

MHAMED SEGAME

DOCTEUR D'ETAT EN SCIENCES JURIDIQUES
PROFESSEUR DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
À LA FACULTÉ DE DROIT DE CASABLANCA AIN SEBAA
AVOCAT AU BARREAU DE CASABLANCA

DROIT FONCIER MAROCAIN

L'IMMATRICULATION FONCIERE
LES DROITS REELS IMMOBILIERS

 **EDITIONS RECKONER**

1^{ère} EDITION 2025

Table des matières

LIVRE PREMIER L'IMMATRICULATION FONCIERE

TITRE PREMIER

LES DIFFERENTES PHASES DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION FONCIERE

| | |
|---|----|
| Chapitre 1 ^{er} : La phase administrative de l'immatriculation foncière..... | 25 |
| Section 1. La procédure d'immatriculation est-elle facultative ou obligatoire ?..... | 25 |
| §1. Le caractère facultatif de l'immatriculation foncière..... | 25 |
| A. En cas de défaillance du requérant de l'immatriculation dans le cadre des articles 22 et 23 du Dahir du 12 août 1913..... | 26 |
| B. En cas de défaillance du requérant de l'immatriculation dans le cadre de l'article 50 du Dahir du 12 août 1913..... | 26 |
| §2. Les situations dans lesquelles l'immatriculation foncière est rendue obligatoire..... | 27 |
| A. L'immatriculation foncière obligatoire à travers le CIF..... | 27 |
| 1. L'immatriculation est rendue obligatoire dans des zones bien précises..... | 27 |
| 2. L'immatriculation foncière obligatoire est décidée par une autorité judiciaire..... | 30 |
| B. L'immatriculation foncière obligatoire à travers les textes spéciaux..... | 32 |
| 1. L'immatriculation foncière obligatoire formulée sur la base de l'article 6 du Dahir du 3 janvier 1916 portant règlement spécial sur la délimitation du domaine de l'Etat..... | 32 |
| 2. L'immatriculation foncière obligatoire formulée sur la base de l'article 10 du Dahir du 9 août 2019 portant sur la délimitation administrative des terres collectives dite soulaliyates..... | 33 |
| 3. L'immatriculation obligatoire dans le cadre du Dahir du 30 juin 1962 relatif au remembrement rural..... | 33 |
| 4. L'immatriculation obligatoire dans le cadre du Dahir du 6 mai 1982 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire..... | 34 |

| | |
|--|-----------|
| 5. L'immatriculation obligatoire dans le cadre du Dahir du 17 juin 1992 relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements | 35 |
| 6. L'immatriculation obligatoire dans le cadre du Dahir du 23 février 2010 du code des Habous | 36 |
| Section 2. L'immatriculation foncière d'ensemble ou groupée..... | 36 |
| §1. L'immatriculation d'ensemble ou groupée en vertu du CIF..... | 36 |
| §2. L'immatriculation d'ensemble ou groupée résultant de textes spéciaux | 37 |
| Section 3. La réquisition d'immatriculation | 37 |
| §1. Le dépôt de la réquisition d'immatriculation..... | 38 |
| A. Les personnes habilitées à déposer une réquisition d'immatriculation | 38 |
| B. Forme et contenu de la réquisition d'immatriculation | 39 |
| §2. La publicité de la réquisition d'immatriculation | 42 |
| §3. Le bornage..... | 42 |
| §4. Les oppositions | 48 |
| A. Les différentes modalités de présentation de l'opposition..... | 48 |
| B. Les délais de présentation de l'opposition..... | 50 |
| 1. Le délai ordinaire d'opposition de l'article 24 du CIF | 51 |
| 2. Le délai exceptionnel d'opposition de l'article 29 du CIF.. | 52 |
| §5. Acquiescement de la taxe judiciaire | 54 |
| Section 4. Les décisions du conservateur au sujet des oppositions..... | 56 |
| §1. Annulation de l'opposition pour défaut de dépôt des documents justifiant l'opposition | 56 |
| §2. Annulation de l'opposition pour défaut de paiement de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie | 59 |
| Chapitre 2 : La phase judiciaire de l'immatriculation foncière..... | 61 |
| Section 1. Le traitement de l'opposition devant le tribunal de première instance | 64 |
| §1. Le juge rapporteur..... | 65 |
| §2. Les mesures d'instruction entreprises par les juges..... | 68 |
| A. Les règles de procédure générales gouvernant les mesures d'instruction..... | 70 |
| B. Les principales mesures d'instruction en matière d'immatriculation foncière | 71 |
| 1. Le transport sur les lieux où se trouve l'immeuble..... | 71 |
| 2. Le recours à l'expertise..... | 73 |
| 3. Le recours à l'enquête..... | 76 |
| §3. Le jugement..... | 77 |
| Section 2. Le traitement de l'opposition devant la cour d'appel..... | 80 |

| | |
|--|----|
| §1. Les règles de saisine de la cour d'appel..... | 81 |
| §2. La procédure proprement dite devant la cour d'appel | 83 |
| §3. L'arrêt de la cour d'appel rendu en matière d'immatriculation foncière..... | 87 |
| Section 3. Le pourvoi en cassation en matière d'immatriculation foncière | 89 |

TITRE 2

L'IMMATRICULATION DE L'IMMEUBLE

| | |
|---|-----|
| Chapitre 1 ^{er} : La décision du conservateur d'immatriculer l'immeuble.... | 97 |
| Section 1. La constitution du titre foncier | 97 |
| §1. Le contenu du titre foncier..... | 97 |
| §2. La force probante du titre foncier | 98 |
| Section 2. Le duplicata du titre foncier | 99 |
| Section 3. Le certificat spécial d'inscription | 101 |
| Chapitre 2 : Effets juridiques de l'immatriculation de l'immeuble..... | 103 |
| Section 1. Effet de purge juridique | 103 |
| §1. Portée de l'effet de purge..... | 103 |
| §2. L'effet de purge à travers la pratique judiciaire..... | 104 |
| A. Les différentes positions adoptées par les différentes juridictions | 105 |
| B. Apport de l'arrêt rendu par les chambres réunies de la cour de cassation le 30 juin 2020..... | 109 |
| Section 2. Caractère définitif et inattaquable du titre foncier | 111 |
| Section 3. Le sort des constructions édifiées sur le sol du terrain immatriculé..... | 113 |
| Section 4. Exceptions à l'effet de purge et au caractère définitif du titre foncier..... | 114 |
| §1. Les immeubles relevant du domaine public | 114 |
| §2. Les immeubles habous..... | 116 |
| §3. Les droits privatifs d'eau | 117 |
| §4. Les propriétés agricoles appartenant à des étrangers | 117 |
| §5. Les titres spéciaux relatifs aux titres miniers..... | 119 |
| §6. Le changement de lits des cours d'eau | 120 |
| Chapitre 3. Les responsabilités à l'occasion de l'immatriculation de l'immeuble | 123 |
| Section 1. La responsabilité de l'auteur du dol..... | 123 |
| §1. La faute | 124 |
| A. Faute dolosive extracontractuelle..... | 125 |
| B. Faute dolosive contractuelle | 125 |
| §2. Le dommage | 127 |
| §3. L'existence d'une relation causale entre la faute et le dommage | 128 |

| | |
|---|------------|
| §4. La Réparation intégrale du dommage | 129 |
| §5. Prescription de l'action en réparation..... | 130 |
| Section 2. La responsabilité personnelle du conservateur | 132 |
| §1. La responsabilité dans le cadre de l'article 64 du CIF..... | 133 |
| §2. La responsabilité dans le cadre des articles 79 et 80 du DOC.... | 133 |
| Section 3. L'action de l'enrichissement sans cause | 135 |
| Section 4. Action en remboursement du prix de vente et l'allocation de dommages et intérêts..... | 135 |
| Section 5. La responsabilité de l'ingénieur géomètre topographe délégué | 137 |

TITRE 3

LE REGIME JURIDIQUE DES INSCRIPTIONS SUR LES LIVRES FONCIERS

| | |
|---|------------|
| Chapitre 1^{er} : La procédure des inscriptions sur les livres fonciers..... | 141 |
| Section 1. La forme de la réquisition d'inscription..... | 141 |
| Section 2. Les obligations du conservateur lors des inscriptions | 142 |
| Section 3. Les délais pour effectuer les différentes inscriptions | 145 |
| Chapitre 2 : Les droits susceptibles d'être inscrits sur les livres fonciers.. | 148 |
| Section 1. L'inscription des faits, des dispositions et des conventions. | 148 |
| §1. Inscription des faits..... | 149 |
| §2. Les actes volontaires et les conventions contractuelles | 150 |
| Section 2. L'inscription des décisions judiciaires | 152 |
| Section 3. L'inscription de certains baux d'immeubles..... | 156 |
| Section 4. L'inscription de certains droits spéciaux..... | 158 |
| Chapitre 3. La sauvegarde des droits par la prénotation..... | 164 |
| Section 1. Les droits pouvant être sauvegardés par la prénotation..... | 164 |
| §1. La prénotation doit porter sur un droit qui peut être inscrit définitivement..... | 165 |
| §2. La prénotation d'un droit personnel pouvant devenir un droit réel | 167 |
| Section 2. Les différentes variétés de prénotation | 170 |
| §1. La prénotation sur titre..... | 170 |
| §2. La prénotation sur requête..... | 171 |
| §3. La prénotation sur ordonnance..... | 172 |
| §4. La prénotation en vertu d'un texte spécial..... | 172 |
| A. La prénotation résultant des textes du CDR..... | 173 |
| B. La prénotation résultant du texte sur l'expropriation pour cause d'utilité publique | 174 |
| C. La prénotation résultant du contrat de VEFA..... | 174 |
| Section 3. La radiation de la prénotation | 175 |
| Chapitre 4. Effets des inscriptions sur les livres fonciers | 180 |

| | |
|--|-----|
| Section 1. L'effet constitutif des inscriptions..... | 180 |
| §1. L'inscription constitue le droit entre les parties..... | 180 |
| §2. L'inscription constitue le droit à l'égard des tiers..... | 183 |
| §3. Exceptions à la règle de l'effet constitutif des inscriptions..... | 186 |
| Section 2. La force probante des inscriptions portées sur les livres fonciers | 188 |
| Chapitre 5 : La radiation des inscriptions, mentions et prénotations portées sur le titre foncier..... | 191 |
| Section 1. La procédure de la radiation des inscriptions..... | 191 |
| Section 2. La radiation résultant d'un acte | 193 |
| Section 3. La radiation résultant d'une décision judiciaire exécutoire | 195 |
| Chapitre 6 : La responsabilité du conservateur de la propriété foncière.. | 197 |
| Section 1. Le fait générateur de responsabilité du conservateur de la propriété foncière..... | 200 |
| §1. La responsabilité pour faute..... | 201 |
| A. La faute personnelle | 202 |
| 1. Faute personnelle commise dans l'exercice des fonctions mais détachable de ses fonctions..... | 203 |
| 2. Faute personnelle hors de l'exercice des fonctions mais non dépourvue de tout lien avec le service | 203 |
| 3. Faute purement personnelle..... | 204 |
| B. La faute dolosive | 204 |
| C. La faute lourde..... | 205 |
| 1. La faute lourde en jurisprudence marocaine | 205 |
| 2. L'évolution de la faute lourde en jurisprudence administrative | 206 |
| §2. La responsabilité sans faute | 208 |
| A. La responsabilité pour risque..... | 209 |
| B. La responsabilité pour rupture de l'égalité devant les charges publiques | 209 |
| 1. Risques liés à l'exercice de certaines activités administratives | 209 |
| 2. Responsabilité du fait de la garde des choses ou des personnes | 209 |
| 3. Dommages causés par les mesures administratives régulières | 210 |
| 4. Responsabilité du fait des lois et des conventions internationales..... | 210 |
| ➤ Responsabilité du fait des lois..... | 210 |
| ➤ Responsabilité du fait des conventions internationales | 210 |
| 5. Responsabilité du fait des difficultés d'accès des handicapés à des bâtiments publics..... | 210 |
| 6. Dommages occasionnés durant une perquisition administrative | 211 |
| Section 2. La réparation du préjudice | 211 |
| §1. Le préjudice réparable | 212 |
| A. Caractères du préjudice..... | 212 |

| | |
|---|-----|
| 1. Caractère direct et certain du préjudice..... | 212 |
| 2. Caractère matériel et caractère moral du préjudice..... | 212 |
| 3. Caractère spécial et anormal du préjudice..... | 213 |
| B. Réparation intégrale du préjudice | 213 |
| §2. Le lien de causalité ou imputabilité du préjudice..... | 214 |
| A. Position de la jurisprudence administrative | 214 |
| B. Rupture du lien de causalité..... | 214 |
| 1. Faute de la victime | 214 |
| 2. Fait du tiers | 215 |
| ➤ Dans le cas de la responsabilité pour faute..... | 215 |
| ➤ Dans le cas de responsabilité sans faute | 215 |
| 3. Force majeure..... | 215 |
| 4. Cas fortuit | 216 |
| §3. Les personnes responsables..... | 216 |
| A. Le cumul de fautes et de responsabilités..... | 217 |
| 1. Cumul de la faute de service et de la faute personnelle..... | 217 |
| 2. Double qualification de la faute | 217 |
| 3. Existence d'un lien entre la faute personnelle et la faute de service | 217 |
| B. Exercice de l'action récursoire..... | 218 |
| 1. Recours de l'administration contre le conservateur | 218 |
| 2. Recours du conservateur contre son administration | 219 |
| §4. Intervention du fonds d'assurances en cas d'insolvabilité du conservateur | 219 |

LIVRE DEUXIEME

LES DROITS REELS IMMOBILIERS

TITRE PREMIER

CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

| | |
|--|-----|
| Chapitre 1 ^{er} : Les immeubles par nature et les immeubles par destination | 227 |
| Section 1. Les immeubles par nature..... | 227 |
| Section 2. Les immeubles par destination..... | 230 |
| §1. Le fondement de la théorie de l'immobilisation par destination | 230 |
| §2. Les règles de l'immobilisation par destination | 231 |
| Chapitre 2 : Les immeubles non immatriculés et les immeubles en cours d'immatriculation..... | 235 |
| Section 1. Les immeubles non immatriculés ou les immeubles melk... | 235 |
| Section 2. Les immeubles en cours d'immatriculation..... | 238 |

| | |
|--|------------|
| Chapitre 3 : Les immeubles à statut particulier..... | 242 |
| Section 1. Le domaine privé de l'Etat..... | 242 |
| §1. Composition du patrimoine immobilier de l'Etat..... | 243 |
| §2. Les moyens juridiques pour la protection du domaine privé de l'Etat..... | 244 |
| Section 2. Le domaine forestier..... | 246 |
| §1. Composition du domaine forestier..... | 246 |
| §2. L'inaliénabilité et la gestion du patrimoine forestier..... | 247 |
| Section 3. Les terres collectives et les terres habous..... | 249 |
| §1. Les biens immobiliers habous..... | 249 |
| §2. Les terres collectives..... | 252 |

TITRE 2

LE FORMALISME LIE AUX DROITS REELS IMMOBILIERS

| | |
|---|------------|
| Chapitre 1^{er} : Le formalisme en droit immobilier..... | 257 |
| Section 1. Les actes authentiques établis en droit immobilier..... | 257 |
| §1. Modalités de passation de l'acte authentique notarié..... | 259 |
| §2. La force probante de l'acte authentique..... | 263 |
| §3. Limites de la force probante des actes authentiques..... | 264 |
| §4. Les actes juridiques pour lesquels l'authenticité est exigée..... | 266 |
| A. Les actes relatifs à la copropriété des immeubles bâtis..... | 266 |
| B. Les actes relatifs à la location-accession à la propriété immobilière..... | 267 |
| C. Les actes relatifs à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA)..... | 268 |
| D. Les actes relatifs à la propriété immobilière et aux droits réels immobiliers..... | 270 |
| Section 2. Les actes sous seing privé établis en matière immobilière..... | 271 |
| §1. Les conditions de forme de l'acte SSP..... | 271 |
| §2. La force probante de l'acte sous seing privé..... | 272 |
| Section 3. Les écritures émanant de personne illetrées..... | 275 |
| Section 4. L'écrit électronique en droit immobilier..... | 276 |
| §1. La force probante de l'écrit électronique..... | 276 |
| §2. Fiabilité de l'écrit électronique..... | 277 |
| Section 5. Formalités probatoires et publicitaires en droit immobilier..... | 278 |
| §1. Le formalisme en droit immobilier..... | 278 |
| §2. Les contrats ayant pour objet un droit réel immobilier..... | 279 |
| §3. Le formalisme lié aux sociétés civiles immobilières..... | 280 |
| Chapitre 2. Les sanctions liées au formalisme en droit immobilier..... | 281 |
| Section 1. Nullité et notions voisines..... | 281 |

| | |
|---|-----|
| §1. Nullité et inopposabilité..... | 282 |
| §2. Nullité et caducité | 284 |
| §3. Nullité et résolution | 285 |
| §4. Nullité et résiliation..... | 286 |
| A. Résiliation du fait de la loi..... | 287 |
| B. Résiliation conventionnelle..... | 289 |
| §5. Nullité et inexistance..... | 289 |
| Section 2. L'action en rescision | 291 |
| Section 3. L'action en nullité | 293 |
| §1. Déclenchement de l'action en nullité | 294 |
| A. Mise en œuvre de la nullité..... | 294 |
| B. Modalités de mise en œuvre de l'action en nullité..... | 296 |
| C. Personnes ayant qualité pour soulever la nullité..... | 297 |
| ♦ Parties au contrat..... | 297 |
| ♦ Ayants cause à titre particulier..... | 298 |
| ♦ Les ayants cause à titre universel..... | 298 |
| ♦ Créanciers chirographaires..... | 298 |
| ♦ Tiers absolus | 299 |
| ♦ Ministère public..... | 299 |
| §2. Régime juridique de l'action en nullité..... | 300 |
| A. Prescription de l'action en nullité | 300 |
| B. Impossibilité de confirmation ou de ratification de l'obligation nulle | 301 |
| C. Effets juridiques de la nullité | 301 |
| D. Les restitutions | 303 |
| E. Modalités des restitutions..... | 303 |
| • Fruits et produits de la chose | 303 |
| • Restitutions faites par le mineur ou l'incapable..... | 304 |
| §3. La responsabilité à l'occasion de la nullité | 305 |

TITRE 3

LES DROITS REELS PRINCIPAUX

| | |
|--|-----|
| Chapitre 1 ^{er} : Le droit de propriété..... | 309 |
| Sous chapitre premier : Les attributs du droit de propriété..... | 311 |
| Section 1. Le droit d'user de la propriété immobilière..... | 312 |
| Section 2. Le droit de fructifier la propriété immobilière..... | 313 |
| Section 3. Le droit de disposer de la propriété immobilière..... | 317 |
| Sous chapitre 2 : Les causes d'acquisition de la propriété..... | 318 |
| Section 1. Acquisition de la propriété par la possession..... | 318 |
| §1. Les éléments constitutifs de la possession | 320 |

| | |
|--|-----|
| A. L'élément matériel..... | 321 |
| B. L'élément intentionnel..... | 321 |
| §2. Les conditions de la possession..... | 321 |
| A. La mainmise sur l'immeuble..... | 322 |
| B. Le possesseur dispose de l'immeuble tel un propriétaire dans sa propriété..... | 324 |
| C. Le possesseur attribue l'immeuble à lui-même et les gens le lui attribuent..... | 325 |
| D. Absence de contestation..... | 325 |
| E. Possession continue..... | 325 |
| F. Ignorance d'une quelconque cession en cas de décès du possesseur..... | 327 |
| §3. La preuve de la possession..... | 328 |
| §4. La protection judiciaire de la possession..... | 331 |
| A. La notion d'action possessoire..... | 331 |
| B. Les différentes actions possessoires..... | 332 |
| 1. La plainte..... | 332 |
| 2. La dénonciation de nouvel œuvre..... | 332 |
| 3. L'action en réintégration ou la réintégrande..... | 333 |
| C. Le régime juridique des actions possessoires..... | 333 |
| 1. La possession protégée..... | 333 |
| 2. La procédure de l'action possessoire..... | 334 |
| 3. Le non-cumul de l'action possessoire et de l'action pétitoire..... | 335 |
| Section 2. Acquisition de la propriété par l'accession..... | 337 |
| §1. L'accession du fait de la nature..... | 337 |
| §2. L'accession du fait de l'Homme..... | 339 |
| A. Plantations sur le champ d'autrui..... | 340 |
| 1. L'auteur des plantations est de mauvaise foi..... | 340 |
| 2. L'auteur des plantations est de bonne foi..... | 341 |
| B. Constructions et plantations sur le terrain d'autrui..... | 341 |
| C. Constructions et plantations par le propriétaire avec des matériaux ne lui appartenant pas..... | 342 |
| D. Le cas des empiètements..... | 342 |
| Section 3. Quelques contrats sources de la propriété..... | 343 |
| Sous-section 1. La donation et la sadaqa..... | 344 |
| §1. Conditions de la donation..... | 344 |
| A. Conditions de forme..... | 345 |
| B. Conditions de fond..... | 346 |
| §2. Le régime juridique de la donation..... | 346 |
| A. La donation faite par un malade durant sa dernière maladie..... | 347 |

| | |
|--|-----|
| B. Nullité de certaines donations | 348 |
| C. De certaines obligations des parties | 348 |
| D. L'itissar ou la rétractation du donateur au sujet de sa donation | 349 |
| Sous-section 2. La mogharassa | 351 |
| §1. Conditions de la mogharassa | 352 |
| §2. Le régime juridique de la mogharassa | 353 |
| Sous-section 3. La vente immobilière | 353 |
| §1. Les conventions préliminaires qui peuvent précéder le contrat de vente d'un immeuble | 354 |
| A. Les promesses de vente | 355 |
| B. La promesse de porte fort en droit immobilier | 357 |
| 1. Applications pratiques de la promesse de porte-fort | 357 |
| 2. la promesse de porte-fort d'exécution | 359 |
| §2. Les effets réels de la vente immobilière | 359 |
| A. Le transfert du droit de propriété | 359 |
| B. Le transfert des risques | 361 |
| Sous-section 4. L'échange | 365 |
| Sous-section 5. La location-accession et le leasing | 366 |
| §1. La location-accession en matière immobilière | 367 |
| A. Formation du contrat de location-accession | 367 |
| B. Droits et obligations des parties | 368 |
| C. Accession à la propriété | 368 |
| D. Résiliation du contrat de location-accession | 369 |
| §2. Le crédit-bail ou le leasing immobilier | 369 |
| Section 4. Acquisition de la propriété par testament ou par voie de succession | 371 |
| §1. L'acquisition de la propriété immobilière par voie de testament | 371 |
| A. Conditions du testament | 371 |
| B. L'exécution du testament | 372 |
| §2. L'acquisition de la propriété immobilière par le tanzil | 373 |
| §3. L'acquisition de la propriété immobilière par legs obligatoire | 373 |
| §4. L'acquisition de la propriété immobilière par voie de succession | 374 |
| A. Les causes et les empêchements de la successibilité | 375 |
| B. Les différentes catégories d'héritiers | 376 |
| Section 5. La préemption | 377 |
| §1. Conditions requises pour l'exercice du droit de préemption | 378 |
| A. Le préempteur doit avoir la qualité de copropriétaire indivis | 378 |
| B. Le préempteur doit être propriétaire de la portion indivise à une date antérieure à celle de l'acquisition de la portion objet de la préemption par le préempté | 378 |

| | |
|---|-----|
| C. Le préempteur doit être détenteur de sa quote-part indivise | 379 |
| D. Le préempté doit avoir acquis la portion vendue à titre onéreux | 379 |
| §2. Le régime juridique de la préemption | 381 |
| A. La préemption doit porter sur la totalité de la quote-part à préempter | 381 |
| B. La préemption doit être exercée dans les délais impartis par la loi | 381 |
| C. Paiement du prix de la vente et des frais du contrat | 382 |
| D. Procédure proprement dite de la préemption | 383 |
| E. Quelques règles se rapportant à des cas particuliers | 384 |
| §3. Effets de la préemption | 384 |
| §4. La déchéance du droit de préemption | 385 |
| §5. L'exercice du droit de préemption par l'État | 386 |
| Section 6. La vivification des terres incultes et l'enceinte inviolable | 388 |
| Sous chapitre 3 : Les limites au droit de la propriété | 389 |
| Section 1. Les servitudes | 389 |
| §1. Les caractères de la servitude | 390 |
| A. Le caractère réel | 390 |
| B. Le caractère accessoire | 390 |
| C. Le caractère perpétuel | 390 |
| D. Le caractère indivisible | 391 |
| §2. Les différentes servitudes prévues dans le CDR | 391 |
| A. Le droit d'irrigation | 391 |
| B. Le droit d'écoulement | 392 |
| C. Le droit de ruissellement ou d'évacuation | 393 |
| D. Le droit de passage | 393 |
| E. Le droit de vue sur la propriété des voisins | 394 |
| §3. L'exercice des servitudes | 395 |
| Section 2. Les limites du droit de propriété dans les rapports de voisinage | 396 |
| §1. Les dommages nés du rapport de voisinage | 396 |
| §2. L'abus de droit de propriété | 398 |
| Section 3. La copropriété | 402 |
| §1. L'indivision | 402 |
| A. Les règles générales régissant l'indivision | 403 |
| B. Les règles spécifiques régissant l'indivision | 405 |
| §2. Le mur mitoyen | 406 |
| §3. Le chemin privé mitoyen | 407 |
| §4. La copropriété des immeubles bâtis | 408 |

| | |
|--|-----|
| §5. Les résidences immobilières de promotion touristique (RIPT) | 415 |
| §6. Le time-sharing | 419 |
| §7. Les lotissements, les groupes d'habitations et les morcellements | 420 |
| Section 4. Les limites au droit de propriété liées au cadre sociétal | 422 |
| §1. Les sociétés civiles immobilières | 423 |
| §2. Les autres catégories de sociétés | 428 |
| Section 5. La fin de l'indivision par le partage | 429 |
| §1. Le partage conventionnel de l'immeuble | 429 |
| §2. Le partage judiciaire | 433 |
| Section 6. L'expropriation pour cause d'utilité publique | 435 |
| §1. La légalité de la décision d'exproprier | 435 |
| §2. La légalité de la procédure d'expropriation | 437 |
| A. Les formalités de publicité | 438 |
| B. Les effets des actes déclaratifs d'utilité publique et de cessibilité | 439 |
| C. La prise de possession | 439 |
| D. La fixation des indemnités | 440 |
| E. Le prononcé de l'expropriation | 441 |
| F. Les voies de recours | 442 |
| §3. Effets de l'expropriation | 442 |
| §4. L'occupation temporaire | 443 |
| §5. L'indemnité de la plus-value | 444 |
| Section 7. Les limites au droit de propriété liées aux normes urbanistiques | 445 |
| §1. Le schéma directeur d'aménagement urbain | 445 |
| §2. Le plan d'aménagement | 447 |
| §3. La Contribution des riverains à la réalisation de la voirie communale | 449 |
| §4. Normes administratives en relation avec l'exercice du droit de propriété | 450 |
| Section 8. Les restrictions apportées à l'appropriation de certains biens immobiliers | 452 |
| §1. Les personnes pouvant acquérir une propriété agricole | 452 |
| §2. Conditions d'acquisition des propriétés agricoles par certaines sociétés | 453 |
| Section 9. Les saisies immobilières | 455 |
| §1. Les saisies conservatoires immobilières | 455 |
| §2. La saisie-exécution immobilière | 456 |
| §3. La vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi | 457 |
| §4. Les effets de l'adjudication | 460 |
| §5. La radiation de la saisie immobilière | 461 |

| | |
|--|-----|
| Section 10. La confiscation des biens immeubles suite à une condamnation pénale..... | 462 |
| Section 11. Le gel des biens immobiliers appartenant à des délinquants..... | 466 |
| Chapitre 2 : L'usufruit..... | 468 |
| Section 1. Les droits et les obligations de l'usufruitier..... | 468 |
| §1. Les droits de l'usufruitier..... | 469 |
| §2. Les obligations de l'usufruitier..... | 470 |
| Section 2. L'extinction de l'usufruit..... | 471 |
| Chapitre 3 : Le droit viager..... | 473 |
| Chapitre 4 : Le droit d'usage..... | 474 |
| Chapitre 5 : Le droit de superficie..... | 476 |
| Chapitre 6 : L'emphytéose..... | 478 |
| Chapitre 7 : Les droits réels principaux classiques..... | 481 |
| Section 1. Le droit de zina..... | 481 |
| Section 2. Droit de houa et d'exhaussement..... | 482 |
| Section 3. Le droit de habous..... | 483 |
| Section 4. Les droits réels coutumiers..... | 484 |

TITRE 4

LES DROITS REELS ACCESSOIRES

| | |
|---|-----|
| Chapitre 1 ^{er} : Le nantissement..... | 487 |
| Section 1. Le régime juridique du nantissement..... | 487 |
| §1. Caractères du contrat de nantissement..... | 488 |
| A. Caractère réel et accessoire du nantissement..... | 488 |
| B. Caractère indivisible du nantissement..... | 488 |
| §2. Conditions du nantissement..... | 488 |
| Section 2. Les effets juridiques du nantissement..... | 490 |
| Section 3. Extinction du nantissement..... | 491 |
| Chapitre 2 : L'hypothèque..... | 494 |
| Section 1. Caractères de l'hypothèque..... | 494 |
| §1. L'hypothèque est un droit réel accessoire..... | 494 |
| §2. L'hypothèque est indivisible..... | 496 |
| Section 2. L'hypothèque conventionnelle..... | 496 |
| §1. Conditions de forme..... | 497 |
| §2. Conditions relatives au donneur de l'hypothèque..... | 498 |
| §3. Conditions relatives à l'objet de l'hypothèque..... | 498 |
| §4. L'hypothèque différée..... | 499 |
| Section 3. L'hypothèque forcée..... | 500 |
| Section 4. L'hypothèque prévue par des textes spéciaux..... | 501 |
| §1. Les hypothèques consenties dans le cadre du CGI..... | 501 |

| | |
|---|-----|
| A. L'hypothèque consentie à l'occasion de constructions des logements sociaux | 501 |
| B. L'hypothèque consentie à l'occasion d'opérations d'investissement | 502 |
| C. L'hypothèque consentie à l'occasion de réalisation de logement à faible valeur immobilière | 502 |
| §2. Les hypothèques consenties dans le cadre du texte sur l'expropriation pour cause d'utilité publique | 503 |
| §3. Les hypothèques forcées prononcées dans le cadre du texte sur la copropriété..... | 504 |
| Section 5. Effets juridiques de l'hypothèque | 505 |
| §1. Effets de l'hypothèque entre les cocontractants | 505 |
| A. Les droits et les obligations du donneur de l'hypothèque | 505 |
| B. Les droits et les obligations du créancier hypothécaire | 506 |
| §2. Effets de l'hypothèque à l'égard des tiers..... | 507 |
| A. Le droit de préférence..... | 507 |
| B. Le droit de suite | 507 |
| Section 6. Extinction de l'hypothèque | 509 |
| Chapitre 3 : Les privilèges..... | 511 |

DROIT FONCIER MAROCAIN

L'IMMATRICULATION FONCIERE

LES DROITS REELS IMMOBILIERS



Mhamed SEGAME est Docteur d'Etat en sciences juridiques et Professeur de l'enseignement supérieur à la faculté de Droit de Casablanca Ain Sebaa. Il est également titulaire du Diplôme du Cycle Supérieur de Gestion de l'ISCAE et de plusieurs certificats en Droit de l'arbitrage. Il compte dans son actif plusieurs publications dont le Traité de Droit Civil (Théorie Générale des Obligations) édité en 2022 représentant actuellement une œuvre de fond incontournable.

Mhamed SEGAME est avocat au barreau de Casablanca depuis 1987 et est ancien membre du conseil de l'ordre des avocats de la même ville. Il est actuellement président Fondateur de l'association Morocco Now et de l'Observatoire Juridique du Maroc (OJM).



Le présent ouvrage, écrit en langue française et consacré au droit foncier marocain, est réalisé par un chercheur en sciences juridiques joignant la théorie à la pratique. Il englobe les deux grands volets constituant l'épine dorsale de ce droit à savoir l'immatriculation foncière et les droits réels immobiliers. Le lecteur y trouvera également tous les textes spéciaux les plus récents régissant le droit foncier et le droit immobilier. Les positions les plus récentes de la cour de cassation et des différentes juridictions du royaume sont également évoquées avec des observations tendant à réaliser la bonne application des lois régissant le droit foncier et qui parfois doivent être revues et révisées pour être en diapason avec la réalité socio-économique du pays. Le présent travail, en raison de la richesse de ses sources et le profil de son auteur qui est en même temps professeur de Droit et avocat, est un vrai outil de travail tant pour les chercheurs en sciences juridiques que pour les praticiens du Droit. Nous espérons vivement qu'il apportera les réponses nécessaires à toutes les questions relevant d'un domaine du droit aussi complexe que celui du droit foncier.

**SEGAME
& MAALMI**

11 Boulevard Sidi Mohamed Ben Abdellah
Résidence Bouarfa, 1er étage
Casablanca, Maroc
contact@segamemaalmi.com
G : +212 6 69 58 10 09
T : +212 5 22 46 78 21
www.segamemaalmi.com

EDITIONS RECKONER

PRIX : 200 DHS