transmises immédiatement.

2- Acheminement des écrits vers le conservateur:

Les oppositions adressées par écrit aux autorités précitées autre que le conservateur de la propriété foncière, doivent être immédiatement dirigées à la conservation foncière.

3- Rédaction des P.V. annexes lors du bornage:

Les oppositions reçues par le géomètre lors du bornage sont citées dans le P.V. de bornage et consignées séparément dans des P.V. annexes en double exemplaire dont l'un est remis aux intéressés.

4- Contenu des déclarations:

Les déclarations ou lettres souscrites aux effets d'opposition doivent contenir l'énonciation des droits revendiqués, titres et pièces sur lesquels la demande est appuyée et être accompagnées de tous les documents invoqués ou de toutes les justifications utiles. (2^e alinéa de l'article 25 du dahir précité).

5- Paiement de la taxe judiciaire et du droit de la plaidoirie:

Les opposants doivent s'acquitter de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie dont le montant est fixé par les lois et règlements sur les frais de justice.

La dite taxe peut, toutefois, être abaissée par le conservateur suivant l'évaluation qu'il fera de l'intérêt du litige, avec les pouvoirs conférés au juge par les lois et règlements en la matière.

La perception de la dite taxe est opérée par le service de la conservation foncière au lieu et place des secrétariats-greffes des tribunaux.

Il est dû autant de droit qu'il y a d'oppositions distinctes à une même demande d'immatriculation.

Les oppositions résultant d'une autre demande d'immatriculation par voie de chevauchement, ne donnent pas lieu à la perception de la taxe et du droit de plaidoirie. (4^e, 5^e, 6^e et 7^e alinéa de l'article 32 du dahir précité du 12/8/1913).

6- Mention au registre des oppositions:

Toutes les oppositions formulées et reçues au cours de la procédure d'immatriculation sont mentionnées et inscrites, dès leur réception à la conservation, sur un registre spécial ouvert à cet effet, dit: « registre des oppositions ». (Article 6 de l'arrêté viziriel du 3/6/1915 édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation).

Ces oppositions sont inscrites au dit registre même au cas où les opposants ne déposent pas les documents et pièces justificatives par eux invoquées lors de leur déclaration ou formulation.

Dans ce cas, et à l'expiration du délai légal pour la formulation des oppositions, le conservateur adresse aux intéressés, aux fins de dépôt, une

mise en demeure, en leur rappelant, en outre, les dispositions de l'article 48 du même dahir précité, édictant des sanctions à l'encontre des oppositions reconnues abusives ou vexatoires. (6è alinéa de l'article 25 précité).

6- Communication des documents:

Les documents et pièces justificatives déposés par les opposants à l'appui de leur opposition sont communiqués sans déplacement et sur leur demande, aux requérants ou intervenants à la procédure, à toutes fins utiles. (4è alinéa de l'article 25 précité).

7- Rédaction des libellés et leur notification:

Les oppositions reçues sont rédigées sous forme de libellés.

Une fois elles le sont, une copie des mentions y relatives est notifiée sans délai par le conservateur de la propriété foncière au requérant.

Ce dernier a un délai d'un mois à partir de la clôture définitive de la procédure ou, s'il y a lieu, de toute notification subséquente à cette clôture, pour apporter la mainlevée des oppositions ou la déclaration qu'il y acquiesce. (1è alinéa de l'article 31 du dahir précité sur l'immatriculation des immeubles).

8- Délimitation de l'opposition partielle:

Le dernier alinéa de l'article 25 du dahir du 12 Août 1913 sur l'immatriculation des immeubles dispose ce qui suit:

« Si une opposition porte sur une partie seulement de la propriété dont la délimitation n'a pu être régulièrement effectuée le jour du bornage, ainsi qu'il est prescrit à l'article 20, il est procédé à cette opération sur une mise en demeure adressée à l'opposant par le conservateur ou à défaut, sur une ordonnance du juge rapporteur saisi du dossier.

« Les frais sont alors avancés par la partie la plus diligente à charge d'imputation ultérieure. »

B-2- pour l'opposition exceptionnelle:

1- Notification de la demande:

La demande d'admission de l'opposition hors délai ou exceptionnelle formulée par simple lettre est notifiée au requérant ou aux autres personnes intéressées par les soins du conservateur de la propriété foncière ou du procureur du Roi de la juridiction saisie.(dernier alinéa de l'article 29 du dahir précité).

2- Audition des parties:

Avant de prendre leur décision, et comme il est précisé au dernier alinéa du dit article 29, chacun des conservateur de la propriété foncière et du procureur du Roi de la juridiction saisie, peut entendre, ou faire entendre les parties.

Ces deux autorités disposent des mêmes pouvoirs à cet égard.

Cependant, certaines formalités complémentaires à accomplir par le procureur du Roi ont été dégagées sur le plan pratique, à travers la relation entre les juridictions et les conservations foncières.

Il y a lieu d'en citer les principales, savoir:

2-a- Consultation de la juridiction saisie de l'affaire:

Avant de prendre sa décision, le procureur du Roi doit consulter normalement la juridiction devant laquelle l'affaire est poursuivie, afin de ne pas revenir à la case de départ, alors que le litige aurait déjà été vidé par des décisions judiciaires définitives et ayant acquis la force de la chose jugée.

2-b- Notification de la décision d'admission:

La décision d'admission de l'opposition exceptionnelle prise hors délai par le procureur du Roi doit être notifiée aussi bien à l'intéressé, au conservateur de la propriété foncière qu'au président du tribunal (ou de la cours) devant lequel l'affaire est poursuivie.

2-c- Retour du dossier à la conservation :

En sus, le procureur du Roi doit demander et assurer le retour du dossier de la réquisition d'immatriculation concernée en vue de permettre au conservateur de la propriété foncière d'effectuer les formalités nécessaires exigées en pareille matière; et en faire retour au tribunal compétent.

Titre IV: Les documents appuyant l'opposition:

Les déclarations d'opposition doivent contenir, entre autres, comme nous l'avons dit, l'énumération des titres et pièces sur lesquels l'opposition est appuyée et être accompagnée de tous les documents invoqués, ainsi que de toutes justifications utiles. (3^e alinéa de l'article 25 du dahir précité).

Ces documents sont de deux catégories. La première concerne les justifications de la qualité d'opposant. La seconde se rapporte aux prétentions de l'opposant.

Sous-titre I: Les documents justifiant de la qualité de l'opposant:

Ces documents sont exigés lorsque la personne formulant l'opposition n'agit pas en qualité. C'est le cas d'un mandataire ou d'un représentant légal.

L'article 26 du dahir précité du 12/8/1913 édicte ce qui suit:

« Toute personne formulant une opposition au nom d'un tiers doit:

1- justifier de son identité;

2- lorsqu'elle agit en qualité de tuteur, de représentant légal ou de mandataire, justifier de celle-ci par la production de pièces régulières, fournir les indications relatives à l'état civil de ses mandants et verser les actes de filiation lorsqu'il s'agit de cohéritiers.

Peuvent toujours, sous réserve des justifications prévues ci-dessus, intervenir dans la procédure par voie d'opposition, au nom des incapables, des absents, des disparus et des non présents, les tuteurs, représentants légaux, parents, le procureur (...), le cadi, le curateur aux biens des absents et des disparus ».

Donc, toute personne agissant au nom d'un tiers doit justifier de son identité et de sa qualité et verser les pièces et documents relatifs à cette justification. Parmi lesquels, on peut citer:

- la carte d'identité nationale ou une autre pièce d'identité,
- une procuration ou un mandat, un acte de testament portant nomination d'un tuteur testamentaire, ou un acte du juge de la famille (taqdim) portant nomination d'un tuteur datif;
- la décision de nomination des autorités et personnes agissant au nom des incapables, des absents, et des disparus; ainsi que les documents justifiant l'état des dites personnes.
- les actes de filiation...etc.

Sous-titre II: Les documents justifiant les prétentions de l'opposant:

Les opposants doivent appuyer leur opposition et par conséquent justifier leurs prétentions par le dépôt de tous les documents, titres, actes et autres pièces justificatives.

Ces documents doivent remplir deux conditions:

-1- D'abord, qu'ils soient de nature à établir la preuve des droits prétendus par les opposants, tels que les actes de moulkia ou d'istimrar, les actes d'acquisition, de donation ou d'aliénation en général.

Un acte de filiation produit seul, par exemple, ne peut constituer la preuve d'un droit, ni de propriété, ni autre. Il établit certes, un lien de filiation entre un défunt et ses héritiers ou légataires. Mais, présenté seul, il ne vaut que ce que vaut un acte de filiation.

Et par conséquent, il ne peut être, en aucun cas, considéré comme acte appuyant l'opposition. Il doit être assorti d'autres actes constituant la preuve des droits prétendus par l'opposant.

-2- Ensuite, qu'ils fassent ressortir une relation quelconque avec la propriété objet de la réquisition d'immatriculation à l'encontre de laquelle

l'opposition est formulée.

C'est à dire, qu'il doit ressortir des indications, des données et des renseignements contenus dans ces documents, que les droits prétendus par l'opposant affectent bien la propriété objet de la réquisition d'immatriculation concernée, ou du moins, qu'ils s'y appliquent.

Les documents comportant des indications faisant ressortir que les droits qui y sont décrits ne s'appliquent pas à la réquisition d'immatriculation concernée, ne peuvent, en aucun cas, constituer ou être considérés comme documents appuyant l'opposition.

Chapitre deuxième: La phase judiciaire de la procédure de l'immatriculation foncière:

La phase judiciaire de la procédure de l'immatriculation foncière est entamée au moyen de deux voies essentielles, savoir:

1- La transmission du dossier de la réquisition d'immatriculation au tribunal compétent en cas d'existence d'oppositions, et ce, en vue de leur règlement par voie de justice,

2- Le recours à l'encontre des décisions prises par le conservateur de la propriété foncière prononçant le refus de l'immatriculation ou considérant la réquisition comme nulle et non avenue.

Section I: Règlement judiciaire des oppositions:

Le règlement des oppositions pourrait éventuellement franchir trois étapes. L'étape du tribunal de première instance, celle de l'appel, et celle de

la cassation devant la cours suprême.

Pour cette raison, nous divisons cette section en trois titres comme suit:

Titre I : L'étape du tribunal de première instance,

Titre II : L'étape de l'appel;

Titre III: L'étape de la cassation.

Titre I: L'étape du tribunal de première instance:

Après expiration du délai imparti à l'article 32 du dahir précité du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles, et une fois le dossier de la réquisition concerné est mis en état, le conservateur de la propriété foncière le transmet avec les pièces y relatives au secrétariat-greffe du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Le président du dit tribunal désigne immédiatement alors, un juge rapporteur chargé de préparer la solution des contestations soulevées à l'occasion de la réquisition d'immatriculation.

Alors, quelles sont les formalités de procédure à accomplir par le tribunal ? Quelle est l'étendu de sa compétence ? Et quels sont les recours à intenter à l'encontre de ses jugements ?

C'est ce que à quoi, nous donnerons réponse dans les trois sous-titres suivants:

SOUS-TITRE I : Les formalités de procédure,

SOUS-TITRE II : La compétence du tribunal;

SOUS-TITRE III: Les caractères de la procédure et les recours possibles.

Sous-titre I : Les formalités de la procédure:

A- Formalités à accomplir par le juge rapporteur:

Une fois le juge rapporteur en possession du dossier de la réquisition concernée, il met l'affaire en état. (Article 34 du dahir précité).

A cet effet, il prend toutes les mesures appropriées et nécessaires, notamment:

1- Le transport sur les lieux :

Le juge rapporteur peut se transporter sur les lieux de l'immeuble objet du litige, soit d'office, soit à la demande des parties concernées, et ce, en vue:

- soit de procéder à l'application des titres, pièces et documents déposées par les opposants,

- soit d'effectuer une enquête et d'auditer des témoins.

Cependant, le transport sur les lieux n'est pas tout le temps nécessaire. (Le même article 34 précité).

2- Le recueil des déclarations et témoignages:

Le juge rapporteur peut, s'il le juge utile, ne pas se transporter sur les lieux, mais, se contenter de recueillir dans son cabinet, ou de provoquer toutes déclarations ou tous témoignages et prendre toutes les mesures pour la mise en état complète de la procédure.

A cet effet particulièrement, il entend les témoins dont les parties sollicitent l'audition. (Article 34 précité).

3- Délégation des pouvoirs du juge rapporteur:

Le juge rapporteur peut, avec l'accord du président du tribunal, déléguer pour les dites opérations le juge de la situation des lieux (le juge résident), ou un de ses suppléants, ou même, suivant les besoins du service, tout autre magistrat.(article 34 précité et article 2 du dahir portant loi n°74-338 du 24 jounada II 1394{15/7/1974}).

4- demande de l'assistance d'un géomètre:

Le juge rapporteur peut, en cas de besoin, recueillir l'assistance d'un ingénieur géomètre topographe du service du cadastre, après s'être entendu avec le chef du dit service sur la désignation de cet agent et la date de son transport sur les lieux.

Par la même occasion, le dit juge rapporteur fixe le montant de la provision à consigner par l'intéressé suivant les travaux à effectuer et les frais de vacation qu'ils entraîneront. (Même article 34 précité).

5- Fixation de la date de l'audience:

« Lorsque le juge rapporteur estime que l'affaire est en état, il fait avertir les parties, au moins huit jours à l'avance, outre le délai de distance, du jour où elle sera appelée en audience publique, en leur rappelant qu'elles peuvent s'y présenter en personne ou par mandataire spécial ». (Article 35 du dahir précité du 12/8/1913).

B-débats et jugements:

Le jour fixé pour l'audience, et « à l'ouverture des débats, le juge rapporteur expose la procédure et indique les questions à résoudre, sans exprimer aucun avis, puis les parties sont entendues, le ministère public donne, le cas échéant, ses conclusions et l'affaire est jugée soit immédiatement, soit après délibéré ». (Article 37 du dahir du 12/8/1913 précité).

Sous-titre II: La compétence du tribunal:

La compétence du tribunal en matière de règlement des oppositions formulées à l'encontre des réquisitions d'immatriculation est limitée strictement à ce qui est édicté par les 2^e et 3^e alinéa de l'article 37 précité, et qui disposent ce qui suit:

«Le tribunal statue sur l'existence, la nature, la consistance et l'étendu du droit prétendu par les opposants. Il renvoie les parties, pour qu'il soit fait état de sa décision devant le conservateur seul compétent, sauf le recours prévu par l'article 96, pour admettre ou rejeter, en tout ou en partie, la demande d'immatriculation.

« Lorsqu'en cours d'instance le requérant acquiesce à l'opposition, ou lorsque l'opposant donne mainlevée de son opposition, la juridiction saisie donne acte purement et simplement de l'acquiescement ou de la mainlevée et renvoie le dossier au conservateur qui procède à l'immatriculation, s'il y a lieu, en tenant compte des accords ou transactions des parties ».

Quatre points essentiels sont alors à préciser à cet égard:

A- L'étendu de la compétence du tribunal:

La compétence du tribunal est strictement limitée au règlement des oppositions, et précisément et uniquement au règlement de ces oppositions vis à vis des prétentions du requérant.

C'est ainsi que:

- D'un côté, le tribunal se prononce sur l'existence du droit prétendu par l'opposant, sur sa nature, sa consistance et son étendu, c'est à dire sur le bien fondé de l'opposition,

- Mais, d'un autre côté, il n'a pas à se prononcer et à statuer sur le bien fondé de la réquisition d'immatriculation qu'il appartiendra au conservateur de la propriété foncière seul d'admettre ou de rejeter.

C'est à dire que, si l'existence et la nature du droit que l'opposant revendique sont établis devant le tribunal, celui-ci déclare l'opposition bien fondée tout en précisant en même temps, la consistance et l'étendu du droit ainsi reconnu à l'opposant.

Dans le cas contraire, le tribunal déclare l'opposition mal fondée.

Il n'a pas, même dans ce dernier cas, à ordonner au conservateur de la propriété foncière d'immatriculer ou de refuser l'immatriculation de l'immeuble concerné, ni même de rejeter la réquisition d'immatriculation en question.

B- Accord des parties au cours de l'instance:

D'autre part, et comme il est précisé dans le 3^e alinéa de l'article 37 précité, lorsqu'au cours de l'instance, le requérant acquiesce à l'opposition, en totalité ou en partie, ou lorsque l'opposant donne mainlevée de son opposition, en totalité ou en partie, le tribunal saisi donne acte purement et simplement de l'acquiescement ou de la mainlevée.

C- Renvoi du dossier au conservateur:

Il y a lieu de préciser que, dans tous les cas et quel que soit le jugement prononcé, le tribunal ordonne le renvoi du dossier de la réquisition d'immatriculation concernée au conservateur de la propriété foncière qui prend les décisions qui s'imposent, notamment l'immatriculation, s'il y a lieu, en tenant compte évidemment des transactions et/ou des accords des parties intervenues au cours de l'instance.

D- Nature de la compétence du tribunal:

Quelque soit la nature des litiges soulevés par les parties à l'occasion du règlement des oppositions, et bien que la compétence du tribunal saisi est limitée au règlement des oppositions, et que cette compétence ne s'étende pas, en plus, à la faculté de statuer entre les opposants; il y a lieu de préciser que, même dans cette limite, le tribunal saisi du règlement des oppositions possède une compétence globale et générale.

Il s'en suit que:

1- D'un côté, le tribunal statue sur chaque opposition à part;

D'ailleurs, l'opposition doit être dirigée à l'encontre de la réquisition d'immatriculation. C'est à dire, à l'encontre des prétentions du requérant et non pas à l'encontre d'une autre opposition.

C'est ce qui est clairement exprimé par la formule suivante adoptée par la jurisprudence: « opposition sur opposition ne vaut ».

Par conséquent, le tribunal ne doit pas statuer entre les différents opposants, même dans le cas où il existe un lien d'objet entre chacune des oppositions formulées à l'encontre d'une même réquisition d'immatriculation.

2- D'un autre côté, le tribunal saisi du règlement des oppositions a, en vue de ce règlement, et tout au long de la procédure ouverte à ce sujet, une compétence globale et générale.

Le tribunal peut donc à ce titre, connaître de toutes les procédures et plaintes ou requêtes relatives aux:

2-a- Faux et usage de faux concernant les documents déposés soit à l'appui de la réquisition d'immatriculation, soit à l'appui des oppositions, elles mêmes,

2-b- Enquêtes et vérifications des écritures;

2-c- Actions en revendication de la possession;

2-d- Actions en exercice des droits de préemption ou du dhom;

2-e- Et, en général, à toutes les actions de validité ou en annulation de la volonté contractuelle ayant pour objet des droits constitués au cours de la procédure et devant être publiés.

Sous-titre III: Les caractères de la procédure et les recours possibles:

Le dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation a prescrit des règles de procédure spéciales à appliquer en matière du le règlement des oppositions. Ces règles spéciales priment donc, sur le droit commun, sauf les cas où il est fait expressément renvoi aux règles du code de procédure civile.

A- Caractères de la procédure:

En tenant compte de ce qui a été dit, la procédure judiciaire du règlement des oppositions revêt les caractères spécifiques suivants:

A-1- La saisine du tribunal par le conservateur:

Le tribunal compétent est saisi par le conservateur de la propriété foncière, et ce, par la transmission au dit tribunal du dossier de la réquisition d'immatriculation concernée.

Le tribunal est donc lié par la saisine du conservateur de la propriété foncière, laquelle saisine est constituée, mais uniquement, par les oppositions formulées à l'encontre de la réquisition concernée.

Les dites oppositions sont limitativement énumérées dans le bordereau de transmission du dossier de la réquisition concernée. Leurs libellés et pièces justificatives sont contenus dans le dossier transmis.

En conséquence, aucune autre demande en dehors des oppositions contenues dans le dit dossier n'est à recevoir par le tribunal, même une opposition exceptionnelle reçue par le procureur du Roi. Laquelle opposition doit aussi transitée par le conservateur de la propriété foncière, comme il est expliqué ci-dessus.

A2- Procédure contradictoire et écrite:

La procédure à appliquer en matière de règlement des oppositions est contradictoire, publique et écrite.

A2a- Procédure contradictoire et publique:

Il faut entendre par là que, d'un côté, tous les débats se déroulent en audiences publiques et en séances plénières et que, d'un autre côté, les jugements sont contradictoires et sensés être rendus contradictoirement, même en l'absence de l'une des parties.

A2b- Procédure écrite:

Le tribunal statue uniquement et spécialement au vue des pièces justificatives, documents, actes, plans et P.V. versés au dossier de la réquisition d'immatriculation concernée.

La dite procédure reste écrite même lorsque certaines formalités sont effectuées oralement, tels que l'audition des témoins convoqués au bureau du juge rapporteur ou lors du transport sur les lieux.

Mais, toujours est-il que les dites formalités sont consignées dans un P.V. d'audition des témoins ou de transport sur les lieux.

En cas du décès de l'une des parties, le tribunal n'a pas à faire retour du dossier de la réquisition concernée au conservateur de la propriété foncière, il n'a qu'à poursuivre la procédure même sans la production de la dévolution successorale de l'intéressé.

La formalité à accomplir à la suite de cet événement sera effectuée par le conservateur de la propriété foncière dès le retour du dossier concerné à la conservation foncière.

Ceci étant, il y a lieu de constater tout simplement que les caractères spécifiques de la procédure du règlement des oppositions ont, à côté d'autres facteurs, des effets éliminatoires quant à certains recours à l'encontre des jugements à rendre en la matière; d'ailleurs, c'est tout à fait normal, vue la spécificité d'une telle procédure.

B- Les recours possibles :

Les recours possibles d'exercer à l'encontre des jugements rendus en matière de règlement des oppositions sont uniquement ceux énumérés

par le dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles qui détermine à la fois leurs conditions d'exercice ainsi que les délais dans lesquels ils doivent être exercés.

Ces recours sont limitativement les suivants:

B1- L'appel,

B2- Le pourvoi en cassation.

Il s'ensuit que les demandes ci-après sont à cet égard irrecevables:

1- L'intervention volontaire et la reprise d'instance:

L'irrecevabilité d'une telle demande est due à l'obligation de formuler toutes les actions, toutes les revendications ou toutes les réclamations par le seul moyen de l'opposition et dans les formes et les conditions prescrites par le dahir précité du 12/8/1913 sur l'immatriculation foncière.

2- L'opposition au jugement par défaut rendu par le tribunal de première instance:

Deux justifications valables pour l'irrecevabilité d'une telle demande:

2-a- D'un côté, la procédure édictée en la matière est contradictoire, il est donc inconcevable d'y rendre un jugement par défaut,

2-b- D'un autre côté, tous les jugements rendus en la matière sont susceptibles d'appel quelque soit la valeur de l'immeuble ou du droit objet du litige.

3- La tierce opposition:

Il est inconcevable qu'un jugement rendu en matière de règlement des oppositions à une réquisition d'immatriculation puisse entraîner un préjudice aux droits d'un tiers qui n'a pas été appelé et n'était pas présent à l'instance, et ce, pour deux motifs, savoir:

3-a- Le règlement des oppositions ne doit en aucun cas sortir des limites des droits revendiqués par le ou les opposants, et ce, par rapport aux droits prétendus par le requérant;

3-b- Le tiers voulant exercer la tierce opposition doit, lui même comme tout autre intéressé, intervenir en la procédure par la voie de l'opposition à la réquisition d'immatriculation en vue de sauvegarder et de défendre les droits pour lesquels il prétend que le jugement rendu lui aurait porté préjudice.

Pour conclure ce paragraphe, il y a lieu de signaler que l'opposition à la procédure d'immatriculation constitue donc une forme spéciale de la requête judiciaire.

Au lieu qu'elle soit enrôlée directement devant le tribunal compétent, la dite requête judiciaire est formulée devant le conservateur de la propriété foncière qui la reçoit, l'instruit, en percevoir la taxe judiciaire et les droits de plaidoirie y afférant et la transmet, après avoir mis en état le dossier de la réquisition d'immatriculation concerné, au tribunal compétent.

Le conservateur de la propriété foncière, en cette matière, se substitue au secrétariat greffe du tribunal.

Enfin, il y a lieu de rappeler que la phase judiciaire de la procédure d'immatriculation est ouverte et déclenchée par le fait de la transmission par le conservateur de la propriété foncière du dossier de la réquisition concernée au tribunal compétent. Elle est close par le fait du retour du même dossier à la conservation foncière après jugement.

Titre II: L'étape de l'appel:

L'article 40 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles dispose ce qui suit:

« Aussitôt le jugement rendu, et au plus tard dans le délai de huitaine, il est notifié par extrait au requérant et à toutes les parties, à domicile élu;

cette notification indique qu'il peut en être interjeté appel dans les délais prévus par les articles 134 et suivants du dahir sur la procédure civile. »

Le jugement rendu par le tribunal de première instance en matière du règlement des oppositions à l'immatriculation est donc notifié au requérant et à toutes les parties, les opposants notamment :

- par extrait, et non pas par texte intégral,

- et à domicile élu, uniquement.

Le document de notification du dit jugement comporte l'indication qu'il peut en être interjeté appel dans le délai de trente jours édicté par l'article 134 du code de procédure civile précité.

« L'appel est toujours recevable en matière d'immatriculation, quelle que soit la valeur de l'immeuble. » (Alinéa 1 de l'article 41 du dahir du 12/8/1913 précité sur l'immatriculation des immeubles.)

Ainsi, dans le cas d'interjection appel de la part de l'une des parties, le dit appel peut être formé comme il est dit en l'article 141 du code de procédure civile (alinéa 2 de l'article 41 précité), c'est à dire que:

1- L'appel est formé au greffe du tribunal de première instance dont le jugement est attaqué,

2- Le dépôt au greffe est constaté sur un registre spécial;

3- Le greffier délivre un récépissé aux parties qui en font la demande, une copie portant le timbre du greffe tient lieu de récépissé;

4- La requête, ainsi que les pièces qui sont jointes sont transmises sans frais au greffe de la juridiction qui doit statuer. Cette dernière formalité est confirmée par le deuxième alinéa de l'article 41 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles, qui dispose ce qui suit:

« Le dossier est transmis sans frais au secrétariat de la cour avec une expédition du jugement attaqué. »

Étant ici observé que la même procédure appliquée devant le tribunal de première instance est poursuivie aussi devant la cour d'appel, mais avec, en sus, l'application de deux principes spécifiques édictées aussi bien par les règles du code de procédure civile que par les dispositions du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles; savoir:

1- La cour reste liée par la saisine du conservateur de la propriété foncière. Il ne peut être formulé par les parties en appel aucune demande nouvelle. (Articles 43 du dahir sur l'immatriculation et 143 du code de procédure civile.)

2- « Aucune intervention n'est valable si ce n'est de la part de ceux qui auraient droit de former tierce oppositions ». (Article 144 du code de procédure civile).

Cette même règle est réitérée par le dernier alinéa de l'article 43 du dahir sur l'immatriculation foncière qui dispose que:

« L'article 144 du dahir sur la procédure civile est applicable en la matière ».

Or, justement et comme nous l'avons vu, l'opposition de la tierce personne est irrecevable en matière de procédure d'immatriculation; donc, l'intervention y est, elle-même, irrecevable.

Ceci dit, et avant de passer en revue les différentes formalités de la procédure devant la cour d'appel, il y a lieu de noter qu'un opposant peut interjeter appel, alors même que le requérant perdant ne l'a pas fait, dès lors que dans le cas de l'existence de plusieurs oppositions ayant le même objet, l'un des opposants a vu son opposition déclarée mal fondée. (Arrêt de la cour suprême du 25 juin 1963:R.M.D.1963 p.355).

Bien entendu, le tribunal ne statue pas entre opposants, et sur les divers droits prétendus par eux, mais, il doit statuer sur les droits de l'opposant qui s'est vu son opposition déclarée mal fondée, vis à vis des droits du requérant, malgré que celui-ci, est lui-même débouté dans ses droits.

Quelles sont maintenant les formalités de procédure à appliquer par la cour d'appel en la matière?

1- Nomination d'un conseiller rapporteur:

A ce sujet, l'article 42 du dahir du 12/8/1913 sur L'immatriculation foncière dispose ce qui suit:

« Dès la réception du dossier au secrétariat de la cour, le premier président nomme un conseiller rapporteur; celui-ci fait sommer l'appelant de produire ses griefs et moyens dans un délai de quinze jours, outre celui de distance. Puis il invite les parties intéressées à prendre communication de la production de l'appelant et à produire leurs contestations et défenses dans un autre délai semblable. »

Il ressort de cet article 42 que ses dispositions claires constituent une dérogation aux dispositions de l'article 142 du code de procédure civile.

Ainsi, l'appel en matière du règlement des oppositions peut être interjeté sur une simple déclaration et sans produire ni les griefs ni les moyens de l'appel au moment de sa formulation.

2- Accomplissement de mesures complémentaires:

Le conseiller rapporteur peut, soit d'office, soit sur la demande des ou de l'une des parties, accomplir toutes les mesures et formalités complémentaires d'instruction et d'enquête, et notamment se transporter sur l'immeuble en instance.

A cet effet, le conseiller rapporteur peut se faire assister d'un géomètre foncier dans les conditions prévues à l'article 34 du dahir précité sur l'immatriculation, pour y procéder à l'application des titres ou à une enquête.

Il peut aussi, avec l'assentiment du premier président, déléguer pour ces opérations, l'un des magistrats du tribunal de première instance. (Article 43 du dahir précité sur l'immatriculation.)

D'un autre côté, il est rappelé qu'en général le conseiller rapporteur a les mêmes attributions et pouvoirs que le juge rapporteur près du tribunal de première instance, et assume la même tache que ce dernier et qui consiste en la mise en état du dossier.

3- Convocation des parties à l'audience:

L'article 44 du dahir sur l'immatriculation dispose ce qui suit:

« Lorsque le conseiller rapporteur estime que la procédure est en état, il fait, quinze jours à l'avance, outre le délai de distance, prévenir les parties en cause à domicile élu, du jour où l'affaire sera appelée en audience».

4- Jugement de l'affaire et prononcé de l'arrêt:

L'article 45 du même dahir sur l'immatriculation précise la procédure à suivre par la cour d'appel.

Il est ainsi rédigé:

« L'affaire est jugée par la cour tant en l'absence qu'en présence des parties, sans qu'aucune opposition soit recevable contre l'arrêt rendu. Les débats commencent par le rapport du conseiller commis, qui expose la procédure et les questions à résoudre, sans exprimer aucun avis. Puis les parties sont entendues, soit en personne, soit par mandataire. Le ministère public donne ses conclusions et l'arrêt intervient, soit immédiatement, soit après délibéré.

La cour statue dans les limites et de la manière tracée aux premiers juges par le deuxième et le troisième alinéas de l'article 37».

Titre III: L'étape de la cassation:

L'article 47 du dahir précité sur l'immatriculation prescrit que les arrêts rendus en matière d'immatriculation peuvent faire l'objet d'un pourvoi en cassation devant la cour suprême prévu par le code de procédure civile.

Il y a lieu d'abord de noter que le dit article 47 comporte notamment une disposition particulière par rapport au code de procédure civile.

Elle se rapporte aux formules de notification et au délai du pourvoi.

Mais, en dehors de cette dérogation, ce sont les règles du code de procédure civile qui seront à appliquer en ce qui concerne la formulation du pourvoi en cassation, les conditions requises pour sa recevabilité, et la procédure à suivre devant la cours.

Le dit article 47 précise notamment que les arrêts de la cour d'appel sont notifiés à domicile réel ou élu dans leur teneur intégrale à toutes les parties avec indication qu'elles peuvent se pourvoir en cassation dans le délai de deux mois à compter du jour de la notification.

Donc, la dérogation importante consiste en le délai de se pourvoir en cassation.

Ce délai est de deux mois au lieu de soixante jours arrêtés par l'article 358 du code de procédure civile.

Mais, ce qui est très important à retenir à ce sujet, est que le pourvoi en cassation, conformément aux dispositions de l'article 361 du même code

de procédure civile, est suspensif en matière d'immatriculation.

C'est à dire que les arrêts rendus par la cour d'appel ne sont pas exécutés lorsqu'ils font l'objet de pourvoi en cassation.

La rétractation n'est pas admise en la matière, aucun texte ne la prévoit.

Section V: LES RE COURS CONTRE LES DÉCISIONS DU CONSERVATEUR EN MATIÈRE DE PROCÉDURE D'IMMATRICULATION :

Le conservateur de la propriété foncière est tenu de donner suite aux différentes formalités de la procédure d'immatriculation requises par les intéressés tel qu'elles sont édictées par les dispositions du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles.

Ces formalités sont par leurs objet et effets de deux sortes: ou positives ou négatives.

1- Elles sont positives lorsque les décisions prises par le conservateur de la propriété foncière ont pour objet et effets d'octroyer un droit, d'accepter une opposition ou un dépôt (article 84), de procéder à une publication ou à un bornage; et en général, lorsque le conservateur de la propriété foncière donne suite favorable aux différentes demandes qui lui sont présentées.

2- Elles sont au contraire négatives lorsque les dites décisions ont pour objet un refus du conservateur de la propriété foncière d'obtempérer à la demande qui lui est présentée. Telles que:

2-a- L'annulation d'une opposition pour non paiement de la taxe judiciaire ou pour non production de documents justificatifs,

2-b- Le refus de la demande de dépôt (article 84);

2-c- Le classement pur et simple du dossier de la réquisition d'immatriculation sans suite, ainsi que le refus d'une opposition quelconque;

2-d- Le refus d'immatriculer ou le rejet de la réquisition d'immatriculation.

Dans tous les cas de décisions négatives, tel que énumérées ci-dessus, le dahir précité du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles a institué un recours spécial au profit de celui qui se voit lésé par l'une des dites décisions.

Et, dans le cas où un recours est intenté devant le tribunal compétent, la procédure d'immatriculation qui était jusqu'alors purement et simplement administrative, devient contentieuse; ce qui entraîne le déclenchement d'une phase judiciaire.

Ceci étant, et avant d'entamer l'étude des différents recours en la matière, une observation importante s'impose:

1- D'abord, il faut bien noter que le dahir précité du 13/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles et les textes pris pour son application sont mués en ce qui concerne l'institution ou non d'un recours à l'encontre de certaines décisions négatives.

Faut-il considérer le silence du législateur à ce sujet comme étant une soustraction du droit de recours?,

2- Ensuite, le législateur ne donne, quant à l'effet du recours, une fois exercé, aucune précision. Faut-il le considérer suspensif ?

La réponse à ces questions nous emmène à diviser cette section en trois grands titres, comme suit:

Titre I: Les différents cas de recours,

Titre II: Le silence du législateur en la matière,

Titre III: L'effet suspensif du recours.

Titre I: Les différents cas de recours:

Nous pouvons énumérer les différents cas de recours comme suit:

Sous-titre I: Cas de l'annulation de l'opposition pour défaut de production des documents justificatifs:

Les premiers, deuxième et troisième alinéas de l'article 32 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles disposent ce qui suit:

« A défaut de conciliation, et dès que le requérant a fait connaître au conservateur son refus d'acquiescer aux prétentions des opposants ou l'impossibilité où il se trouve d'obtenir mainlevée amiable de leurs oppositions, et au, plus tard à l'expiration du délai imparti au 1er alinéa de l'article précédent, le conservateur met en demeure , une dernière fois, les opposants à déposer à la conservation , dans le délai de trois mois, les pièces et titres justificatifs de leur opposition et les avise qu'aucun titre ou pièce ne peut être reçu par le tribunal.

« Faute par eux de déposer les titres ou pièces appuyant leur opposition ou de justifier qu'il sont dans l'impossibilité de les déposer, le conservateur peut décider, après enquête, sur le maintien de cette opposition ou de la considérer comme non avenue.

«Dans ce dernier cas, la décision du conservateur est susceptible d'appel devant le tribunal de première instance, composé comme il est dit à l'article 36, et qui statue en dernier ressort. Cet appel doit être formé dans un délai de quinze jours à dater de la notification de cette décision. Il est jugé d'urgence. »

De ces dispositions, il s'avère qu'à l'expiration du délai imparti par la dernière mise en demeure adressée par le conservateur de la propriété foncière aux opposants, et dans le cas où ces derniers ne déposent pas les titres et pièces appuyant leur opposition, ou ne présentent aucune justification qu'ils sont dans l'impossibilité de les déposer, le conservateur de la propriété foncière peut décider soit:

1- De maintenir l'opposition et envoyer le dossier de la réquisition d'immatriculation concernée, tel qu'il est, au tribunal compétent; ou

2- De considérer l'opposition comme non avenue;

Le tout après enquête.

Et, pour comprendre, il y a lieu de préciser que l'enquête ordonnée par l'article susvisé concerne certainement la question de la possession.

Car, l'opposant peut avoir la possession de l'immeuble revendiqué et ne pas avoir de titres ou pièces appuyant son opposition. Il peut ou les préparer au cours de l'instance judiciaire, ou se fier aux déclarations des personnes invoquées par lui comme témoins.

Donc, si après enquête, le conservateur de la propriété foncière constate que l'opposant est en possession de l'immeuble revendiqué, il peut décider du maintien de la dite opposition.

Dans le cas contraire, il peut décider de considérer la dite opposition comme non avenue.

Et là, malgré le fait de ne pas produire de titres ou pièces appuyant l'opposition ou de ne pas justifier que l'opposant est dans l'impossibilité de les déposer, et malgré le résultat négatif de l'enquête effectuée par le conservateur de la propriété foncière; le législateur a institué au profit de l'opposant un recours judiciaire contre une telle décision.

Ce recours, appelé d'ailleurs: « appel », doit:

1- D'abord, être formé et intenté dans le délai de quinze jours à compter de la date de notification de la dite décision d'annulation, et ce, devant le tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble concerné;

2- Puis, jugé d'urgence par le dit tribunal qui statue en la matière en dernier ressort. C'est à dire que le tribunal doit statuer avec rapidité et sans retard, et que son jugement n'est susceptible que d'un pourvoi en cassation.

Il va sans dire que ce droit de recours institué au profit de l'opposant dont l'opposition est considérée comme non avenue répond à un double objectif:

a- D'un côté, préserver les droits de l'opposant à l'encontre d'un éventuel abus ou excès de pouvoir de la part du conservateur de la propriété foncière;

b- D'un autre côté, permettre et garantir au tribunal compétent de contrôler le conservateur de la propriété foncière dans l'exercice de ce pouvoir dérogatoire et qui devait, certes et normalement, être reconnu et relever des attributions des juridictions compétentes.

Le législateur a voulu, certes, en reconnaissant le dit pouvoir au conservateur de la propriété foncière au lieu et place des tribunaux, assurer et garantir une certaine rapidité, ainsi qu'une certaine sérénité dans l'application des procédures d'immatriculation.

Sous-titre II: Le refus d'immatriculation:

Malgré l'exécution de toutes les formalités de la procédure d'immatriculation, l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité édictées par la procédure d'immatriculation, ainsi que la réalisation des bornage et levé réguliers, et malgré l'expiration des délais d'opposition et la clôture de la procédure ouverte pour la réquisition concernée sans qu'aucune opposition n'ait été formulée; le conservateur de la propriété foncière peut toutefois refuser d'immatriculer la propriété en question.

La dite décision du refus d'immatriculation doit être motivée par l'un des deux grands et principaux motifs, qui constituent des têtes de chapitres à l'intérieur desquels on retrouve d'ailleurs plusieurs arguments de motivation, et qui sont:

1- L'insuffisance des titres, actes et documents appuyant la réquisition d'immatriculation;

2- L'irrégularité de la demande d'immatriculation.

Ceci étant, la décision du refus d'immatriculer, parmi d'autres, est sanctionnée par le recours prévu par l'article 96 du dahir précité du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles.

Ce recours doit être formulé et intenté dans un délai d'un mois à compter de la date de notification de la décision de refus, et ce, devant le tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble concerné qui statue à charge d'appel.

La procédure à suivre au sujet de ce recours est arrêtée par l'article 10 de l'arrêté viziriel du 3/6/1915 édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation.

Le dit article édicte en son troisième alinéa et suivants ce qui suit:

« Ce recours s'exerce par voie de simple requête écrite déposée par le requérant au secrétariat-greffé du tribunal de première instance; la requête expose sommairement les faits de la cause et les motifs invoqués en vue d'obtenir la révision de la décision attaquée.

« Le président du tribunal, saisi de la requête, la fait notifier au conservateur et fixe un délai de quinzaine, au minimum, pour la production d'un mémoire justifiant la décision faisant l'objet du recours, et pour l'envoi au secrétariat-greffé du dossier de la procédure ou, s'il y échét, des actes qui ont motivé la décision.

« Ce mémoire est communiqué à la partie intéressée qui peut y répondre dans un délai de quinzaine.

« L'affaire est appelée à la première audience qui suit ce délai. Le conservateur et la partie en sont informés par simple avis du greffe. L'affaire

peut être envoyée à une audience pour échange de mémoires, après quoi le tribunal statue sans nouveaux délais sur le recours, au seul vu des pièces du dossier.

« L'appel du jugement ainsi rendu est exercé, s'il y échet, dans le délai d'un mois de sa notification, qui est effectuée d'office par le secrétariat-greffé et sans délai, tant au conservateur qu'aux parties.

« La même procédure est suivie devant la cour.

« En cas de révision de la décision objet du recours, le conservateur doit assurer l'effet de la décision rendue par les juges dès qu'elle est devenue définitive et dans les quarante-huit heures du retour par le secrétariat-greffé du dossier de l'affaire contenant expédition du jugement et de l'arrêt ainsi qu'un certificat constatant le caractère définitif.

« Tous les frais judiciaires engagés restent à la charge de la partie intéressée, à moins de faute lourde du conservateur, ce qui doit être spécifié par le tribunal qui fixe alors le quantum des frais à la charge de ce dernier. »

Ceci étant, on entend par jugement définitif: celui qui a acquis la force de la chose jugée après avoir épuisé toutes les voies de recours permises par le dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles, tel que nous les avons citées plus haut, et particulièrement le pourvoi en cassation avec effet suspensif.

A ce sujet, le deuxième alinéa de l'article 96 du dahir précité du 12/8/1913, dispose ce qui suit:

« Les arrêts rendus sont susceptibles de recours en cassation et notifiés aux parties dans les mêmes conditions et formes prévues par l'article 47 ci-dessus. »

D'un autre côté, il y a lieu de souligner que ce même recours, en sus du cas du refus d'immatriculation, est institué dans les cas de refus d'inscription ou de radiation de l'un des droits sur les livres fonciers.

Titre II: Le silence du législateur en la matière:

Le dahir du 12/8/1913 a reconnu expressément au conservateur de la propriété foncière, en matière de procédure d'immatriculation, certains

pouvoirs à exercer sous forme de décisions négatives; tel que dans les cas prévus par les articles 32 (4ème alinéa) et 50.

D'autres décisions négatives, qui ne sont prévues par aucun des textes régissant le régime de l'immatriculation foncière, peuvent être prises par le conservateur de la propriété foncière, telles que le refus d'une opposition ordinaire ou exceptionnelle, ou encore le refus d'un dépôt (article 84).

Alors, que peut-on faire dans de pareils cas ?

Faut-il considérer que le législateur n'accorde aucun recours dans ces cas ? Ou au contraire, faut-il faire application des règles du droit commun en la matière?

Ceci étant, et pour avoir une réponse claire et structurée, il faudrait, à notre avis, analyser chaque cas à part.

Sous-titre I: Cas du non paiement de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie:

Le conservateur de la propriété foncière peut considérer l'opposition comme non avenue dans le cas où les opposants qui n'ont pas obtenu ou tout au moins demandé l'assistance judiciaire n'acquittent pas la taxe judiciaire et les droits de plaidoirie, dans le délai de trois mois à compter de la date de notification de la dernière mise en demeure prévue par le premier alinéa de l'article 32 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles.

Le quatrième alinéa du dit article 32, qui reconnaît ce pouvoir au conservateur de la propriété foncière, est mué sur la question du recours à l'encontre de la décision de ce dernier.

Là, nous croyons que, du moment que le législateur et dans le même article 32 a, en son troisième alinéa, institué un recours à l'encontre de la décision du conservateur de la propriété foncière de considérer l'opposition comme non avenue au cas où les opposants ne déposent pas les titres et pièces justificatives appuyant leur opposition et ne l'a pas fait en son quatrième alinéa; cela veut dire que ce même législateur n'admet pas une même et unique position pour les deux cas.

En conséquence, nous croyons que le législateur n'a voulu admettre aucun recours dans ce cas, ni dérogatoire, ni de droit commun.
Les cas où le législateur de l'immatriculation foncière a voulu faire application du droit commun sont énumérés dans les articles du dahir qui les concernent et qui renvoient expressément aux règles du code de procédure civile.

Sous-titre II: Cas de la carence du requérant:

Ce cas est prévu par l'article 50 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles et qui dispose ce quoi suit:
« La requête à fin d'immatriculation et les opérations y relatives sont considérées comme non avenues si, dans les six mois qui suivent l'introduction, et après une mise en demeure notifiée par le conservateur, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception, le requérant n'a fait aucune diligence pour suivre la procédure. »

Cet article, comme nous le constatons, ne fait aucune indication à une quelconque possibilité de recours.

Mais, malgré ce silence du législateur, nous ne pouvons pas déduire qu'il s'agit là d'une négation de ce droit de recours au requérant prétendant qu'une telle décision serait entachée d'abus ou d'excès de pouvoir de la part du conservateur de la propriété foncière.

Certes, le législateur de l'immatriculation foncière n'a pas institué un recours particulier ou dérogatoire dans de pareil cas, mais il n'a pas non plus exclue la voie du recours devant le tribunal administratif.

Il s'agit là d'un principe juridique et d'une règle générale de droit incontestable.

Mais, quoiqu'il en soit, il semble que dans la pratique l'exercice d'un tel recours ne ferait que retarder la prise par le conservateur de la propriété foncière d'une éventuelle décision d'immatriculation.

Cela est dû au fait que la décision du conservateur de la propriété foncière de considérer la réquisition comme non avenue par suite de carence du requérant n'est qu'une décision de pure forme ne touchant pas au fond du droit, et par conséquent, la réquisition peut être ressuscitée, et ce:

- Soit en répondant aux exigences du conservateur de la propriété foncière, et en lui demandant de reprendre la procédure d'immatriculation, telle qu'elle a été entamée en vertu de la même réquisition;

- Soit en déposant purement et simplement une nouvelle réquisition d'immatriculation.

Nous avons dit auparavant que l'opposition est une requête judiciaire sous une forme particulière.

Au lieu qu'elle soit enrôlée directement devant le tribunal, elle passe par l'entremise du conservateur de la propriété foncière, et que ce dernier remplace à ce sujet le secrétariat-greffé du tribunal.

En conséquence et en principe, le conservateur de la propriété foncière ne devait nullement pas refuser de recevoir une opposition formulée dans les délais légaux.

Mais, s'il le fait, s'il abuse et s'il excède son pouvoir, sa décision serait-elle susceptible de recours?, et devant quel tribunal?.

De même, s'il refuse d'accepter une opposition hors délai et exceptionnelle, tout en sachant que dans ce cas, il peut le faire; la demande d'opposition exceptionnelle doit obéir aux conditions que nous avons déjà développé, sa décision serait-elle aussi susceptible des recours?

Il nous semble que la réponse est claire. Un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif ne pourrait être qu'approuver et affirmer.

Sous-titre III: Cas du refus de l'opposition:

Le conservateur peut refuser de recevoir une opposition, quelle qu'elle soit ordinaire ou exceptionnelle.

Aucun texte ne l'oblige à donner suite favorable à une demande d'opposition.

Aucun texte non plus ne prévoit un quelconque recours à l'encontre d'une éventuelle décision du refus de l'opposition.

Alors que faire?.

Pour répondre à cette question, il y a lieu de rappeler tout d'abord, et comme nous l'avons précisé auparavant que l'opposition constitue une requête judiciaire sous une forme particulière.

Au lieu que celle-ci soit introduite directement auprès du secrétariat-greffé du tribunal compétent, elle est enrôlée par l'entremise du conservateur de la propriété foncière. Ce dernier, jouant à ce sujet, le rôle du dit secrétariat-greffé.

D'un autre côté, nous serons amenés à distinguer entre deux cas de refus, quoique le résultat que nous avancerons serait le même:

A- Refus d'une opposition ordinaire:

En principe, et s'agissant d'une opposition ordinaire formulée dans les délais légaux, le conservateur de la propriété foncière n'a nullement le droit de refuser de la recevoir au moment de sa déclaration.

Mais, s'il le fait, et s'il abuse et excède son pouvoir, nous pensons qu'un recours devant le tribunal administratif à l'encontre de sa décision, ne pourrait qu'être affirmé et approuvé.

B- Refus d'une opposition exceptionnelle:

Nous avons précisé auparavant que l'acceptation d'une opposition exceptionnelle doit répondre à certaines conditions que nous avons déjà détaillées.

Dans ce cas, le conservateur de la propriété foncière peut refuser d'accorder une opposition exceptionnelle si l'une des conditions exigées pour son acceptation n'est pas remplie.

Mais, si l'éventuel opposant croie que la décision du conservateur est arbitraire, pourrait-il intenter un recours à son encontre?

Certes, la réponse ne pourrait être qu'affirmative, le législateur n'ayant pas institué expressément un recours à cet effet, mais il ne l'a pas interdit non plus.

Mais, que faire si la décision de refus émane-t-elle du procureur du Roi près du tribunal de première instance ?

Faut-il intenter un recours devant le procureur général près la cour d'appel? Ou directement intenter un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif?

Nous ne saurons donner une réponse précise, mais nous nous penchons vers un recours devant le tribunal administratif, vu que le procureur du Roi agit en la matière en tant qu'autorité purement administrative et non judiciaire; sans toutefois exclure la possibilité de passer par un recours gracieux devant le procureur général près la cour d'appel.

Sous-titre IV: Refus d'un dépôt (article 84):

Nous avons dit que le dépôt (article 84) doit répondre aux mêmes conditions que les inscriptions sur les livres fonciers, et de ce fait, et s'agissant d'une inscription future à effectuer sur le titre foncier à intervenir, le conservateur de la propriété foncière peut le refuser si l'une des conditions exigées n'y est pas remplie.

Dans ce cas, sa décision de refus pourrait-elle faire l'objet de recours? Et devant quel tribunal?

Nous pensons que, eu égard à ce qui a été avancé plus haut, s'agissant d'une inscription ultérieure à effectuer sur le titre foncier à intervenir; les dispositions de l'article 96 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles et de l'article 10 de l'arrêté viziriel du 3/6/1915 édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation sont sans aucun doute applicables en la matière.

Sous-titre V: Cas du rejet de la réquisition d'immatriculation:

Le dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles a employé le terme « rejet » dans deux de ses articles: 38 et 49, et de façon tout à fait incidente.

Toutefois, dans l'article 38, le législateur a utilisé ce terme pour désigner et préciser la nature de la décision à prendre par le conservateur de la propriété foncière dans l'un des deux cas suivants:

- Soit en raison de l'insuffisance des justifications produites,
- Soit pour l'application de la décision judiciaire intervenue sur les oppositions.

Dans son article 48, le même dahir précité a utilisé le même terme « rejet » pour désigner la décision à prendre en général, « qu'elle que soit la cause de l'empêchement et à quel moment de la procédure qu'elle se produise ».

Ainsi, et à cet égard, il y a lieu d'observer que le législateur emploie ce terme « rejet » dans plusieurs sens:

1- Tantôt dans le sens du refus de l'immatriculation pour insuffisance de titres justificatifs, employé par l'article 38 et réitéré et précisé par l'article 96. Ce dernier article institue un recours judiciaire à exercer à l'encontre d'une telle décision, recours dont il est parlé plus haut;

2- Tantôt dans le sens du classement de la procédure sans suite et de la décision de considérer la réquisition d'immatriculation comme nulle et non avenue, et quelle que ce soit la cause invoquée, en application notamment des dispositions de l'article 50 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation foncière;

3- Tantôt enfin, dans le vrai sens du terme « rejet », qui est une suite logique de l'application pure et simple des décisions judiciaires intervenues sur les oppositions, et particulièrement celles déclarant les dites oppositions bien fondées.

Et, c'est ce dernier et vrai sens du terme « rejet » qui nous intéresse ici.

La question qui se pose, concernant le sujet que nous sommes entrain de développer, est la suivante:

La décision du conservateur de la propriété foncière prononçant le rejet de la réquisition d'immatriculation en vertu des décisions judiciaires, est-elle susceptible d'un quelconque recours?

La réponse à cette question est évidemment négative.

Une telle décision est prise sur la base de jugements définitifs et ayant acquis la force de la chose jugée; et par conséquent, elle est irrévocable.

Il serait superflu de rouvrir un procès qui est déjà clos.

Troisième Chapitre: La décision d'immatriculation:

La procédure de l'immatriculation foncière est essentiellement administrative au Maroc.

Elle est entamée, comme nous l'avons dit et constaté, devant le conservateur de la propriété foncière, qui est une autorité administrative, par le dépôt et l'enrôlement d'une réquisition d'immatriculation.

Elle peut être clôturée, après avoir affranchi toutes les étapes, sans qu'il ne soit nécessaire qu'elle traverse une phase judiciaire.

Elle peut aussi comporter une étape judiciaire en cas d'oppositions ou en cas de recours à l'encontre de l'une des décisions du conservateur de la propriété foncière.

De toutes les façons, et dans tous les cas, il est nécessaire de rappeler que le conservateur de la propriété foncière demeure seul compétent pour décider du sort de la réquisition d'immatriculation.

Nous avons analysé auparavant la totalité des décisions négatives à prendre par le conservateur de la propriété foncière au cours de la dite procédure. Nous n'y reviendrons pas ici.

Par contre, nous allons étudier dans ce chapitre les différents cas où le conservateur de la propriété foncière peut décider de l'immatriculation.

Pour cela, nous serons amenés à diviser le présent chapitre en trois sections, comme suit:

1- Section I : Cas d'immatriculation sans intervention de la justice,

2- Section II : Cas d'immatriculation après intervention de la justice;

3- Section III : Formalités communes.

Section I: Cas d'immatriculation sans l'intervention de la justice:

Parmi les cas d'immatriculation sans l'intervention de la justice, nous pouvons citer ce qui suit:

1- Expiration des délais légaux sans formulation d'oppositions,

2- La mainlevée de l'opposition;

3- L'acceptation de l'opposition par le requérant;

4- La scission de la réquisition d'immatriculation;

5- La conciliation par le conservateur;

6- L'annulation de l'opposition par le conservateur.

Titre I: L'expiration des délais légaux sans la formulation d'oppositions:

Ce cas est prévu par l'article 30 du dahir précité du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles qui dispose ce qui suit:

« A l'expiration des délais fixés par les articles précédents et après avoir constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure, ainsi que l'exécution du bornage régulier, le conservateur de la propriété foncière peut procéder à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier s'il constate que tout est régulier et qu'aucune opposition ne s'est produite.»

Il ressort de ce texte que, avant de prendre une décision quelconque, le conservateur de la propriété foncière doit s'assurer de ce qui suit:

- 1- L'expiration des délais légaux d'oppositions;
- 2- L'accomplissement de toutes les formalités de publicité foncière;
- 3- L'exécution notamment du bornage régulier de la propriété en question.

En outre, le conservateur de la propriété foncière doit constater que:

- 1- Tout dont il a pu s'en assurer est régulier,
- 2- Qu'aucune opposition ne s'est produite;
- 3- Les titres, les pièces justificatives et en général tous les actes et documents déposés par le requérant à l'appui de sa réquisition sont suffisants pour décider de l'immatriculation sans aucun risque.

Autrement, et malgré tout, il peut décider, comme nous l'avons vu, de refuser l'immatriculation. Sa décision dans ce cas, comme nous l'avons vu, est susceptible du recours institué par l'article 96 du dahir sur l'immatriculation des immeubles.

D'un autre côté, il y a lieu de souligner ici que les dites vérifications et constatations doivent être effectuer, non seulement en cas d'inexistence d'oppositions, mais, dans tous les autres cas que nous allons traiter même après l'intervention de la justice et l'obtention de jugements définitifs ayant acquis la force de la chose jugée.

Titre II: Cas de la mainlevée de l'opposition:

Nous avons dit que les premier et deuxième alinéas de l'article 31 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles:

1- Imposent d'abord au conservateur de la propriété foncière en cas d'existence d'oppositions, de notifier sans délai, une copie de leurs mentions au requérant;

2- Donnent à ce requérant un délai d'un mois à partir de la clôture définitive de la procédure ou, s'il y a lieu, de toute notification subséquente à cette clôture, pour apporter:

2-a- Soit, la mainlevée de l'opposition;

2-b- Soit, la déclaration qu'il acquiesce à cette opposition.

Force est de constater que, dans le cas où le requérant apporte la mainlevée de ou des oppositions, le conservateur de la propriété foncière va pouvoir procéder:

1- A la radiation de ou des oppositions concernées et la mention de cette radiation sur le registre des oppositions, avec classement de son libellé au dossier de la réquisition.

2- A l'immatriculation totale ou partielle de l'immeuble concerné, en fonction de l'étendu de la mainlevée donnée par l'opposant.

C'est à dire que, si la mainlevée de ou des oppositions concerne la totalité de l'immeuble revendiqué ou la totalité de la portion de ce dit immeuble, ou encore, la totalité des droits indivis y revendiqués, la décision de l'immatriculation qui sera prise concernera la totalité de l'immeuble.

Mais, si la dite mainlevée n'est donnée que pour une partie seulement de ce qui constitue l'objet de l'opposition, la décision de l'immatriculation en conséquence, ne sera prise que pour la partie et dans les limites de l'objet de la mainlevée.

Dans ce dernier cas, le conservateur de la propriété foncière est tenu, au préalable et avant de prendre une décision quelconque, d'effectuer

certaines opérations et formalités et qui seront détaillées dans la troisième section du présent chapitre.

Titre III:

Cas de l'acquiescement à l'opposition:

Si le requérant n'arrive pas à avoir la mainlevée de l'opposition, ou s'il reconnaît les droits prétendus par l'opposant, le cas échéant, il peut acquiescer en partie ou en totalité aux prétentions du ou des opposants.

Dans ce cas, il est procédé comme dans le cas qui a précédé, par le conservateur de la propriété foncière de la même manière. C'est à dire, de décider de l'immatriculation et d'effectuer les opérations et formalités dont il est parlé ci haut, en fonction de l'étendu de l'objet de l'acquiescement.

Titre IV: Cas de la scission de la réquisition:

Ce cas est prévu au troisième alinéa de l'article 31 précité du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles et qui dispose ce qui suit:

« Dans le cas contraire, le requérant peut encore scinder sa réquisition et demander, pour la partie de la propriété non contestée, la délivrance immédiate d'un titre foncier. Celle-ci sera effectuer par le conservateur après bornage rectificatif. »

Ainsi, le requérant peut avant qu'il soit statué sur le bien fondé de l'opposition, voir avant même l'envoi du dossier de la réquisition concernée au

tribunal, demander la scission de sa réquisition, et en conséquence, l'immatriculation de la partie de l'immeuble non grevée par la dite opposition.

Le conservateur de la propriété foncière procédera à un bornage rectificatif en vue de soustraire du bornage initial, la partie de la propriété faisant l'objet de l'opposition et rectifier le plan initial en conséquence.

Le conservateur de la propriété foncière procédera ensuite et en même temps, à:

- 1- L'immatriculation de la partie non litigieuse, qui donnera lieu à l'établissement d'un titre foncier distinct et différent à celle-ci;**
- 2- L'envoi au tribunal compétent, de la deuxième partie du dossier de la réquisition scindée qui ne concerne plus que la partie de la propriété grevée de l'opposition.**

Titre V: Cas de la conciliation:

Ce cas est édicté par les quatrième et cinquième alinéas de l'article 31 précité du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation foncière qui disposent ce qui suit:

« 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 de conciliation.

Les conventions des parties intéressées à ce procès verbal ont force d'obligation privée. »

Il s'avère de ces dispositions que le législateur confère au conservateur de la propriété foncière un pouvoir très important qu'il peut exercer tant qu'il n'a pas encore procédé à la transmission du dossier de la réquisition concernée.

Toutefois, il y a lieu de préciser que l'exercice de ce pouvoir de conciliation des parties par le conservateur de la propriété foncière est facultatif.

Puis, il s'agit là en réalité d'une tache très lourde et délicate à la fois. Sa concrétisation pose de vrais problèmes, parmi lesquels nous pouvons citer:

- 1- Problème de la notification des convocations aux parties,**

2- Problème de la présence et de la comparution des parties;

3- Problème des pouvoirs limités du conservateur de la propriété foncière, particulièrement en ce qui touche le fond des droits, les moyens de preuves et l'appréciation des pièces produites par les parties;

4- Problème de l'audition des témoins et du transport sur les lieux;...etc.

D'un autre côté, il y a lieu de préciser que, dans le cas où le conservateur de la propriété foncière arrive à surmonter les difficultés développées ci haut et réalise une certaine conciliation entre requérant et opposant, cette tache doit être concrétisée par un procès-verbal qui n'a qu'une force d'obligation privée.

C'est à dire que les conventions consignées dans le dit P.V. sont considérées rédigées sur un document sous seings privés, susceptibles de tout recours de quelque nature qu'il soit et pour n'importe quelle cause.

Alors que, s'agissant d'un P.V. dressé par le conservateur de la propriété foncière et en présence, et qui est une autorité administrative et publique dûment assermentée, le législateur aurait dû lui attribuer le caractère d'un document authentique, et par conséquent, il ne serait susceptible que d'un recours pour faux et usage de faux.

Mais, puisque le législateur a préféré attribuer au P.V. de conciliation le caractère d'un document sous seings privés, deux questions s'imposent à ce sujet:

1- D'abord, en cas de contestation des conventions consignées dans le P.V. de conciliation, sachant bien que toutes les voies de recours lui sont ouvertes, qu'elle serait, au niveau de la procédure d'immatriculation la voie la plus appropriée pour sauvegarder les droits contestés?.

Les oppositions déjà radiées par le conservateur de la propriété foncière, en exécution des conventions des parties seraient-elles ressuscitées?

Quelque soit la position à prendre à l'égard de cette question, il faudrait signaler que de telle contestation doit, le cas échéant, être soulevée avant la décision du conservateur de la propriété foncière immatriculant l'immeuble.

2- Puis, pourrait-on considérer le P.V. de conciliation comme étant, en quelque sorte, l'émanation du conservateur de la propriété foncière, et partant, le cataloguer dans la case des décisions de ce dernier?

Évidemment, la réponse ne serait que négative.

Quoiqu'il en soit, le P.V. de conciliation ne peut contenir que les conventions des parties. Aucune décision n'y est relatée.

Et, partant, il serait superflus de se poser la question de savoir si un tel P.V. pourrait faire l'objet d'un recours quelconque, comme s'il s'agit de l'une des décisions du conservateur de la propriété foncière.

Aucun argument valable ne pourrait soutenir une telle éventualité.

Mais, force est de relever ici une grande lacune de la loi sur l'immatriculation foncière.

Titre VI: L'annulation de l'opposition par le conservateur:

Nous avons vu que le conservateur de la propriété foncière peut annuler une opposition ou la considérer comme non avenue dans les deux cas prévus par l'article 32 précité du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation foncière.

Donc, si dans l'un des deux cas susvisés, le conservateur de la propriété foncière procède à l'annulation de l'opposition, il peut décider de l'immatriculation, après avoir vérifier:

- 1- Qu'aucun recours n'ait été intenté à l'encontre de sa décision,**
- 2- Que, dans le cas contraire, le jugement rendu ait acquis la force de la chose jugée, et qu'il s'est prononcé en faveur de la dite décision;**
- 3- Que tout est régulier, comme le prescrit l'article 30 précité.**

Section II: Cas de l'immatriculation après intervention de la justice:

Dès retour du dossier de la réquisition concernée du tribunal, assorti des jugements rendus et ayant acquis la force de la chose jugée, le conservateur de la propriété foncière procède à l'étude des dits jugements et prend les mesures nécessaires pour leur application.

Deux cas se présentent alors:

- 1- Soit que les oppositions aient été déclarées bien fondées, totalement ou partiellement,**
- 2- Soit, au contraire, qu'elles aient été déclarées mal fondées, également, partiellement ou totalement.**

Titre I: Cas des oppositions déclarées mal fondées:

Le conservateur de la propriété foncière peut, selon les cas, procéder à l'immatriculation totale ou partielle de l'immeuble concerné au nom de son requérant avec ou sans adjonction d'autres personnes, et ce, quel que soit l'étendu de l'opposition (total ou partiel ou se rapportant à des droits indivis), et quelle que soit aussi, la nature de l'opposition (normale ou réciproque ou même répercussive); le tout, dans le cas où la dite opposition est déclarée mal fondée, totalement ou partiellement.

Mais, avant de passer en revue les différents cas et scénarios qui se présentent sous cette catégorie, il y a lieu de souligner préalablement qu'une formalité commune pour tous les cas doit être effectuée par le conservateur de la propriété foncière.

Il s'agit là d'abord, de procéder à la radiation pur et simple, totale ou partielle, de l'opposition en question, et ce, après dépôt de cette radiation au registre des oppositions et report de la mention de la dite radiation en marge du libellé de l'opposition concernée.

Sous-titre I: Opposition déclarée totalement mal fondée:

Dans ce cas, le conservateur de la propriété foncière procède:

A- Lorsqu'il s'agit d'oppositions totales ou partielles ou se rapportant à des droits indivis:

- 1- D'abord, à la radiation de l'opposition, de la façon dont il est parlé plus haut;**
 - 2- A l'effacement et la disparition de toutes les traces de l'opposition sur le plan foncier et même sur le terrain, le cas échéant;**
- B- Lorsqu'il s'agit d'oppositions réciproques totales ou partielles comportant ou pas d'oppositions répercussives:**
- 1- A l'annulation de la réquisition d'immatriculation considérée comme opposition déclarée mal fondée,**
 - 2- A l'effacement et la disparition de toutes les traces de l'opposition à commencer par le bornage de la dite réquisition, et ce, tant sur le plan foncier de l'autre ou des autres réquisitions en opposition réciproque que sur les lieux;**
 - 3- À l'effacement également de toutes les traces des oppositions répercussives, le cas échéant, aussi bien sur le plan foncier que sur le terrain.**

Sous-titre: Oppositions déclarées partiellement mal fondées:

Dans ce cas, le conservateur de la propriété foncière procède de la façon suivante:

A- Lorsqu'il s'agit d'oppositions totales ou partielles ou se rapportant à des droits indivis:

- 1- À la radiation de l'opposition tel qu'il a été dit plus haut,**
 - 2- A l'effacement et la disparition de toutes les traces de l'opposition dans les limites de ce qui a été jugé mal fondé,**
 - 3- À la publication au bulletin officiel, le cas échéant, d'un extrait rectificatif en vue de poursuivre la procédure:**
 - 2-a- Soit, en scindant la réquisition en deux parties, la première concerne la parcelle restant reconnue propriété du requérant primitif et à son nom, la seconde, concernera la parcelle reconnue à l'opposant qui deviendra requérant par suite de cette publication;**
 - 2-b- Soit, en incluant les droits indivis ainsi reconnus à l'opposant qui deviendra, également, par l'effet de la dite publication co-requérant;**
 - 3- A un bornage rectificatif et complémentaire, le cas échéant, en vue de rectifier le plan foncier de la propriété en fonction et dans les limites de ce qui a été jugé.**
- B- Lorsqu'il s'agit d'oppositions réciproques comportant ou non des oppositions répercussives:**
- 1- A l'annulation de la réquisition considérée comme étant en opposition réciproque avec l'autre ou les autres réquisitions, et ce, dans les limites de ce qui a été jugé,**
 - 2- A un bornage complémentaire en vue de:**
 - 2-a- Effacer et faire disparaître toutes les traces de l'opposition réciproque;**
 - 2-b- Réduire l'assiette de la propriété initialement bornée aux limites de ce qui a été jugé;**
 - 2-c- Modifier le plan foncier de la propriété objet de la ou des réquisitions bénéficiant des jugements rendus;**
 - 3- A l'effacement de toutes les traces des oppositions répercussives, le cas échéant, et ce, précisément dans les limites de ce qui a été jugé.**

Titre II: Cas où les oppositions sont déclarées bien fondées:

Dans le cas où les oppositions sont déclarées bien fondées, le conservateur de la propriété foncière prend ses décisions selon chaque type d'opposition.

Sous-titre I: Opposition totale déclarée bien fondée:

Lorsque l'opposition déclarée bien fondée est totale:

A- Le conservateur de la propriété foncière procède au rejet total de la réquisition d'immatriculation concernée, et par suite à son annulation.

Cette décision a pour effet de:

1- annuler le bornage de la propriété initialement requise en immatriculation. Cette annulation est de plein droit.

C'est ce qui est édicté par le premier alinéa (partie) de l'article 38 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles qui est ainsi rédigé:

« En cas de rejet par le conservateur soit en raison de l'insuffisance des justifications produites, soit en vertu de la décision judiciaire intervenue sur les oppositions, le bornage provisoire est annulé, »

2- Faire disparaître les traces du dit bornage par le requérant lui même et à ses frais. Cette obligation est édictée par le complément du premier alinéa de l'article 38 précité qui ajoute ce qui suit:

« ...Le requérant doit en faire disparaître les traces, faute de quoi, après une mise en demeure des intéressés, il y sera procédé au frais du requérant, même avec l'emploi de la force publique s'il est besoin. »

3- Rendre les parties à leur situation antérieure d'avant l'enrôlement de la réquisition d'immatriculation.

B- Enrôlement d'une nouvelle réquisition:

L'opposant, dont son opposition totale a été déclarée bien fondée peut demander l'immatriculation de l'assiette qui en faisait l'objet, et ce, selon les conditions et formes arrêtées par les dispositions de l'article 13 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles, telles que nous les avons énumérées auparavant.

A cet égard, une procédure spéciale édictée par l'article 37 du dahir précité est appliquée pour la réquisition déposée à cet effet.

Cette procédure spéciale comporte:

- 1- La publication au bulletin officiel d'un avis qui pourrait être considéré comme extrait de réquisition, dont la durée d'effet est de quatre mois.
- 2- L'affichage, l'envoi des convocations et l'exécution d'un récolement de bornage doivent être effectués au cours des délais de publicité précités.

C'est ce qui est énoncé par le quatrième et dernier alinéa du dit article 37 qui dispose ce qui suit:

« L'immatriculation des terrains ayant fait l'objet d'oppositions reconnues fondées par une décision judiciaire passée en force de chose jugée, pourra être prononcée à la requête de l'opposant après dépôt d'une réquisition, suivant les formes et conditions de l'article 13 ci-dessus, publicité de quatre mois au bulletin officiel, affichage et convocations réglementaires, récolement de bornage effectué au cours des délais de publicité.»

Par « récolement de bornage », il faut entendre la vérification et la reprise du bornage de la propriété qui faisait l'objet de l'opposition déclarée bien fondée.

Cette opération nécessite de l'ingénieur géomètre topographe chargé de l'effectuer de:

- 1- Parcourir la propriété en question et en indiquer ses limites, tenants et aboutissants, et ce, en présence de toutes les parties intéressées présentes,
- 2- reprendre la numérotation et le marquage des bornes le cas échéant, planter de nouvelles bornes ou rétablir celles détruites ou enlevées;

3- Recevoir les oppositions formulées sur les lieux, en délimiter l'assiette si elles sont partielles;

4- Dresser le P.V. de récolelement de bornage, ainsi que les P.V. annexes des oppositions, le cas échéant.

Il est à noter que les oppositions à l'encontre de la nouvelle réquisition doivent:

1- Être formulées dans le délai légal de publicité de quatre mois, sans qu'il soit permis, ni au conservateur de la propriété foncière, ni au procureur du Roi près le tribunal de première instance de recevoir une opposition exceptionnelle, comme c'est le cas dans la procédure normale.

2- Être dirigées vis à vis des droits du nouveau requérant, alors ex-opposant, et non pas à l'encontre des droits de l'ex-requérant; l'effet de la chose jugée, et qui est relatif, court à compter de la date où les jugements rendus sont devenus irrévocables.

Enfin, il y a lieu de préciser qu'en cas de non existence d'oppositions, le conservateur de la propriété foncière peut procéder à l'immatriculation de l'immeuble en question, et établir un titre foncier y afférent.

Dans le cas contraire, le dossier de la nouvelle réquisition avec toutes les pièces y relatives et notamment celles concernant les oppositions formulées à son encontre est transmis au tribunal dans les mêmes conditions et les formes décrites plus haut.

Sous-titre II: Opposition partielle déclarée bien fondée:

Dans ce cas, la même procédure est poursuivie avec cette particularité que la démarche et les formalités ne concernent que la partie dont l'opposition est déclarée bien fondée.

Ainsi, le rejet de la réquisition n'est donc que partiel, mais il nécessite de procéder à la modification du bornage, en conformité des exclusions prononcées, et ce, par le biais d'un bornage complémentaire.

De même, l'ex-opposant peut également, demander l'immatriculation de la parcelle dont l'opposition est déclarée bien fondée, en application de la même procédure spéciale décrite plus haut.

Notons ici également que les oppositions à formuler à l'encontre de la réquisition d'immatriculation enrôlée dans ce cadre ne concerneront que la partie dont l'opposition est reconnue bien fondée.

Sous-titre III: Opposition sur droits indivis déclarée bien fondées:

Dans ce cas, il y a lieu:

1- d'abord, de procéder au dépôt de la radiation de la mention de l'opposition au registre ouvert à cet effet, et en porter mention à la marge du libellé de la dite opposition;

2- Faire publier simultanément au bulletin officiel:

2-a- Un extrait rectificatif en vue de poursuivre la procédure d'immatriculation, en y incluant les droits indivis reconnus à l'opposant;

2-b- Un nouvel avis de clôture de bornage, afin qu'il existe toujours, pour faire opposition un délai de deux mois, à compter de la date de publication du dit avis.

Toutefois, ne seront recevables que les oppositions se rapportant de façon directe au droit reconnu à l'ex-opposant, et qui devient par l'effet de la dite publication co-requérant.

Et, l'immatriculation est prononcée, en conséquence, en tenant compte du droit ainsi reconnu, dans le cas où aucune opposition n'a été formulée à son encontre.

Dans le cas contraire, le dossier de la réquisition en question est retransmis au tribunal pour qu'il soit statué sur la nouvelle opposition. Et, ainsi de suite.....

Sous-titre IV: Cas des oppositions réciproques ou répercussives déclarées bien fondées:

A- En ce qui concerne les oppositions réciproques totales ou partielles déclarées bien fondées, la démarche de la procédure est la même que pour les réquisitions dont l'opposition réciproque, totale ou partielle, est reconnue mal fondée, mais l'objet des formalités à entreprendre n'est le même.

C'est à dire que, dans ce cas, le conservateur de la propriété foncière procède:

1- Au rejet total ou partiel de la réquisition dont l'opposition formulée à son encontre est déclarée bien fondée;

2- A l'immatriculation totale ou partielle de l'immeuble dont l'opposition est déclarée bien fondée à son profit, et ce, après radiation de l'opposition et effacement de ses traces aussi bien sur le terrain que sur le plan foncier, avec ce que cela génère comme rejet total ou partiel de l'autre ou des autres réquisitions concernées.

B- D'autre part, et en ce qui concerne les oppositions réciproques et répercussives à la fois, les décisions seraient différentes et multiples selon le prononcé des jugements rendus en la matière.

Section III: Formalités communes:

Dès que la procédure de l'immatriculation est close, que ce soit sans opposition ou avec, mais après jugement, le conservateur de la propriété foncière doit procéder à des formalités communes prescrites pour l'ensemble des procédures d'immatriculation, savoir:

- 1- Vérifier et constater l'accomplissement de toutes les formalités de la procédure, ainsi que s'assurer de leur régularité, comme il est édicté par l'article 30 du dahir du 12/8/1913 sur l'immatriculation des immeubles,**
- 2- Procéder à un dernier repérage, dit : repérage avant immatriculation.**
- 3- Procéder à l'immatriculation totale ou partielle de l'immeuble en question et à l'établissement du titre foncier y afférent.**
- 4- Procéder à la délivrance du Duplicata du dit titre foncier au bénéficiaire de l'immatriculation.**