

Dahir (9 ramadan 1331) sur l'immatriculation des immeubles (B.O. 12 septembre 1913).

(Modifié Dahir portant loi n° 1-75-243 du 12 avril 1976 -12 rebia II 1396 – qui prévoit en son article premier que les insertions au Bulletin officiel des actes ou de leurs extraits et des avis, prescrites par le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles sont faites exclusivement en langue arabe.

Titre premier : L'immatriculation

Chapitre premier : Objet et nature de l'immatriculation

Article premier :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).
L'immatriculation a pour objet de placer l'immeuble qui y a été soumis sous le régime de la présente loi, sans qu'il puisse y être ultérieurement soustrait.

Elle consiste à :

- immatriculer un immeuble suite à une procédure de purge, donnant lieu à l'établissement d'un titre foncier qui annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés ;
- inscrire sur le titre foncier ainsi établi tout acte et fait portant constitution, transmission, modification, reconnaissance ou extinction de droits réels ou charges foncières relatifs à l'immeuble qui en fait l'objet.

Article 2 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 3 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 4 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 5 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 6 (Modifié, D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) : L'immatriculation est facultative. Toutefois, lorsqu'une réquisition d'immatriculation a été déposée, elle ne peut être retirée.

Article 7 :(Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). L'immatriculation est obligatoire dans les cas prévus par des lois spécifiques et dans les zones à ouvrir à cet effet par arrêté du ministre de tutelle de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie pris sur proposition de son directeur.

A compter de la publication dudit arrêté, les agents de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie et toutes personnes qu'elle habilite à cet effet, auront le libre accès aux propriétés intéressées en vue de procéder aux enquêtes et travaux topographiques qu'exigent les opérations d'immatriculation obligatoire.

Les formalités d'immatriculation obligatoire relatives aux cas cités ci-dessus feront l'objet de la section 6 du présent chapitre.

L'enrôlement des réquisitions dans les zones à ouvrir à l'immatriculation obligatoire est gratuit.

Article 8 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

L'immatriculation est également obligatoire quand elle est ordonnée par les tribunaux compétents au cours d'une procédure de saisie immobilière à l'encontre du saisi.

Chapitre II : La procédure d'immatriculation

Section première : Le conservateur de la propriété foncière

Article 9 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Il est nommé dans le ressort de chaque préfecture ou province un ou plusieurs conservateurs de la propriété foncière.

Le conservateur de la propriété foncière est chargé de la tenue du registre foncier relatif à la circonscription relevant de sa compétence territoriale et de l'exécution des formalités et des procédures prescrites pour l'immatriculation foncière.

Section II : La réquisition d'immatriculation

Article 10 (D. 10 mars 1921 – 29 joumada II 1339, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :La réquisition d'immatriculation ne peut être déposée que par ceux désignés ci-après :

1° Le propriétaire ;

2° Le copropriétaire, sous réserve du droit de chefâa de ses copropriétaires, lorsque ceux-ci se trouvent dans les conditions requises pour l'exercice de ce droit ;

3° Le bénéficiaire de droits réels énumérés ci-après : usufruit, superficie, emphytéose, zina, Houa et surélévation, habous ;

4° Le bénéficiaire de servitudes foncières avec le consentement du propriétaire.

Le tout sous réserve des dispositions relatives à l'immatriculation obligatoire.

Article 11 :(Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Peut également requérir l'immatriculation le créancier non payé à l'échéance, qui en vertu d'une décision judiciaire obtenue contre son débiteur, entreprend une saisie immobilière.

Article 12 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le représentant légal d'un incapable ou d'un mineur a qualité pour déposer une réquisition d'immatriculation en leurs noms, au cas où ceux-ci sont détenteurs de droits qui leur permettraient de la déposer eux-mêmes, s'ils n'étaient pas incapables ou mineurs.

Article 13 (Modifié, D. 5 avril 1938 – 4 safar 1357, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Le requérant d'immatriculation remet au conservateur de la propriété foncière qui en délivre récépissé immédiatement, une réquisition, signée de lui-même ou d'un mandataire muni d'une procuration régulière, qui doit contenir :

- 1) son prénom et son nom, sa qualité et son domicile, son état civil, « sa nationalité et, s'il y a lieu, le nom de l'époux et l'indication du régime matrimonial ou tout accord conclu conformément à l'article 49 du code de la famille et, en cas d'indivision, les mêmes indications que ci-dessus pour chaque co-indivisaire, avec mention de la part de chacun d'eux. Dans le cas où le requérant d'immatriculation est une personne morale, mentionner sa dénomination, sa forme juridique, son siège social ainsi que le nom de son représentant légal ;
- 2) la mention de l'adresse ou élection de domicile au lieu de la conservation foncière dans le ressort de laquelle est situé l'immeuble, lorsque le requérant d'immatriculation n'a pas son domicile dans ce ressort ;
- 3) les références de la carte d'identité nationale ou de tout autre document attestant son identité, le cas échéant ; (Copyright Artémis 2011 – tous droits réservés)
- 4) la description de l'immeuble dont l'immatriculation est requise, ainsi que l'indication des constructions et plantations qui s'y trouvent, de sa consistance, de sa nature, de sa situation, de sa contenance, de ses limites, de ses tenants et aboutissants, des noms et adresses des riverains et, s'il y a lieu, du nom sous lequel il est connu ;
- 5) l'affirmation qu'il possède l'immeuble totalement ou partiellement, directement ou indirectement, et s'il a été dépossédé, l'indication des circonstances de cette dépossession ;
- 6) l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble au moment de la réquisition ;

7) l'indication des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble avec la désignation des ayants droit, leurs prénoms et noms, qualités et adresses, leur état civil, leur nationalité, avec, s'il y a lieu, le nom de l'époux et la spécification du régime matrimonial ou de tout accord conclu conformément à l'article 49 du code de la famille ;

8) l'indication de l'origine de propriété.

Si le requérant d'immatriculation ne peut ou ne sait signer, mention en est faite par le conservateur de la propriété foncière, qui certifie que la remise de la réquisition d'immatriculation lui a été faite par l'intéressé, après vérification de son identité.

Article 14 (Modifié, D. 31 oct. 1936 – 15 chaabane 1355, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :En même temps que sa réquisition d'immatriculation, le requérant dépose les originaux ou les copies certifiées conformes des titres, actes et documents, de nature à faire connaître le droit de propriété et les droits réels existant sur l'immeuble.

Article 15 (Modifié, D. 5 avril 1938 – 4 safar 1357, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Le conservateur de la propriété foncière peut demander, à la charge du requérant d'immatriculation, la traduction des documents produits par un traducteur assermenté s'ils sont rédigés en langue étrangère.

Article 16 (Modifié, D. 5 avril 1938 – 4 safar 1357, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Plusieurs propriétaires peuvent convenir de provoquer l'immatriculation simultanée de leurs immeubles si ces derniers sont contigus ou simplement séparés par des portions du domaine public. Dans ce cas, les réquisitions d'immatriculation sont établies dans la forme ordinaire et font connaître, pour chacun des requérants d'immatriculation ou groupe de requérants d'immatriculation indivis, ainsi que pour chacun des immeubles intéressés, tous les renseignements exigés par l'article 13 de la présente loi. Elles sont ensuite déposées toutes ensemble à la conservation foncière, assorties d'une demande distincte, unique, signée de tous les requérants et tendant à ce que les procédures soient suivies conjointement.

Le conservateur de la propriété foncière saisi de cette demande donne aux réquisitions d'immatriculation conjointes la suite ordinaire, en ayant soin, toutefois, de les maintenir rigoureusement au même point d'avancement : les publications prévues à la section troisième ci-après sont faites en même temps ; les opérations de bornage sont fixées à une même date et confiées à son délégué, qui y procédera en une seule fois ou autant de fois consécutives qu'il sera nécessaire.

Le conservateur de la propriété foncière saisit en même temps, s'il y a lieu, le tribunal de première instance, en la forme prescrite à l'article 32 de la présente loi, des dossiers des réquisitions d'immatriculation conjointes ayant donné lieu à des oppositions et établit des titres fonciers conjointement pour celles non grevées d'oppositions.

L'instruction, l'enquête et le transport ont lieu conjointement.

Section III : Les publications, le bornage et le plan

Article 17 : (Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Dans le délai de dix jours du dépôt de la réquisition d'immatriculation, le conservateur de la propriété foncière en dresse un extrait à publier au « Bulletin officiel » et à porter à la connaissance du public par les moyens disponibles.

Après la publication de l'extrait précité, il dresse dans les deux mois qui suivent la date de publication, un avis contenant la date et l'heure de cette opération.

Article 18 : (Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Des exemplaires des pièces visées à l'article 17 de la présente loi sont adressés par le conservateur de la propriété foncière contre accusé de réception, vingt jours avant la date fixée pour le bornage, au président du tribunal de première instance, au représentant de l'autorité locale et au président du conseil communal, du territoire sur lequel se trouve l'immeuble concerné.

Ceux-ci les font obligatoirement afficher dans leurs locaux et les maintiennent ainsi exposés au public jusqu'au jour fixé pour le bornage.

Le représentant de l'autorité locale fait en outre publier l'extrait et l'avis avec la date et l'heure du bornage sur les marchés de son territoire, jusqu'au jour du bornage.

(1) 1 – Un ingénieur géomètre topographe assermenté relevant du service du cadastre, ce dernier peut charger l'un de ses agents qualifiés relevant de son autorité pour l'exécution des opérations de bornage, selon les modalités fixées par voie réglementaire ;

2 – Ou un ingénieur géomètre topographe relevant du secteur privé et inscrit au tableau de l'Ordre national des ingénieurs géomètres topographes. (Cf., la loi n° 65-12 du 30 décembre 2013 – 26 safar 1435, promulguée par le dahir n° 1-13-116 ; B.O. n° 6306 du 6 novembre 2014).

Article 19 (1) :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le conservateur de la propriété foncière dirige les opérations de bornage dont l'exécution est déléguée à un ingénieur géomètre topographe assermenté du cadastre, inscrit au tableau de l'ordre national des ingénieurs géomètres topographes.

L'ingénieur géomètre topographe délégué procède au bornage, sous sa responsabilité, en présence du requérant.

Le conservateur de la propriété foncière convoque personnellement à cette opération soit par un agent de la conservation foncière, soit par la poste, sous pli recommandé, soit par l'intermédiaire de l'autorité locale soit par n'importe quel autre moyen de notification :

- 1) le requérant d'immatriculation ;
- 2) les riverains indiqués dans la réquisition d'immatriculation ;
- 3) les intervenants et les titulaires de droits réels et charges foncières qui se seraient régulièrement révélés.

Ces convocations contiennent invitation à se présenter en personne ou par mandataire avec procuration régulière, pour assister aux opérations de bornage.

Article 20 (1) (Modifié, D. 5 avril 1938 – 4 safar 1357, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Le bornage est effectué à la date et heure fixées. Pour assurer les conditions favorables au déroulement des opérations de bornage, le Procureur du Roi doit, le cas échéant, mettre à disposition la force publique, à la demande du conservateur de la propriété foncière ou de toute personne ayant intérêt.

L'ingénieur géomètre topographe délégué interroge le requérant d'immatriculation, les riverains, les opposants, les intervenants et les titulaires de droits réels et charges foncières qui se seraient régulièrement révélés, sur tout ce qui se rapporte à l'immeuble concerné. Le requérant d'immatriculation indique les limites de l'immeuble qu'il entend faire immatriculer ; les riverains et tous les intervenants font leurs observations et contestations.

L'ingénieur géomètre topographe délégué constate le fait et la durée de la possession, ainsi que l'état de l'immeuble et procède à toutes les autres constatations et mesures d'enquête utiles.

L'ingénieur géomètre topographe délégué place les bornes, tant pour délimiter le périmètre indiqué par le requérant d'immatriculation que pour préciser les parties comprises dans ce périmètre qui font l'objet d'oppositions de la part des tiers, et dresse un plan sommaire dit croquis de bornage.

Article 21 (1) (Modifié, D. 5 avril 1938 – 4 safar 1357, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Il est dressé par l'ingénieur géomètre topographe délégué, un procès – verbal de bornage faisant connaître :

- 1) La date et heure de l'opération, soit qu'elle ait été effectuée en une seule séance, soit qu'elle en ait exigé plusieurs ;
- 2) Les prénoms et noms des assistants, leurs qualités, les références des documents attestant leurs identités et leurs adresses ;
- 3) Les différents incidents de l'opération et les déclarations des parties qui y sont intervenues ;
- 4) Les constatations de l'enquête et les particularités de l'immeuble (reliefs, fossés, pistes, sentiers, dayas, canaux, toutes dépendances du domaine public, constructions, puits, jardins, plantations, cultures, avec les noms des possesseurs s'il y a lieu, cimetières, marabouts, etc) ;
- 5) La description, la position, le nombre des bornes et la description des limites et des parties y comprises ;

6) Les pièces produites par les parties ;

7) Les accords des parties réalisés au cours du bornage.

Ce procès-verbal est signé de l'ingénieur géomètre topographe délégué, de toutes les parties comparantes sinon, mention est faite qu'elles ne peuvent signer ou qu'elles s'y refusent.

Audit procès-verbal sont annexés le croquis de bornage et les pièces produites par les parties ; inventaire est dressé des annexes.

Article 22 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Si le requérant d'immatriculation ne se présente pas au lieu, date et heure fixés pour l'accomplissement de l'opération de bornage, ni personne pour lui, il n'est procédé à aucune opération, et le procès-verbal se borne à constater cette absence.

Article 23 : (Modifié par le dahir du 2 mai 1917 – 10 rejeb 1335, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011.) Sans déroger aux dispositions de l'article 6 de la présente loi, si le procès-verbal constate l'absence du requérant ou de son mandataire, ou la non exécution de ce qui est nécessaire pour le déroulement de l'opération de bornage, la réquisition d'immatriculation est considérée nulle et non avenue si le requérant d'immatriculation ne présente aucune excuse valable dans le mois qui suit la sommation qui lui est adressée.

La réquisition d'immatriculation est également considérée nulle et non avenue si le conservateur de la propriété foncière ou son délégué n'a pu effectuer l'opération de bornage deux fois consécutives en raison d'un litige concernant l'immeuble.
(Copyright Artémis 2011 – tous droits réservés)

Par contre, si le procès-verbal mentionne l'exécution des opérations prescrites en l'article 21, le conservateur de la propriété foncière fait publier et afficher, dans les formes prescrites à l'article 18 de la présente loi, un avis portant que, pendant un délai de deux mois qui part du jour de sa publication au « Bulletin officiel », les oppositions à l'immatriculation seront reçues à la conservation foncière.

Cet avis est publié dans un délai maximum de quatre mois qui suivent le bornage définitif de la propriété. Il est publié à nouveau, en cas de bornage complémentaire subséquent ayant pour résultat une extension des limites de la propriété.

Section IV : Les oppositions

Article 24 (Modifié, D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) : Pendant un délai de deux mois, qui court de la publication au « Bulletin officiel » de l’avis de clôture du bornage, toute personne qui prétend à un droit sur un immeuble en cours d’immatriculation, peut si elle ne l’a déjà fait antérieurement, intervenir en la procédure, par opposition :

- 1) en cas de contestation sur l’existence ou l’étendue du droit de propriété du requérant d’immatriculation ou sur les limites de l’immeuble ;
- 2) en cas de prétention sur l’exercice d’un droit réel susceptible d’inscription sur le titre foncier à établir ;
- 3) en cas de contestation d’un droit publié suivant l’article 84 de la présente loi.

Article 25 (1) (Modifié, D. 5 avril 1938 – 4 safar 1357, puis D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) : Les oppositions sont faites par voie de déclarations écrites ou orales reçues par le conservateur de la propriété foncière, ou par l’ingénieur géomètre topographe délégué lors des opérations de bornage. Dans le cas des déclarations orales, Il est dressé, en présence de l’intéressé, un procès-verbal en double exemplaire dont l’un lui est remis.

Les déclarations ou lettres souscrites aux effets ci-dessus, doivent contenir l’identité de l’opposant, son état civil, son adresse réelle ou son domicile élu, le nom de la propriété, le numéro de la réquisition d’immatriculation, la nature, l’étendue des droits contestés et l’énonciation des titres et pièces appuyant la demande.

Les opposants doivent déposer les titres et documents justifiant leur identité et appuyant leurs oppositions et s’acquitter de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie ou justifier qu’ils ont obtenu l’assistance judiciaire, et ce avant l’expiration du mois qui suit le délai d’opposition.

Des photocopies des documents produits par les opposants peuvent être délivrées sur leur demande, aux requérants d’immatriculation et aux intervenants dans la procédure.

Le conservateur de la propriété foncière dépose les oppositions présentées dans les conditions citées ci-dessus dans un registre spécial dit « registre des oppositions ».

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, aux frais de l'opposant.

Si la délimitation de la partie contestée n'a pu être effectuée, le conservateur de la propriété foncière transmet la réquisition d'immatriculation au tribunal de première instance. Le juge rapporteur saisi du dossier peut effectuer cette délimitation conformément aux dispositions de l'article 34 de la présente loi.

Article 26 (Modifié, D. 25 août 1954 – 25 hija 1373 loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011,) : Toute personne formulant une opposition au nom d'un tiers doit :

1) justifié de son identité ;

2) lorsqu'elle agit en qualité de tuteur, de représentant légal ou de mandataire, justifier de cette qualité par la production de pièces régulières, fournir les indications prévues à l'article 25 de la présente loi et verser les actes de succession 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 mineurs, des absents, des disparus et des non-présents, les tuteurs, les représentants légaux, le procureur du Roi, le juge chargé des tutelles et le curateur aux biens des absents et des disparus.

Article 27 (Modifié, D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) : Aucune opposition n'est recevable, sauf l'exception prévue par l'article 29, après l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date de publication au Bulletin officiel de l'avis mentionné dans l'article 23 de la présente loi.

Article 28 : (Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 29 (Modifié, D. 5 avril 1938 – 4 safar 1357, puis D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :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 même si la réquisition d'immatriculation n'est grevée d'aucune opposition antérieure, à condition que le dossier ne soit pas transmis au tribunal de première instance.

L'opposant doit produire au conservateur de la propriété foncière, les documents indiquant les raisons qui l'ont empêché de formuler son opposition dans le délai, ainsi que les actes et documents appuyant sa demande. Il doit, en outre, s'acquitter de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie ou justifier qu'il a obtenu l'assistance judiciaire.

La décision du conservateur de la propriété foncière de refuser cette opposition n'est pas susceptible de recours judiciaire.

Section V : L'immatriculation par le conservateur de la propriété foncière et le jugement des oppositions

Article 30 :(Modifié, D. 10 juin 1918 – 30 chaabane 1336, puis D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai d'opposition, le conservateur de la propriété foncière procède à l'immatriculation de l'immeuble après s'être assuré de l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la présente loi, de la régularité de la demande, que les documents produits sont suffisants et qu'aucune opposition n'a été formulée.

Article 31 (Modifié, D. 5 avril 1938 – 4 safar 1357, puis D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Si des oppositions se produisent, une copie des mentions y relatives est notifiée sans délai au requérant d'immatriculation par le conservateur de la propriété foncière. Le requérant d'immatriculation peut, dans le mois qui suit l'expiration du délai d'opposition, apporter la mainlevée des oppositions ou y acquiescer.

Au cas où le requérant d'immatriculation fait ainsi disparaître complètement les oppositions, soit qu'il en rapporte la mainlevée, soit qu'il y acquiesce, il peut être procédé à l'immatriculation par le conservateur de la propriété foncière comme au cas prévu par l'article précédent.

Dans le cas contraire, le conservateur de la propriété foncière peut scinder la réquisition d'immatriculation et établir un titre foncier pour la partie de la propriété non contestée après bornage complémentaire.

Pendant tout le cours de la procédure, et tant que le dossier n'a pas été transmis au tribunal de première instance, le conservateur de la propriété foncière a le pouvoir de concilier les parties et de dresser procès-verbal de conciliation signé par les intéressés.

Les conventions des parties insérées à ce procès-verbal ont force d'obligation privée.

Article 32 (Modifié, D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) : L'opposition est considérée nulle et non avenue dans le cas où l'opposant ne produit pas les titres et documents appuyant son opposition, ne s'acquitte pas de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie ou ne justifie pas qu'il a obtenu l'assistance judiciaire, dans le délai prévu à l'article 25 de la présente loi.

La taxe judiciaire et les droits de plaidoirie sont dus pour chacune des oppositions à une même réquisition d'immatriculation. La perception en est faite par la conservation foncière au profit du secrétariat – greffe du tribunal de première instance.

Les oppositions réciproques entre deux réquisitions d'immatriculation résultant d'un chevauchement, ne donnent pas lieu à la perception de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie.

Dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai fixé à l'article 23, le conservateur de la propriété foncière transmet la réquisition d'immatriculation et les pièces y relatives au tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Article 33 (Abrogé, D. 25 août 1954 – 25 hija 1373).

Article 34 (1) (Modifié, D. 23 février 1924 – 17 rejeb 1342, puis D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Le président du tribunal de première instance désigne, dès réception de la réquisition d'immatriculation, un juge rapporteur chargé de mettre l'affaire en état et de prendre , à cet effet, toutes mesures appropriées. Le juge rapporteur peut notamment, soit d'office, soit sur demande des parties, se transporter sur l'immeuble en instance pour y procéder à une application des titres ou à une enquête. Il peut aussi, avec l'assentiment du président du tribunal, déléguer pour ces opérations tout autre magistrat.

Le juge rapporteur, ou le magistrat commis par lui, observe alors les règles prescrites par le code de procédure civile.

Il peut, le cas échéant, requérir l'assistance d'un ingénieur géomètre topographe assermenté du cadastre, inscrit au tableau de l'ordre national des ingénieurs géomètres topographes après s'être entendu avec le conservateur de la propriété foncière sur sa désignation et sur la date de son transport sur les lieux. Il fixe, d'autre part, le montant de la provision à consigner par l'intéressé suivant les travaux à effectuer et les frais de vacation qu'ils entraîneront.

Il peut également recueillir toutes déclarations ou témoignages et prendre toutes mesures qu'il juge utiles pour la mise en état de la procédure ; notamment, il entend les témoins dont les parties sollicitent l'audition.

Article 35 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Lorsque le juge rapporteur estime que l'affaire est en état, il fait avertir les parties du jour où elle sera appelée en audience publique, au moins huit jours à l'avance, à compter de la réception de la convocation.

Article 36 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 37 (Modifié, D. 24 septembre 1917 – 7 hija 1335 ; D. 5 avril 1938 – 4 safar 1357, puis D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :A l'ouverture des débats, le juge rapporteur expose l'affaire 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.

Le tribunal statue sur l'existence, la nature, la consistance et l'étendue du droit prétendu par les opposants. Il renvoie les parties, une fois le jugement ayant acquis la force de la chose jugée, pour qu'il soit fait état de sa décision devant le conservateur de la propriété foncière seul compétent, sauf le recours prévu par l'article 37 bis, pour admettre ou rejeter, en tout ou partie, la réquisition d'immatriculation.

Le tribunal indique dans son jugement les limites et la superficie des parties reconnues au profit des opposants, et en cas d'indivision, la part revenant à chacun d'entre eux.

Lorsqu'en cours d'instance le requérant d'immatriculation ou le bénéficiaire d'un droit déclaré conformément à l'article 84, 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 de la propriété foncière qui procède à l'immatriculation, s'il y a lieu, en tenant compte des accords ou transactions des parties.

Le conservateur de la propriété foncière publie les droits reconnus aux opposants dans les formes et conditions prévues par l'article 83.

Article 37bis :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Dans tous les cas où le conservateur de la propriété foncière rejette la réquisition d'immatriculation, sa décision doit être motivée et notifiée au requérant de l'immatriculation.

Cette décision est susceptible de recours devant le tribunal de première instance qui statue à charge d'appel. Les arrêts rendus sont susceptibles de recours en cassation.

Article 38 (Modifié, D. 24 septembre 1917 – 7 hija 1335 puis D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :En cas de rejet de la réquisition d'immatriculation, pour quelque raison que ce soit et à quelque moment de la procédure, le bornage est annulé, le requérant d'immatriculation doit en faire disparaître les traces, faute de quoi, après une mise en demeure, il y sera procédé aux frais du requérant d'immatriculation, avec l'emploi de la force publique s'il en est besoin.

Le conservateur de la propriété foncière invite les parties à retirer, les pièces par elles déposées après vérification de leur identité.

Il sera de même en cas de rejet partiel pour les parties de l'immeuble exclues de l'immatriculation ; le bornage sera rectifié en conformité des exclusions prononcées.

Le rejet total ou partiel d'une réquisition d'immatriculation a pour effet de remettre le requérant d'immatriculation et tous les intéressés, quant à l'immeuble entier ou aux parties exclues, dans l'état où ils se trouvaient avant ladite réquisition. Toutefois, les décisions judiciaires emporteront, entre les parties, tous les effets de la chose jugée.

Article 39 (Abrogé, D. 24 septembre 1917 – 7 hija 1335, article 2).

Article 40 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Aussitôt le jugement rendu et avant l'expiration de huit jours, il est notifié par extrait au requérant d'immatriculation et à tous les opposants dans les formes prescrites par le code de procédure civile. Ledit jugement est susceptible d'appel dans les délais fixés par le même code.

Article 41 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). L'appel est recevable en matière d'immatriculation, quelle que soit la valeur de l'immeuble dont l'immatriculation est requise.

L'appel peut être formé comme il est dit en l'article 141 du Code de procédure civile. Le dossier est transmis, sans frais, au secrétariat-greffe de la cour d'appel avec une expédition du jugement attaqué.

Article 42 (Modifié, D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Dès réception du dossier au secrétariat-greffe de la cour d'appel, le premier président nomme un conseiller rapporteur ; celui-ci fait sommer l'appelant de produire ses griefs et moyens de défense dans un délai n'excédant pas quinze jours. Puis, il invite les parties intéressées à prendre communication de la production de l'appelant et à produire leurs contestations et moyens de défense dans un autre délai semblable.

Article 43 (1) (D. 23 février 1924 – 17 rejeb 1342, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Le conseiller rapporteur peut, soit d'office, soit sur la demande des parties, accomplir toutes mesures complémentaires d'instruction, notamment se transporter sur l'immeuble en instance, en se faisant au besoin assister d'un ingénieur géomètre topographe assermenté du cadastre, inscrit au tableau de l'ordre national des ingénieurs géomètres topographes dans les conditions prévues à l'article 34, pour y procéder à l'application des titres ou entendre les témoins. Il peut aussi, avec l'assentiment du premier président, déléguer pour ces opérations un magistrat du tribunal de première instance.

Il ne peut être formulé par les parties, en appel, aucune demande nouvelle, et le supplément d'instruction effectué par le conseiller rapporteur est limité aux litiges soulevés en première instance par la réquisition d'immatriculation.

Article 44 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Lorsque le conseiller rapporteur estime que l'affaire est en état, il fait, quinze jours à l'avance, prévenir les parties en cause à domicile élu, du jour où l'affaire sera appelée à l'audience.

Article 45 (D. 24 septembre 1917 – 7 hija 1335, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Les débats commencent par le rapport du conseiller rapporteur, qui expose l'affaire et les questions à résoudre, sans exprimer aucun avis. Puis les parties sont entendues, soit en personne, soit par leur avocat. Le ministère public donne ses conclusions et l'affaire est jugée par la cour d'appel soit immédiatement, soit après délibéré, tant en présence qu'en l'absence des parties, sans qu'aucune opposition soit recevable contre l'arrêt rendu.

La cour d'appel statue dans les limites et de la manière tracée aux juges de premier degré, par l'article 37 de la présente loi.

Article 46 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 47 (Modifié, D. 26 mai 1958 – 7 kaada 1377, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432

; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :L'arrêt rendu est notifié dans les formes prescrites par le code de procédure civile. Il est susceptible de recours en cassation dans le délai fixé par le même code.

NOTA : La disposition ci-dessus n'est applicable qu'aux arrêts rendus à partir du 23 octobre 1957 : cf. D. 26 mai 1958 – 7 kaada 1377, article 2.

Article 48 (Modifié, D. 27 octobre 1916 – 29 hija 1334 ; D. 2 mai 1917 – 10 rejeb 1335, puis D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Toute réquisition d'immatriculation ou toute opposition à l'immatriculation reconnue par le tribunal abusive, vexatoire ou de mauvaise foi donne lieu, contre celui qui l'a formée, à une amende au profit de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie, dont le montant ne peut être inférieur à 10% de la valeur de l'immeuble ou du droit prétendu. Le tout, sans préjudice au droit des parties lésées aux dommages et intérêts.

La juridiction saisie de la réquisition d'immatriculation est compétente pour prononcer d'office l'amende et statuer, le cas échéant, sur les demandes en dommages et intérêts.

Article 49 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 50 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). La réquisition d'immatriculation et les opérations y relatives sont considérées comme nulles et non avenues si, dans les trois mois qui suivent la notification par le conservateur de la propriété foncière d'une sommation au requérant d'immatriculation, soit par un agent de la conservation foncière, soit par la poste, sous pli recommandé soit par l'intermédiaire de l'autorité locale, soit par tout autre moyen de notification, il n'a fait aucune diligence pour suivre la procédure.

Article 51 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Les frais d'immatriculation sont à la charge du requérant. Les frais d'opposition sont à la charge de la partie qui succombe. Ils sont partagés ou compensés, dans la mesure

arbitrée par la juridiction saisie, si chacune des parties succombe respectivement sur certains chefs de ses prétentions.

Les frais d'instruction supplémentaire sont à la charge de la partie qui a demandé l'instruction, et, si le juge rapporteur a procédé d'office, à la charge de la partie qui succombe, il est statué à cet égard par la décision qui tranche définitivement l'instance.

Les règles pour la consignation des frais, leur emploi et leur taxation sont les mêmes que celles applicables en matière des frais de justice.

Section VI : L'immatriculation obligatoire

(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 51-1 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Les immeubles sis dans les zones d'immatriculation obligatoire sont soumis aux dispositions de cette section et aux dispositions non contraires de la présente loi.

Article 51-2 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). L'arrêté ouvrant et délimitant une zone d'immatriculation obligatoire doit être publié au Bulletin officiel et affiché dans les locaux de l'autorité locale, de la commune, du tribunal de première instance et de la conservation foncière.

Article 51-3 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Une commission dite « commission d'immatriculation obligatoire » est instituée pour préparer les intéressés aux opérations de l'immatriculation obligatoire, assurer la bonne exécution et le contrôle des travaux d'enquête parcellaire et juridique et prendre toutes les mesures permettant l'enrôlement et le bornage des réquisitions d'immatriculation.

Article 51-4 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). La commission d'immatriculation obligatoire est composée du :

- représentant de l'autorité locale, président ;
- président de la commune concernée ou son représentant ;
- conservateur de la propriété foncière concerné ou son « représentant ;
- chef du service du cadastre concerné ou son représentant.

Lesdits membres sont nommés par arrêté du gouverneur. Lorsque la zone d'immatriculation obligatoire chevauche sur plus d'une préfecture ou province, ils sont nommés par arrêté conjoint des gouverneurs concernés.

Article 51-5 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Les travaux d'enquête parcellaire et juridique sont exécutés par les services de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie avec l'assistance de la commission désignée à l'article 51-3 de la présente loi.

Article 51-6 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). L'enquête parcellaire et juridique a pour but d'établir des réquisitions d'immatriculation au nom des propriétaires ayant produit les actes et documents prouvant leurs droits.

Pour les propriétaires qui ne disposent pas de documents ou qui produisent des documents insuffisants, l'autorité locale doit leur établir des attestations administratives de propriété.

Article 51-7 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Des réquisitions d'immatriculation sont établies et enrôlées d'office au nom du domaine privé de l'Etat pour les parcelles dont les propriétaires n'ont pu être identifiés lors des travaux d'enquête.

Pour les parcelles dont les propriétaires sont absents ou récalcitrants, des réquisitions d'immatriculation sont établies et enrôlées d'office en leur nom.

Article 51-8 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Les réquisitions d'immatriculation enrôlées avant l'ouverture d'une zone d'immatriculation obligatoire demeurent soumises aux dispositions des textes ayant régi leur enrôlement.

Article 51-9 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). A partir de la date de publication de l'arrêté d'ouverture d'une zone d'immatriculation obligatoire, aucune demande d'immatriculation ne peut être introduite si ce n'est dans le cadre des dispositions du présent titre.

Article 51-10 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Les services de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie adressent à la commission d'immatriculation obligatoire un dossier comportant :

- un plan établi à une échelle régulière, rattaché au système des coordonnées Lambert, délimitant le périmètre de la zone ;
- les réquisitions d'immatriculation établies ;
- les actes et documents produits par les propriétaires ou le cas échéant les attestations administratives de propriété délivrées par l'autorité locale ;
- l'état et le plan parcellaires mentionnant les parcelles faisant partie de la zone d'immatriculation obligatoire, leurs superficies exactes, l'identité et l'adresse de leurs propriétaires ;
- un plan foncier régulier pour chaque propriété.

Article 51-11 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). La commission doit procéder au contrôle dudit dossier et l'adresser au conservateur de la propriété foncière concerné dans un délai de deux mois à compter de la date de sa réception.

Le conservateur de la propriété foncière procède, dans un délai d'un mois, à l'enrôlement des réquisitions d'immatriculation, au dépôt de l'état et du plan parcellaires au siège de l'autorité locale.

Article 51-12 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Un avis relatif au dépôt de l'état et du plan parcellaires est publié au « Bulletin officiel ».

Ledit avis indique :

- la situation de la zone soumise à l'immatriculation obligatoire ;
- la date dudit dépôt ;
- le délai d'opposition.

Cet avis est affiché jusqu'à expiration du délai d'opposition, dans les locaux de l'autorité locale, de ou des communes concernées, du tribunal de première instance et de la conservation foncière.

Article 51-13 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Toute personne peut consulter, sans frais aux locaux, de l'autorité locale et de la conservation foncière les états et plans parcellaires relatifs aux zones d'immatriculation obligatoire.

Article 51-14 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Dès publication dudit avis au « Bulletin officiel », le conservateur de la propriété foncière établit un programme des opérations de bornage, et le notifie au représentant de l'autorité locale et au président de la commune concernés, qui l'affichent dans leurs locaux un mois avant l'ouverture desdites opérations. Ce programme est également affiché au siège de la conservation foncière.

En même temps, le conservateur de la propriété foncière convoque, en personne, aux opérations de bornage les requérants d'immatriculation et tout intervenant qui se serait régulièrement révélé.

Article 51-15 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le bornage doit être effectué avant l'expiration du délai d'opposition tant en présence qu'en l'absence des requérants d'immatriculation,

Article 51-16 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Les oppositions sont recevables dans un délai de quatre mois à compter de la date de publication au « Bulletin officiel » de l'avis de dépôt de l'état et du plan parcellaires au siège de l'autorité locale.

Article 51-17 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Tout droit acquis au cours de la procédure d'immatriculation doit être publié conformément aux dispositions de l'article 84 de la présente loi.

Article 51-18 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Aucune opposition ne peut être reçue après expiration du délai prévu à l'article 51-16 de la présente loi.

Article 51-19 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Dès l'expiration du délai d'opposition, le conservateur de la propriété foncière procède à l'établissement des titres fonciers pour les réquisitions d'immatriculation n'ayant pas fait l'objet d'oppositions, et transmet celles grevées d'oppositions au tribunal de première instance pour statuer sur les litiges les concernant.

Section VII : Le titre foncier

Article 52 (Modifié, D. 5 avril 1938 – 4 safar 1357, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Chaque immatriculation donne lieu à l'établissement par le conservateur de la propriété foncière, d'un titre foncier qui doit contenir :

1° la description détaillée de l'immeuble avec ses limites, ses tenants et aboutissants, sa nature et sa contenance ;

2° le prénom et le nom du propriétaire, son domicile, son état civil, sa nationalité et, s'il y a lieu, le nom de l'époux et l'indication du régime matrimonial ou tout accord conclu conformément à l'article 49 du code de la famille, et en cas d'indivision, les mêmes indications que ci-dessus pour chaque copropriétaire avec mention de la part de chacun d'eux. Dans le cas où le propriétaire est une personne morale, mentionner sa dénomination, sa forme juridique, son siège social ainsi que le nom de son représentant légal ;

3° les droits réels immobiliers existant sur l'immeuble.

Ce titre foncier porte un numéro d'ordre et un nom particulier. Le plan y reste annexé.

Article 52 bis (Ajouté, Décret n° 2-64-282, 5 janv. 1965 – 1er ramadan 1384 article 1er, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Le propriétaire inscrit peut demander le changement de la dénomination de l'immeuble immatriculé. Dans le cas d'indivision, l'accord exprès de tous les copropriétaires inscrits est nécessaire.

La demande est publiée au « Bulletin officiel ». A l'expiration d'un délai de quinze jours à partir de cette publication et après inscription au registre de dépôt, mention sera faite sur le titre foncier et sur le duplicata de la nouvelle dénomination qui figurera sur les inscriptions et les documents à venir.

Article 53 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 54 (1) :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Lorsqu'un immeuble est divisé par suite de partage ou autrement, il est procédé au bornage de chacun des lots par un ingénieur géomètre topographe assermenté du cadastre, inscrit au tableau de l'ordre national des ingénieurs géomètres topographes, qui rapporte cette opération sur le plan. Il est établi un titre et un plan distincts pour chacune des divisions de l'immeuble.

Le titre foncier originel peut être maintenu pour la portion de l'immeuble restant entre les mains du propriétaire. Dans ce cas, le conservateur de la propriété foncière y inscrit toute mention utile et rectifie le plan en conséquence.

Article 55 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Lorsque le titre foncier est établi, ou qu'un droit réel y est inscrit au nom d'un mineur ou d'un incapable, l'âge du mineur ou la nature de l'incapacité sont indiquées sur le titre foncier.

Lorsque l'état de minorité ou d'incapacité a pris fin, le mineur devenu majeur ou l'incapable devenu capable, peut obtenir, à cet effet, la rectification de son titre foncier.

Article 56 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 57 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 58 : (Alinéa ajouté, D. 30 avril 1951 – 23 rejeb 1370, Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Le propriétaire, à l'exclusion de tous autres, a droit d'obtenir un duplicata du titre foncier et du plan qui y est annexé. Le conservateur de la propriété foncière en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le cachet de la conservation foncière.

En cas d'indivision, il n'est délivré qu'un seul duplicata au copropriétaire mandaté à cet effet.

Les autres titulaires de droits réels peuvent obtenir un certificat spécial d'inscription.

Article 59 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 60 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Toute mention inscrite par le conservateur de la propriété foncière sur le titre foncier est reproduite par lui sur le duplicata qui lui est présenté.

Il certifie la conformité du duplicata avec le titre foncier.

Article 61 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le conservateur de la propriété foncière délivre, lorsqu'il en est requis, un état général ou spécial des mentions inscrites sur le titre foncier, et des copies des documents déposés, en exécution des dispositions de la présente loi.

Chapitre III : Les effets de l'Immatriculation

Article 62 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le titre foncier est définitif et inattaquable ; il forme le point de départ unique des droits réels et des charges foncières existant sur l'immeuble, au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non inscrits.

Article 63 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). La prescription ne peut faire acquérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit, ni amener la disparition d'aucun des droits réels inscrits sur le titre foncier.

Article 64 :(Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation.

Les intéressés peuvent, mais seulement en cas de dol, exercer une action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol.

En cas d'insolvabilité de celui-ci, les indemnités sont payées sur le fonds d'assurances institué par l'article 100 de la présente loi.

Titre deuxième : Publication des droits réels immobiliers affectant les immeubles immatriculés et leur inscription sur le livre foncier

Chapitre premier : Publicité des droits réels immobiliers

Article 65 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Tous faits, dispositions et conventions entre vifs, à titre gratuit ou à titre onéreux, tous procès-verbaux et ordonnances de saisie immobilière, tous jugements passés en force de chose jugée ayant pour objet de constituer, transmettre aux tiers, reconnaître, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, ainsi que tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers non échus, doivent être rendus publics par une inscription sur le titre foncier.

Article 65 bis :(Ajouté, avec effet dans un an à compter du 14 août 1968, Décret royal loi n° 08-68, 5 août 1968 – 10 jourmada I 1388, article 1er, abrogé et remplacé, L. finances 1985, N° 4-84, promulguée par D. n° 1-84-192, 28 décembre 1984, 5 rebia II 1405, article 16; modifié article 16 ter L. finances n° 55-00 pour l'année budgétaire 2001 ;article 13 ; Dahir n° 1-01-346 du 31décembre 2001-15 chaoual 1422 portant promulgation de la loi de finances n° 44-01 pour l'année budgétaire 2002 article 13, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011): Le délai pour effectuer l'inscription visée à l'article 65 ci-dessus est fixé à trois mois. Ce délai court :

- 1) pour les décisions judiciaires, à compter de la date où elles ont acquis la force de la chose jugée ;
- 2) pour les actes authentiques, à compter de la date de la rédaction de l'acte ;
- 3) pour les actes sous seing privés, à compter de la dernière légalisation de signature.

Toutefois, en ce qui concerne les actes visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, ce délai ne s'applique pas aux :

– actes ayant fait l'objet d'une prénotation en conformité de l'article 85 ;

– baux, quittances ou cessions de loyers prévus à l'article 65 de la présente loi.

Si l'inscription sur le titre foncier n'est pas requise et les droits de conservation foncière ne sont pas payés dans le délai prévu ci-dessus, le requérant de l'inscription sera passible d'une pénalité égale à 5 % du montant des droits exigibles pour le premier mois qui suit la date d'expiration dudit délai, et 0.5 % desdits droits pour chaque mois ou fraction de mois ultérieur.

Le directeur de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie peut, en cas de force majeure, accorder l'exonération de la pénalité prévue ci-dessus, sur production de tout document la justifiant.

Il ne sera pas perçu de pénalité de retard, prévue à l'article 65 bis du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles, pour toute inscription aux livres fonciers qui n'a pas été requise et opérée dans le délai prévu par ledit article 65 bis, à condition que cette inscription soit requise et opérée avant le 1er janvier 2005. (article 16 terL. finances n° 55-00 pour l'année budgétaire 2001, et article 13 loi de finances n° 44-01 pour l'année budgétaire 2002, article unique, Loi n° 66-02 promulguée par le dahir n° 1-03-204 du 11 novembre 2003 – 16 ramadan 1424 ; B.O. du 18 décembre 2003).

Article 66 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de son inscription sur le titre foncier par le conservateur de la propriété foncière.

L'annulation de cette inscription ne peut, en aucun cas, être opposée aux tiers de bonne foi.

Article 67 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Les actes volontaires et les conventions contractuelles tendant à constituer, transmettre aux tiers, reconnaître, modifier ou éteindre un droit réel ne produisent effet, même entre parties, qu'à dater de l'inscription sur le titre foncier, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'inexécution de leurs conventions.

Article 68 (Modifié, D. 25 août 1954 – 25 hija 1373, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) :Les baux qui n'ont pas été rendus publics par une inscription sur

le titre foncier, conformément aux dispositions de l'article 65 de la présente loi, ne sont pas opposables aux tiers pour toute durée dépassant trois ans calculée à partir du jour où les actes visés par l'article 67 produisent effet.

Chapitre II : Les inscriptions

Article 69 : (Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Toute personne demandant une inscription, mention ou prénotation sur le titre foncier, doit déposer auprès du conservateur de la propriété foncière une réquisition datée et signée par ses soins ou par le conservateur dans le cas où elle ne saurait ou ne pourrait signer.

Cette réquisition doit contenir et préciser :

- 1) la désignation, par le numéro du titre foncier, de l'immeuble que doit affecter l'inscription ;
- 2) l'indication de la nature du droit à inscrire ;
- 3) l'indication du mode d'acquisition et celle de la nature et de la date de l'acte qui le constate ;
- 4) l'indication de l'état civil du bénéficiaire de l'inscription à opérer ;
- 5) l'indication, s'il y a lieu, des conditions de résolution, des restrictions du droit de disposer ou mention spéciale dont l'inscription est requise en même temps que celle du droit principal, le tout avec indication de l'état civil des bénéficiaires.

Il y est joint tout jugement ayant acquis la force de la chose jugée, ou tout acte ou document invoqué à l'appui de la réquisition.

Article 70 : (Complété, décret royal n° 015-66, 19 décembre 1966 – 6 ramadan 1386, article 1er , abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Lorsque la réquisition est fondée sur un document conventionnel sur lequel le conservateur de la propriété foncière a demandé des indications ou précisions complémentaires, elle doit être datée et signée par les parties concernées.

Article 71 : (Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le conservateur de la propriété foncière peut demander la traduction des documents produits, par un traducteur assermenté, s'ils sont rédigés en langue étrangère.

La réquisition et les documents précités sont conservés dans les archives de la conservation foncière, et des copies, certifiées conformes aux originaux peuvent en être délivrées sur demande du déposant ou des tiers.

Article 72 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le conservateur de la propriété foncière vérifie, sous sa responsabilité, l'identité et la capacité du disposant, ainsi que la régularité, tant en la forme qu'au fond, des pièces produites à l'appui de la réquisition.

Article 73 : (Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). L'identité de chacune des parties, sa qualité et sa capacité sont tenues pour vérifiées, lorsque, à l'appui de la réquisition, des actes authentiques sont produits. L'identité est également tenue pour vérifier lorsque les signatures apposées sur la réquisition et les actes produits sont légalisées par les autorités compétentes.

Article 74 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le conservateur de la propriété foncière est tenu de s'assurer que l'inscription, objet de la réquisition, n'est pas en opposition avec les énonciations du titre foncier et les dispositions de la présente loi et que les pièces produites autorisent l'inscription.

Article 75 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Toute inscription au titre foncier s'opère au moyen d'énonciations sommaires. Elle est datée et porte la signature du conservateur de la propriété foncière sous peine de nullité.

Article 76 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le

conservateur de la propriété foncière est tenu d'avoir un registre de dépôt, où sont constatées immédiatement, par numéro d'ordre et à mesure qu'elles s'effectuent, les formalités requises et les remises de pièces qui lui sont faites sans aucun blanc ni interligne.

Si des réquisitions concernant le même immeuble sont présentées en même temps, il en est fait mention au registre de dépôt et les droits sont inscrits en concurrence. S'ils sont exclusifs les uns des autres, le conservateur de la propriété foncière refuse l'inscription.

Article 77 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). L'ordre de préférence entre les droits établis sur le même immeuble se détermine par l'ordre des inscriptions, sauf l'exception prévue au dernier alinéa de l'article précédent pour les inscriptions en concurrence.

Article 78 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). L'inscription des droits des mineurs et des incapables est faite à la requête de leurs représentants légaux, de leurs tuteurs et, à défaut, à la requête du juge chargé des tutelles ou du procureur du Roi.

Article 79 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 80 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 81 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 82 : (Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Pour obtenir l'inscription de droits réels immobiliers résultant d'une succession, les

héritiers ou les légataires sont tenus de présenter, au conservateur de la propriété foncière une réquisition d'inscription appuyée de tous les documents prouvant le transfert du droit à leur profit de manière légale.

Cette réquisition doit comporter les indications mentionnées à l'article 69 de la présente loi.

Les documents prouvant le transfert du droit doivent mentionner la part de chacun des héritiers et des légataires.

Article 83 : (Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Indépendamment de la procédure prévue par l'article 84 de la présente loi, il est loisible au bénéficiaire d'un droit constitué, modifié ou reconnu au cours de la procédure d'immatriculation, de demander sa publication au « Bulletin officiel » après dépôt à la conservation foncière des pièces prouvant ce droit.

La procédure d'immatriculation suit son cours régulier, en tenant compte du droit constitué, modifié ou reconnu.

Le titulaire du droit ainsi constitué, modifié ou reconnu, acquiert la qualité de requérant d'immatriculation dans les limites de son droit.

Si l'avis de clôture de bornage a été déjà publié au « Bulletin officiel », il doit être publié à nouveau, afin qu'il existe, pour formuler opposition, un délai de deux mois à compter de la date de publication du droit constitué, modifié ou reconnu. Dans ce cas, ne seront recevables que les oppositions se rapportant directement audit droit.

L'immatriculation est prononcée en tenant compte du droit constitué, modifié ou reconnu en cours de procédure.

Article 84 : (Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Lorsqu'un droit soumis à la publicité est constitué sur l'immeuble au cours de la procédure d'immatriculation, le bénéficiaire peut, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, effectuer à la conservation foncière le dépôt des pièces requises pour l'inscription.

Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions et, au jour de l'immatriculation, si l'événement de la procédure le permet, le droit est inscrit sur le titre foncier au rang qui lui est assigné par ledit dépôt.

Article 85 : (Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Tout prétendant à un droit sur un immeuble immatriculé peut requérir une prénotation pour la conservation provisoire de ce droit.

La demande de la prénotation est inscrite sur le titre foncier par le conservateur de la propriété foncière soit :

- en vertu d'un titre attestant d'un droit sur l'immeuble que le conservateur ne peut inscrire en l'état ;
- en vertu d'une ordonnance rendue par le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble ;
- en vertu d'une copie de requête sur le fond introduite devant les juridictions compétentes.

La date de la prénotation fixe le rang de l'inscription ultérieure du droit dont la conservation est requise.

Les prénotations édictées par des textes législatifs spécifiques demeurent régies par ces textes.

Article 86 : (Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Est fixée à dix jours la durée de validité de la prénotation requise sur titre. Pendant ce délai, aucune autre inscription ne peut être requise du consentement des parties.

Aucune prénotation sur titre ne peut être requise alors que les dispositions de la loi interdisent son inscription définitive.

Est fixée à un mois la durée de validité de la prénotation opérée sur production par le prénotant d'une copie de requête sur le fond introduite devant la juridiction compétente.

Cette prénotation est radiée d'office, à l'expiration dudit délai, sauf si le prénotant produit une ordonnance rendue par le président du tribunal de première instance, conformément aux dispositions de l'article 85 ci-dessus.

L'effet de la prénotation sur ordonnance rendue par le président du tribunal de première instance est fixé à trois mois à partir de la date de sa prononciation si l'inscription définitive du droit n'a pas été opérée. Cette durée peut être prorogée

sur ordonnance du président du tribunal de première instance, à condition qu'une action sur le fond soit introduite. L'effet de cette prorogation reste valable jusqu'à prononciation du jugement définitif.

Dans tous les cas, le président du tribunal de première instance ne prononce l'ordonnance portant prénotation que s'il est convaincu que la demande est fondée,

Le prénotant ne peut pas requérir une nouvelle demande en se basant sur les mêmes motifs.

Il est loisible de recourir au président du tribunal de première instance du ressort de l'immeuble en sa qualité de juge des référés, pour ordonner la radiation de la prénotation chaque fois que les motifs invoqués s'avèrent non fondés ou irréguliers.

(Complément apposé à cet article : V. D. 22 novembre 1945 : 16 hija 1364 relatif à l'application de l'article 26 du dahir du 31 août 1914 – 9 chaoual 1332, sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire : V. également D. 3 avril 1951 – 26 jourmada II 1370, article 13.)

Article 86bis : (Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). La juridiction saisie doit, chaque fois qu'elle reconnaît qu'une demande de prénotation a été présentée de manière abusive, vexatoire ou de mauvaise foi, prononcer d'office au profit de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie, une amende civile dont le montant ne peut être inférieur à 10% de la valeur de l'immeuble ou du droit revendiqué, le tout sans préjudice au droit des parties lésées de demander des dommages et intérêts.

Article 87 : (Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Toute saisie ou commandement à fin de saisie immobilière, doit être signifié au conservateur de la propriété foncière qui l'inscrit sur le titre foncier. A partir de la date de cette inscription, il ne peut être pris sur l'immeuble saisi aucune inscription nouvelle pendant le cours de la procédure de la vente forcée.

La saisie et le commandement à fin de saisie immobilière cités à l'alinéa précédent sont radiés en vertu d'un acte ou d'une ordonnance du juge des référés. Cette ordonnance est définitive et exécutoire dès sa prononciation.

Article 88 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Toute inscription, mention ou prénotation portée sur le titre foncier, doit l'être en même temps sur son duplicata.

Article 89 (Modifié, D. 5 avril 1938 – 4 safar 1357, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) : Si la réquisition se rapporte à un droit dont la constitution suppose le consentement du propriétaire inscrit, détenteur du duplicata, le conservateur de la propriété foncière doit se refuser à l'inscription à défaut de production du duplicata du titre foncier.

Dans les autres cas, le conservateur de la propriété foncière procède à l'inscription et la notifie au détenteur du duplicata, avec sommation d'avoir à le déposer dans un délai de vingt jours à compter de la date de l'inscription.

Le conservateur de la propriété foncière peut procéder d'office à cette concordance, chaque fois que l'occasion se présente.

Le duplicata non déposé à l'expiration du délai de la sommation est dépourvu de toute valeur jusqu'à ce que la concordance avec le titre foncier ait été établie.

Cette situation temporaire est portée à la connaissance du public par un avis sommaire affiché sur un tableau à la conservation foncière et par tous les moyens disponibles.

En outre, en cas de sommation demeurée sans résultat, le bénéficiaire de l'inscription peut se pourvoir en la délivrance d'un nouveau duplicata dans les conditions prévues par les articles 101, 102 et 103 de la présente loi, le premier duplicata étant frappé définitivement de nullité.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au droit des parties, intéressées par la demande d'inscription, de s'adresser aux tribunaux compétents pour obtenir le dépôt du duplicata à la conservation foncière.

Article 90 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Si, par suite d'adjudication sur saisie immobilière ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'inscription opérée est celle d'un droit de propriété, le nouveau propriétaire peut se pourvoir à l'effet d'obtenir un autre duplicata du titre foncier dans les conditions prévues par l'article 101 de la présente loi.

Chapitre III : Les radiations

Article 91 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Sous réserve des dispositions de l'article 86 ci-dessus, les inscriptions, mentions et prénotations faites sur le titre foncier peuvent être rayées en vertu de tout acte ou tout jugement passé en force de chose jugée constatant, au regard des personnes intéressées, la non existence ou l'extinction du droit auquel elles se rapportent.

Article 92 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 93 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). La partie qui veut faire opérer une radiation doit déposer auprès du conservateur de la propriété foncière une réquisition datée et signée d'elle-même ou du conservateur dans le cas où elle ne saurait ou ne pourrait signer, contenant et précisant ce qui suit :

1° la désignation, par le numéro du titre foncier, de l'immeuble que doit affecter la radiation ;

2° la désignation de l'inscription, de la mention ou de la prénotation à rayer ;

3° l'indication de la cause de la radiation et celle de la nature et de la date du document qui constate cette cause.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 69 ainsi que celles des articles 70 à 73 de la présente loi sont applicables aux réquisitions de radiation.

Article 94 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le conservateur de la propriété foncière est tenu de s'assurer que la radiation, objet de la réquisition, n'est pas en opposition avec les énonciations du titre foncier et des dispositions de la présente loi et que les pièces produites autorisent la radiation.

Article 95 : (Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Toute radiation sur le titre foncier s'opère au moyen d'énonciations sommaires. Elle est datée et porte la signature du conservateur de la propriété foncière, sous peine de nullité.

Article 96 (Modifié, D. 26 mai 1958- 7 kaada 1377, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) : Dans tous les cas où le conservateur de la propriété foncière refuse l'inscription ou la radiation d'un droit réel, sa décision doit être motivée et notifiée à l'intéressé.

Cette décision est susceptible de recours devant le tribunal de première instance qui statue à charge d'appel. Les arrêts rendus sont susceptibles de recours en cassation.

Nota : La disposition de l'alinéa ci-dessus n'est applicable qu'aux arrêts rendus à partir du 23 octobre 1957: cf. D. 26 mai 1958 – 7 kaada 1377, article 2.

Article 97 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le conservateur de la propriété foncière est personnellement responsable du préjudice résultant de ;

- 1) l'omission sur ses registres d'une inscription, mention, prénotation ou radiation régulièrement requise ;
- 2) l'omission sur les certificats ou duplicata des titres fonciers délivrés et signés par lui, de toute inscription, mention, prénotation ou radiation portées sur le titre foncier ;
- 3) des irrégularités et nullités des inscriptions, mentions, prénotations ou radiations portées sur le titre foncier, sauf l'exception mentionnée dans l'article 73.

Le tout sans préjudice aux dispositions des articles 79 et 80 du dahir formant code des obligations et contrats.

Article 98 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 99 :(Abrogé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011).

Article 100 : (abrogé et remplacé par l'article 24 de la loi de finances n° 26-04 pour l'année budgétaire 2005 promulguée par le dahir n° 1-04-255 du 29 décembre 2004 ; B.O. n° 5278 bis du 30 décembre 2004, loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011)
Il est institué un fonds d'assurance destiné à garantir, en cas d'insolvabilité du conservateur général ou des conservateurs de la propriété foncière, le paiement des sommes auxquelles ils seraient condamnés envers la partie lésée pour une faute commise lors d'une immatriculation ou d'une inscription subséquente.

Le plafond de ce fonds est fixé à cent millions de dirhams.

Toute diminution de ce plafond suite à l'exécution d'un jugement ayant acquis la force de la chose jugée est compensée sur le budget de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie dans l'année qui suit celle où cette diminution a eu lieu.

Chapitre IV : La délivrance du duplicata du titre foncier et du certificat spécial d'inscription

Article 101 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). En cas de perte, de vol ou de destruction du duplicata du titre foncier ou d'un certificat spécial d'inscription, le titulaire doit présenter au conservateur de la propriété foncière les pièces justificatives et faire une déclaration contenant son identité, les circonstances de la perte, du vol ou de la destruction et tous les renseignements qu'il possède de l'affaire.

Le conservateur de la propriété foncière peut, si la déclaration lui paraît sincère, délivrer à l'intéressé un nouveau duplicata du titre foncier ou une copie du certificat spécial d'inscription, quinze jours après publication d'un avis à cet effet au « Bulletin officiel ».

Article 102 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le conservateur de la propriété foncière fait mention, au titre foncier, de la délivrance du nouveau duplicata ou de la copie du certificat spécial d'inscription, en indiquant la date et les circonstances de la délivrance.

Le nouveau duplicata ou la copie du certificat spécial ainsi délivré, a la même valeur juridique que son original et sert au même objet.

Article 103 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). En cas d'opposition à la délivrance du nouveau duplicata du titre foncier ou de la copie du certificat spécial d'inscription prévus à l'article 101 de la présente loi, ou si le

conservateur de la propriété foncière estime qu'il n'a pas à donner suite à la demande qui lui en est faite, il appartient au requérant de se pourvoir devant le tribunal de première instance qui statue dans les formes prescrites par le code de procédure civile.

Titre troisième : Les pénalités

Article 104 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Les dispositions du code pénal sont applicables à :

1) celui qui, sciemment et dans le but de procurer à une autre personne un gain illégitime, a falsifié, contrefait ou altéré les titres fonciers, duplicatas, états ou certificats délivrés par le conservateur de la propriété foncière en conformité avec les dispositions de la présente loi, ou fait usage de documents ainsi falsifiés, contrefaits ou altérés ;

2) celui qui, dans les écrits présentés à l'inscription ou en vue de la radiation d'une inscription, a commis un faux, soit par contrefaçon ou altération d'écritures ou de signatures, soit par supposition de personnes ou par fabrication de conventions, dispositions ou décharges ou par leur insertion après coup dans ces écrits, soit par addition ou altération de clauses, déclarations ou faits que ces écrits avaient pour objet de recevoir ou de constater.

Article 105 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Les personnes qui se rendent coupables de destruction, dégradation ou déplacement des points de rattachement géodésique et des bornes d'immatriculation sont passibles des peines édictées par l'article 606 du Code pénal, en sus du remboursement des frais et des dépenses faites pour le rétablissement desdits points ou bornes.

Article 105bis :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Sans préjudice de l'application des dispositions pénales les plus répressives, toute

personne qui entrave le déroulement des opérations de bornage est punie d'un emprisonnement d'un à six mois et d'une amende dont le montant varie entre 500 et 1000 DH ou de l'une de ces deux peines seulement.

Titre quatrième : Dispositions générales

Article 106 : (Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie peut établir, par procédés électroniques, les réquisitions d'immatriculation, les titres fonciers et leur duplicata, les certificats spéciaux d'inscription et les registres mentionnés dans la présente loi, et ce dans les conditions et formes fixées par voie réglementaire.

Article 107 :(Modifié par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Tous les délais prévus dans la présente loi sont des délais francs ; ils sont calculés conformément aux règles établies par l'article 512 du code de procédure civile. »

Article 108 (Modifié, D. 24 avril 1950 – 6 rejeb 1369, abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011) : Les droits à percevoir avant l'accomplissement des diverses formalités prévues par la présente loi seront fixés par voie réglementaire.

Article 109 : (Abrogé et remplacé par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Les jugements rendus en matière d'immatriculation foncière ne sont susceptibles de recours que par voie d'appel ou de cassation.

Article 110 :(Institué par la loi n° 14-07 promulguée par le dahir n° 1-11-177 du 22 novembre 2011 – 25 hija 1432 ; B.O. n° 6004 du 15 décembre 2011). Le conservateur de la propriété foncière procède au recouvrement des droits

complémentaires ou impayés, amendes et astreintes dans les conditions prévues par la loi n° 15-97 formant code de recouvrement des créances publiques.

Doctrine

Voir, » L'organisation du régime foncier de l'immatriculation « , sans nom d'auteur : Gaz. Trib. Maroc 13 novembre 1943, p. 159.

– M. Marc Roussel, » Note sur la tenue des livres fonciers » : Gaz. Trib. Maroc 15 juin 1944, p. 75, et » De la constitution et du transfert des droits réels dans le régime immobilier marocain » : Gaz. Trib. Maroc 15 avril 1945, p. 45.

– André Chapus, » L'immatriculation en Tunisie et au Maroc » : Gaz. Trib. Maroc 25 juin 1947, p. 97.

– Formalités à accomplir pour l’achat d’un immeuble au Maroc : Gaz. Trib. Maroc 25 juin 1947, p. 99.

– M. Jacques Caillé, » Les voies de recours au contentieux de l’immatriculation foncière » : Revue marocaine de droit 1er avril 1955, p. 145 et s.

– Paul DECROUX, » A l’égard de qui l’immatriculation produit-elle ses effets ? » : Rev. mar. de droit 1er juillet 1955, p. 289.

– Pierre LERIS et Emile MINVIELLE, » Deux modifications du dahir sur l’immatriculation » (modifications des articles 6, 37, 38, 42 et 68 par le D. 25 août 1954-25 hija 1373) : Rev. mar. de droit 1er décembre 1955, p. 444.

– Paul COGNIART, » Le dahir du 25 août 1954 et l’immatriculation » : Rev. mar. de droit 1er février 1956, p. 58.

– Paul ROCHE, » La » safga » et les immeubles immatriculés » : Rev. mar. de droit 1er mars 1956, p. 97.

– Jacques CAILLE, » La procédure judiciaire et l’immatriculation au Maroc » : Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris 1957.

– Jacques CAILLE, » La procédure judiciaire et l’immatriculation : Quelques questions particulières » : Gaz. Trib. Maroc 25 janvier 1957, p. 9.

– Me MEROU, » Le mythe de l’immatriculation foncière » : Gaz. Trib. Maroc 25 novembre 1957, p. 133.

– G. HAMMADI, » L'immatriculation est une réalité et une belle réalisation » (Réponse à l'étude ci-dessus de Me Mérou) : Gaz Trib. Maroc 25 janvier 1958, p. 9.

– Paul DECROUX, » De quelques effets et conséquences de l'immatriculation foncière au Maroc » : Rev. mar. de droit 1er mars 1958, p. 101.

– Paul DECROUX, » Les inscriptions sur les livres fonciers marocains » : Gaz. Trib. Maroc 25 mai 1958, p. 55; 10 juin 1958, p. 61; 25 juin 1958, p. 68, etc.

– P. ROCHE, » Note d'observations sur la procédure judiciaire de l'immatriculation foncière au Maroc » : Rev. mar. de droit 1er février 1964, p. 55.

– P. ROCHE, » L'objet et les effets de la prénotation en droit foncier marocain » et note additive : Rev. mar. de droit 1er mars, 1er avril et 1er juin 1964, pp. 97, 145 et 211.

Jurisprudence

(Article 2)

Aux termes de l'article 2 du dahir foncier du 12 août 1913, l'immatriculation annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui n'y sont pas mentionnés. D'autre part, l'article 62 du même dahir porte que le titre foncier est définitif et inattaquable. Ces dispositions ont un caractère absolu et s'appliquent aussi bien entre les parties qu'à l'égard des tiers, elles s'opposent à ce que soient inscrits des droits nés d'une situation juridique antérieure à l'immatriculation (Rabat 16 février 1952 : Revue marocaine de droit 1er février 1953, p. 78 avec note J. Caillé).

*

* *

(Article 3)

Par dérogation à l'article 3, § 1er, du dahir d'organisation judiciaire, l'immeuble immatriculé relève des tribunaux français, même si toutes les parties en cause sont marocaines.

Cette compétence française, fixée par l'article 3 du dahir sur l'immatriculation, s'applique aux actions mixtes et doit s'étendre par la même, aux contestations relatives aux modes d'exercice des droits dont les immeubles immatriculés peuvent être l'objet.

Ainsi, l'action qui met en jeu les pouvoirs d'une djemâa sur une terre collective immatriculée est de la compétence française comme intéressant l'organisation foncière elle-même.

En réglementant la propriété immatriculée, la législation issue des dahirs a respecté les usages traditionnels et le droit coutumier qui subsistent en tant qu'ils sont conciliables avec la réglementation nouvelle.

L'immeuble immatriculé comme bien collectif de tribu reste régi par le dahir du 27 avril 1919 qui consacre le droit coutumier attribuant à la djemâa le pouvoir de fixer, à l'intérieur de chaque tribu ou fraction, les règles de jouissance commune (Rabat 30 mai 1932 : Rec. 1932, p. 353).

*

* *

Si les textes qui régissent l'immatriculation attribuent aux seules juridictions françaises la connaissance des litiges auxquels donnent lieu les immeubles immatriculés et leur immatriculation même entre parties de nationalité marocaine, il n'en résulte pas que les mêmes parties puissent introduire devant les tribunaux français, par exception aux dispositions de l'article 3 du dahir sur l'organisation judiciaire, une action possessive concernant un immeuble en instance d'immatriculation.

Cette action, introduite dans de telles conditions par des parties marocaines, n'est pas de la compétence des juridictions françaises (Cass. civ. 26 janvier 1955 : Gaz. Trib. Maroc 10 mai 1955, p. 67. Casse Fès 14 juin 1950).

*

* *

Aux termes de l'article 3 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation, les immeubles immatriculés ressortissent exclusivement à la juridiction des tribunaux français.

En conséquence le juge des référés est compétent pour connaître entre ressortissants marocains d'une demande de saisie conservatoire qui porte sur un immeuble immatriculé (Rabat 24 décembre 1955 : Rev. mar. de droit 1er avril 1956, p. 165 ; infirme Meknès 21 avril 1954).

*

* *

L'appréciation de la validité d'un contrat de vente portant sur les droits immobiliers immatriculés est réservée par l'article 3 du dahir immobilier à la juridiction des tribunaux établis par le dahir du 12 août 1913 (Rabat 26 janvier 1957 : Gaz. Trib. Maroc 25 avril 1957 p. 59 ; confirme Casablanca 20 juin 1956).

*

* *

Le juge des référés ne saurait, sans porter atteinte au principe de l'autonomie des juridictions chérifiennes, se saisir des difficultés d'exécution d'une décision de séquestre d'immeubles immatriculés émanant uniquement du Chrâa et procéder à des injonctions vis-à-vis des magistrats chérifiens (Casablanca 4 novembre 1953 : Rev. mar. de droit 1er mai 1957, p. 233).

N.-B. : V. l'arrêt ci-après rendu au sujet de la même affaire.

*

* *

Les tribunaux de Chrâa sont incompétents pour ordonner la saisie ou le séquestre des immeubles immatriculés. Ceux-ci ressortissent exclusivement aux tribunaux français, seuls habilités à connaître du contentieux y relatif (Trib. d'appel du Chrâa 21 décembre 1954 – 25 rebia II 1374 : Rev. mar. de droit 1er mai 1957, p. 233, note J. Lapanne-Joinville).

*

* *

L'immatriculation confère une sorte de naturalisation aux immeubles, lesquels ressortissent alors exclusivement et d'une manière définitive aux tribunaux modernes du Maroc. Dès lors, s'agissant d'un immeuble immatriculé appartenant à un ressortissant des Etats-Unis d'Amérique et frappé d'expropriation pour cause d'utilité publique, il est sans intérêt d'examiner les conséquences de l'arrêt de la Cour internationale de La Haye du 27 août 1952 sur la compétence en matière d'expropriation (Marrakech 23 juin 1954 : Rev. mar. de droit 1er juin 1957, p. 279).

Le tribunal doit être saisi du litige par le conservateur de la propriété foncière, et statuer dans le cadre du contentieux immobilier avec adjonction de deux assesseurs musulmans, quand il s'agit d'une contestation relative à un droit réel immobilier, ayant pour objet un immeuble en instance d'immatriculation (Marrakech 3 février 1954 : Rev. mar. de droit 1er juin 1957, p. 282).

*

* *

(Article 3 à 8)

L'action en revendication est un incident de la procédure de saisie. Sont compétents pour en connaître les tribunaux français, alors même que le revendiquant est marocain et que l'immeuble revendiqué n'est pas immatriculé (Rabat 17 mars 1937 : Gaz. Trib. Maroc 15 mai 1937, p. 150).

*

* *

L'acheteur d'un terrain ayant convenu que la prise de possession n'aurait lieu qu'à l'expiration d'un délai de réméré, peut, à l'expiration de ce délai, demander l'expulsion des vendeurs qui n'ont pas quitté le terrain.

Toutefois, si une contestation sérieuse est soulevée, le juge des référés est incompétent pour statuer sur cette difficulté et, par contrecoup, sur la demande en expulsion (Rabat 19 mars 1937: Gaz. Trib. Maroc 15 mai 1937, p. 151).

*

* *

En matière d'immatriculation, lorsque les deux parties se présentent avec des moyens égaux sans justifier ni l'une ni l'autre d'une possession privative certaine, à l'occasion d'une parcelle séparant deux bornages, le contentieux doit s'analyser en un conflit limite.

S'agissant au surplus d'une terre Mahroun, sise entre les deux fonds de deux propriétaires riverains, il échet de partager la parcelle litigieuse en deux parties sensiblement égales et d'en attribuer une partie à chacun des deux propriétaires (Rabat 9 juin 1937 : Gaz. Trib Maroc 2 octobre 1937, p. 251).

*

* *

Tout litige concernant un immeuble immatriculé doit être soumis à la Chambre civile du tribunal de première instance, siégeant sans l'adjonction d'assesseurs musulmans.

Si cette prescription est enfreinte, l'incompétence de la chambre, composée d'assesseurs musulmans, doit être soulevée d'office (Trib. Casablanca 16 avril 1945 : Gaz. Trib. Maroc 15 juin 1945, p. 84).

*

* *

Une instance en partage successoral concernant à la fois des immeubles immatriculés en cours d'immatriculation et restés sous l'empire du droit commun marocain ne peut être portée devant le tribunal français à composition unique.

Elle doit être divisée et portée devant la juridiction compétente suivant le statut juridique de chacun des immeubles soumis à des règles de régime foncier différent.

Il y a lieu à renvoi du dossier au tribunal qui a méconnu ces règles (Rabat 7 février 1946, Gaz. Trib. Maroc 25 juin 1946, p. 109).

*

* *

La législation relative aux propriétés immatriculées ne comporte aucune déposition enlevant au juge de paix sa compétence en matière possessoire, même lorsque les parties au procès sont toutes de nationalité marocaine (Trib. paix Casablanca-Nord 27 juillet 1946 : Gaz. Trib. Maroc 10 novembre 1946, p. 175).

*

* *

Les tribunaux français du Maroc sont incompétents pour connaître de la demande en paiement de dommages-intérêts formulée par un Marocain de droit commun à l'encontre d'un autre à raison du refus opposé par ce dernier à l'inscription sur le titre foncier de sa vente immobilière (Trib. Casablanca 30 décembre 1946 : Gaz. Trib. Maroc 10 mai 1947, p. 73).

*

* *

Les tribunaux français sont seuls compétents pour connaître de l'action en annulation d'un bail de longue durée portant sur un immeuble immatriculé, quelle

que soit la nationalité des parties en cause (Trib. Casablanca 22 mars 1948 : Gaz. Trib. Maroc 25 mai 1948, p. 88).

*

* *

(Article 3 et s.)

En matière d'immatriculation, on ne saurait considérer que le dépôt de la requête d'immatriculation dessaisit les tribunaux du Chrâa. Seule la transmission du dossier par le conservateur au Tribunal spécial de l'immatriculation en même temps qu'elle opère saisine de celui-ci, suspend en raison de cette spécialité la compétence de toutes autres juridictions.

Les juridictions qui statuent sur le contentieux de l'immatriculation ne sont pas dispensées de justifier le dispositif de leur décision par des motifs appropriés et de se conformer aux dispositions substantielles de la procédure imposée par l'ordre public (Cour sup. Ch. réunies, 20 avril 1960 : Gaz. Trib. Maroc 10 juin 1960, p. 63; Rev. mar. de droit 1er juin 1960, p. 277; casse Rabat 5 novembre 1958).

En l'absence de toute contestation sur les énonciations des titres fonciers et même sur les droits qui en découlent, la compétence fixée par l'article 3 du dahir sur l'immatriculation des immeubles est inapplicable (Rabat 22 décembre 1961, confirme Ord. Fès 31 mars 1961 : Rev. mar. de droit 1er juillet 1963, p. 324).

*

* *

Les actions mobilières entre parties de nationalité marocaine sont de la compétence des juridictions de droit commun à moins qu'un texte n'en dispose autrement.

Si les immeubles immatriculés ressortissent exclusivement à la juridiction des tribunaux modernes, il s'entend que seuls les litiges mettant en cause les droits réels sur l'immeuble relèvent desdites juridictions quelle que soit la nationalité des parties.

Doit donc se déclarer incompétente, la juridiction moderne, saisie d'une demande de saisie conservatoire portant sur un immeuble immatriculé à la garantie d'une éventuelle créance mobilière dès lors que les parties sont de nationalité marocaine

et qu'il n'est revendiqué aucun droit sur l'immeuble (Cour suprême 8 octobre 1963 ; casse Rabat 23 juin 1962 : Gaz. Trib. Maroc 10 décembre 1963, p. 124).

*

* *

(Article 4)

Aux termes de l'article 4 du dahir foncier, tout acte d'exécution sur un immeuble immatriculé ne peut avoir lieu que par l'intermédiaire du Bureau des Notifications et Exécutions judiciaires du Tribunal Moderne (Casablanca 4 février 1961 : Gaz. Trib. Maroc 25 avril 1961, p. 47).

*

* *

Aux termes de l'article 4 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles, en cas de contestation sur les limites ou les servitudes d'immeubles contigus, dont l'un est immatriculé et l'autre ne l'est pas, la juridiction compétente pour en connaître est le Tribunal moderne (Casablanca 8 juin 1961 : Gaz. Trib. Maroc 10 juillet 1961, p. 76).

*

* *

(Article 10 et 13)

La clause de porte-fort, étant un engagement personnel, n'est pas admise en droit foncier marocain, où seuls les droits réels peuvent motiver une inscription.

C'est donc à tort que le conservateur de la propriété foncière a accueilli la réquisition d'inscription d'une hypothèque consentie par une personne non propriétaire de l'immeuble, le requérant s'étant porté fort de la ratification ultérieure de cette hypothèque par le véritable propriétaire (Casablanca 24 juin 1957: Gaz. Trib. Maroc 25 juillet 1957, p. 106).

(Article 13 à 16)

Le dépôt d'une réquisition par un opposant débouté ou déchu faute de consignation fiscale, ne saurait avoir pour effet de faire revivre un contentieux définitivement vidé par jugement passé en force de chose jugée.

Le conservateur de la propriété foncière est seul compétent pour prendre à l'égard des réquisitions en conflit dont il se trouve saisi, telle décision administrative susceptible de recours judiciaire spécial de l'article 96 du dahir sur l'immatriculation (Rabat 13 février 1929 : Rec. 1929, p. 305).

*

* *

Le dépôt d'une réquisition d'immatriculation a pour effet de dessaisir le Chrâa et d'empêcher les décisions non définitives de la justice chérifienne, d'avoir force exécutoire.

On ne saurait voir un plein et entier acquiescement dans l'exécution plus ou moins volontaire d'un jugement du Chrâa non définitif, alors que la prétendue adhésion à ce jugement se trouve contredite par le maintien de la réquisition d'immatriculation (Rabat 10 décembre 1930 : Rec. 1931, p. 79).

*

* *

Le conservateur de la propriété foncière, ayant l'obligation légale de vérifier l'identité et la capacité du requérant au nom duquel elle est déposée, peut demander régulièrement l'immatriculation.

Le conservateur est également tenu de recueillir les précisions et renseignements relatifs à l'état civil du requérant.

Mais, on ne peut prétendre que le contrôle de ce fonctionnaire administratif doit s'étendre à la vérification de toutes les circonstances extérieures non révélées par le requérant lui-même et qui sont susceptibles d'altérer la capacité de ce dernier.

En conséquence, un conservateur ne peut être en faute pour n'avoir pas mentionné l'état de faillite d'un requérant, alors qu'il n'a été avisé par le syndic que postérieurement au prêt hypothécaire consenti au requérant.

Le créancier hypothécaire qui est censé connaître la faillite, par la publicité spéciale organisée par la loi, ne peut s'en prendre qu'à lui-même de la fragilité de son droit hypothécaire (Rabat 19 juin 1931 : Rec. 1932, p. 296).

*

* *

(Article 17 et 18)

La publication de l'extrait de réquisition au « Bulletin officiel » ne constitue que le premier des éléments de la publicité que le législateur a instituée pour porter effectivement à la connaissance des personnes intéressées les demandes d'immatriculation.

A donc fait une fausse application des articles 17 et 18 du dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation des immeubles, l'arrêt qui a déclaré tardif l'exercice du droit de chefaa pour être intervenu plus d'un an après la publication au « Bulletin officiel », sans retenir les formalités ultérieures de publicité prescrites par les articles 17 et 18 du dahir susvisé (Cour suprême, ch. crim. 7 décembre 1960 : Rev. mar. de droit 1er février 1961, p. 63 ; casse jugement non précisé).

*

* *

(Article 23)

Aux termes de l'article 23 du D. sur l'immatriculation, la réquisition est considérée comme non avenue et la procédure classée sans suite, si le procès-verbal de bornage constate l'absence du requérant ; mais ce texte ne s'impose qu'au conservateur et non pas au tribunal (Rabat 18 décembre 1952 : Revue marocaine de droit 1er novembre 1954, p. 427, avec note J. Caillé).

*

* *

(Article 24 à 29, Des oppositions)

Un caïd, représentant naturel de la djemâa, peut former régulièrement une opposition à immatriculation, au nom de cette djemâa. Les textes relatifs à la

procédure d'immatriculation, comme le dahir du 27 avril 1919 sur les collectivités, lui en donnent le pouvoir. Mais il ne peut donner mainlevée de cette opposition sans l'autorisation du directeur des affaires indigènes, tuteur des collectivités.

Et le tribunal, régulièrement saisi d'une opposition valable, doit nécessairement statuer sur le fond du droit.

Il en est de même d'une opposition formée par un caïd au nom du makhzen (Rabat 26 décembre 1922 : Rec. 1923, p. 121).

*

* *

L'intervention à une procédure d'immatriculation ne peut être reçue que si elle est dirigée contre le requérant ; elle est irrecevable au regard d'autres opposants (Rabat 29 mai 1923 : Rec. 1923, p. 250).

*

* *

Le vendeur du terrain dont l'immatriculation est requise par un tiers, est recevable en son opposition à la réquisition d'immatriculation et ce, à rayon de son obligation de garantie.

Cette opposition profite à l'ayant cause du vendeur, lequel est fondé à intervenir à l'instance, sans encourir la forclusion des articles 24 et suivants du dahir sur l'immatriculation (Rabat, 23 janvier 1924 : Rec. 1924, p. 390).

*

* *

Lorsque le requérant obtient de l'opposant mainlevée de son opposition à la réquisition d'immatriculation uniquement par le paiement d'une indemnité, il reconnaît par ce paiement le bien fondé de l'opposition, et il ne saurait en conséquence, protester contre la condamnation aux dépens de la procédure justement laissés à sa charge (Rabat 3 mai 1924 : Rec. 1924, p. 460).

*

* *

Les héritiers d'un opposant décédé qui n'ont pas répondu à l'invitation de reprendre l'instance, se trouvent liés au contentieux de l'immatriculation (Rabat 5 avril 1926 : Rec. 1927, p. 181).

*

* *

L'opposition à immatriculation doit être précisée dans son objet pour être recevable. Le principe de publicité qui est à la base de la procédure le veut ainsi.

Lorsqu'une opposition à une réquisition, par suite du chevauchement de deux réquisitions, porte pour partie sur les deux, elle est valable pour la partie du terrain commune aux deux réquisitions, mais elle ne peut être étendue à une parcelle plus grande comprise dans celle à laquelle elle est étrangère.

Admettre une pareille opposition, serait aller à l'encontre de la publicité exigée. La prorogation et la réouverture des délais sont indispensables pour cette opposition étendue, comme pour une nouvelle opposition (Rabat 27 avril 1926 : Rec. 1926, p. 495).

*

* *

L'intervention à la procédure du contentieux de l'immatriculation est recevable en appel.

L'acquéreur ou l'ayant-cause d'un opposant est fondé à intervenir à l'instance à laquelle son auteur est partie et à soutenir l'opposition aux lieu et place de ce dernier.

Les droits de l'acquéreur de l'opposant ne peuvent être réduits à néant par une brusque mainlevée d'opposition pouvant constituer de la part de l'opposant un acte de duplicité ou de fraude (Rabat 24 avril 1929 : Rec. 1929, p. 233).

*

* *

Dans le cas de conflit de réquisitions par suite du dépôt par l'opposant d'une réquisition subséquente, le requérant premier en date ne saurait perdre sa qualité de défendeur à l'instance.

Le requérant en date continue à être opposant vis-à-vis du premier, et il est tenu de toutes les consignations à la charge du demandeur (Rabat 10 novembre 1928 : Rec. 1929, p. 80).

*

* *

La décision judiciaire, vidant le contentieux d'immatriculation foncière, a force de chose jugée entre l'opposant et le requérant. On doit, dès lors, considérer cette décision comme un titre exécutoire, bien que sa notification se fasse d'office par extrait sans qu'aucune partie ait une grosse revêtue de la formule exécutoire.

Le juge des référés est compétent pour faire respecter, provisoirement et vu l'urgence, cette décision judiciaire au profit d'opposants gagnants qui s'en prévalent contre l'ayant-cause de leur adversaire le requérant perdant (Rabat 20 novembre 1929 : Rec. 1930, p. 389).

*

* *

Les juges du contentieux de l'immatriculation ont plénitude de juridiction pour apprécier le bien ou le mal fondé des oppositions et statuer sur le droit des opposants.

Ils sont dès lors compétents pour connaître de toutes les contestations relatives au statut personnel des sujets marocains musulmans toutes les fois qu'elles sont liées au fond du litige immobilier (Rabat, 12 février 1930 : Rec. 1930, p. 633).

*

* *

Est régulière et valable l'opposition à immatriculation faite par un parent sans mandat ; mais les opposants ne peuvent, pour le soutien de leurs droits en appel que se présenter eux-mêmes ou se faire représenter par leur parent pourvu d'un mandat ad litem (Rabat 1er juillet 1931 : Rec. 1932, p. 362).

*

* *

Dans le système de l'immatriculation foncier au Maroc, l'établissement des titres fonciers a été attribué, en principe, au conservateur de la propriété foncière. A l'autorité judiciaire est dévolu le contentieux né des oppositions et le règlement de ces oppositions.

Dés lors, si une opposition à réquisition est rejetée par les juges compétents, il appartient au seul conservateur d'apprécier si le requérant fait, ou non, de son côté, la preuve d'un transfert à son profit de la propriété de l'immeuble, objet de la réquisition (Rabat 30 novembre 1932 : Rec. 1932, p. 286).

*

* *

Le tuteur testamentaire d'un mineur musulman a qualité pour donner mainlevée d'une opposition à immatriculation foncière qu'il avait fournie au nom du mineur.

Lorsqu'un acte authentique musulman est de date relativement ancienne (antérieure au Protectorat), il n'a aucune valeur probante si la signature du cadî n'est pas identifiée (Rabat 1er février 1933 : Rec. 1933, p. 290).

*

* *

Les auteurs des opposants ayant un intérêt dans le litige sont recevables à intervenir à l'instance (Rabat, 28 mars 1934 : Rec. 1934, p. 487).

*

* *

Dès l'instant qu'un immeuble a fait l'objet d'une réquisition d'immatriculation, toute action réelle concernant cet immeuble et notamment une demande en mainlevée d'hypothèque, doit être engagée sous forme d'opposition à la réquisition, et cela conformément aux dispositions des articles 24 et suivants du Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles.

Si le requérant conteste une hypothèque qui a fait l'objet d'une demande d'inscription, le litige né de cette contestation s'intègre dans le contentieux de l'immatriculation et ne saurait faire l'objet d'une action séparée et introduite dans les formes ordinaires.

Toute action engagée dans ces conditions par voie de requête déposée au secrétariat-greffe doit être déclarée irrecevable (Trib. Marrakech 13 mars 1941 : Gaz. Trib. Maroc 18 octobre 1941, p. 166).

*

* *

Les créanciers chirographaires ne peuvent exercer, aux lieu et place de leur débiteur, une opposition à immatriculation qu'il néglige de faire, alors surtout que le débiteur n'est ni incapable, ni absent, ni disparu.

L'article 24 du dahir foncier du 12 août 1913 qui accorde à toutes personnes le droit d'intervenir dans la procédure d'immatriculation, s'applique seulement à la recevabilité en la forme des oppositions (Trib. Rabat 19 février 1945 : Gaz. Trib. Maroc 15 octobre 1945, p. 142).

1. – Lorsqu'une opposition à une réquisition d'immatriculation a été levée par l'opposant et qu'un acte de sa mainlevée a été donné par jugement définitif, ce même opposant ne peut pas faire inscrire la même opposition ou une opposition ayant le même objet, à la faveur d'une réouverture de délais, au motif qu'un fait nouveau se serait produit ou qu'une décision de justice serait intervenue changeant la situation des parties et leurs droits, quant à l'immeuble litigieux.

Il appartient à l'opposant de ne pas donner mainlevée à la légère.

Le jugement qui a entériné cette mainlevée a acquis l'autorité de la chose jugée.

L'inscription de la même opposition équivaut à une demande en rétractation, irrecevable dans le cadre du contentieux immobilier (Cf. Arrêts Rabat 5 juillet 1922 : R.A.C. 1922, p. 333, et 18 février 1941, arrêt immobilier 39, Egret c. Service des Habous).

1. – Le vendeur ne peut se prévaloir du refus d'autorisation administrative pour opposer à l'acheteur la caducité de la vente, d'autant plus que le dahir du 17 février 1941, qui a institué l'opposition de l'Administration aux ventes immobilières, a été abrogé en 1946 et que l'économie de ce texte était limitée au contrôle des transactions immobilières en période de guerre.

III : La condition qui suspend la vente jusqu'à l'immatriculation de l'immeuble ne peut être opposée que par l'acquéreur au vendeur. En effet, lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, le vendeur est requérant à l'immatriculation, l'établissement du titre foncier dépend de ses droits de propriété et de ses diligences auprès de la Conservation foncière et non des diligences de l'acquéreur (Marrakech 9 mai 1949 : Rev. Mar. de droit 1er novembre 1952, p. 414 et s.).

*

* *

En matière d'immeuble en cours d'immatriculation, l'opposant dont l'opposition a été rejetée par une décision de justice définitive peut se voir opposer valablement l'exception de chose jugée dans le cas d'une nouvelle opposition de sa part dès lors qu'il y a identité d'objet, de parties et de cause (Casablanca 29 juin 1963 : Rev. mar. de droit 1er novembre 1964, p. 423).

*

* *

(Article 25)

Toute opposition à une réquisition d'immatriculation doit formellement énoncer les droits revendiqués.

Il en est ainsi du droit de dhomm qui, comme tout droit revendiqué, doit être formellement énoncé dans l'opposition, et ne se révèle que par la volonté expresse du retrayant de l'exercer.

Est donc légalement justifié l'arrêt qui rejette une opposition formulée à la suite d'une réquisition d'immatriculation après avoir constaté qu'aucune allusion n'était faite par l'opposant au droit de dhomm, seul susceptible en l'espèce, de justifier ladite opposition (Cour suprême, ch. civ. 28 avril 1959 : Gaz. Trib. Maroc 25 octobre 1959, p. 93 ; confirme Rabat 28 novembre 1957).

*

* *

(Article 26)

Il importe peu qu'un mandataire n'ait pas fourni, en temps opportun, » la procuration l'habilitant à agir au nom de ses » cohéritiers » et que l'opposition de l'un d'eux ait été formulée hors délai, dès lors que l'arrêt » bien qu'ayant à tort » dans le dispositif déclaré l'appel irrecevable » ... » n'en a pas moins statué au fond « . Faute d'intérêt, cette opposante n'est pas recevable » à invoquer l'erreur ainsi commise qui ne lui préjudicie pas « .

Mais encourt la cassation, l'arrêt qui déclare cette opposition irrecevable au motif que le mandataire n'avait pas justifié de sa qualité, alors qu'il résulte de la procédure d'enquête sur les lieux, que la mandante avait ratifié cette opposition, l'article 26 du dahir sur l'immatriculation ne soumettant à aucune forme spéciale la preuve de cette justification.

(Cour suprême ch. civ. 5 janvier 1965 : Rev. mar. de droit 1er avril 1965, p. 152, casse décision non précisée.)

*

* *

Le pourvoi formé en matière d'immatriculation au nom d'un parent désigné et » autres « , satisfait aux exigences de l'article 26 du dahir du 9 ramadan 1331 qui régit la matière (et non pas l'article 148 du dahir portant code de procédure civile).

Selon l'article 8 du dahir organique relatif à la Cour suprême, la requête n'a pas à indiquer » la date de notification de l'arrêt attaqué » et si elle n'est pas » accompagnée d'une expédition de la décision » attaquée « , il suffit, au vœu de la loi que l'expédition de l'arrêt figure au nombre des pièces communiquées à la Cour suprême « .

APPEL (Défaut d'...) sur une opposition. – Pourvoi irrecevable faute d'intérêt. – Lorsque les juges du second degré n'ont pas été saisis de la connaissance d'une opposition par suite d'un appel de ce chef, le pourvoi qui concerne cette opposition est irrecevable, faute d'intérêt.

Possession – Droit musulman – Interruption – Dépôt d'une réquisition – Moyen fondé sur documents non soumis aux juges du fond – Irrecevabilité – Le non-possesseur ne peut interrompre le cours d'une possession acquisitive qu'en manifestant (par le dépôt d'une réquisition) ses prétentions au droit de propriété. Mais un moyen fondé sur des documents qui n'ont pas été soumis aux juges du fond est irrecevable.

(Cour suprême ch. civ. 5 janvier 1965 : Rev. mar. de droit 1er avril 1965, p. 154 ; rejet pourvoi c. Rabat 11 avril 1962).

*

* *

(Article 30 et s., De l'immatriculation

par le conservateur et du jugement des oppositions)Le tribunal, saisi du contentieux de l'immatriculation doit uniquement statuer sur les prétentions des opposants, et, s'il les rejette comme non fondées, il ne peut examiner, en eux-mêmes les droits du requérant. Cet examen, en l'état des textes, appartient exclusivement au conservateur de la propriété foncière (Rabat 31 mars 1923 : Rec. 1923, p. 255).

*

* *

C'est à tort que des opposants à l'immatriculation, déboutés de leurs prétentions en première instance, dirigent leur appel contre d'autres opposants déboutés eux-mêmes, et au regard desquels, faute d'avoir interjeté appel, la décision est devenue définitive (Rabat 29 mai 1923).

*

* *

Dans la matière spéciale de l'immatriculation, il n'y a de procès qu'entre les opposants et le requérant, et non entre les opposants eux-mêmes. Ce principe est conforme aux règles fondamentales qui limitent la compétence des juridictions françaises en matière immobilière.

Les droits que les opposants ont à faire valoir les uns à l'encontre des autres demeurent d'ailleurs entièrement réservés, et peuvent faire l'objet de procès devant les juridictions de droit commun.

Par application de ce principe, n'est pas recevable l'appel d'un opposant dirigé contre un autre opposant.

Le juge du contentieux de l'immatriculation foncière ne peut se substituer au conservateur pour faire apparaître des opposants ayant encouru la forclusion.

Mais ne sont pas forclos ceux qui, au moment du bornage et par conséquent avant l'expiration des délais d'opposition, ont été désignés comme étant ses représentés, par un opposant qui, jusque là, avait déclaré agir en son nom propre.

La nature même du droit de propriété s'oppose à ce que ce droit soit reconnu, sur un même bornage, au profit d'opposants distincts.

Chargée de vider le contentieux de l'immatriculation, l'autorité judiciaire, en cas de pluralité d'oppositions, distinctes frappant un même bornage, doit pour trancher, à l'égard du requérant, tous les litiges existant en fait, entre opposants, examiner les moyens respectifs des parties et faire prédominer les meilleurs et les plus forts (Rabat 18 décembre 1929 : Rec. 1930, p. 480).

*

* *

Chargé de statuer sur l'existence du droit de l'opposant, le juge du contentieux de l'immatriculation reste dans les limites de sa compétence en constatant qu'un opposant est mal fondé à invoquer comme ayant opéré transfert à son profit, un contrat de vente résolu de plein droit (Rabat 7 mai 1930 : Rec. 1930, p. 642).

*

* *

Dans le cas de deux réquisitions englobant un même bornage, frappé en outre d'une même opposition par un tiers opposant non requérant, le principe de la relativité de la chose jugée interdit à l'opposant qui a triomphé d'un requérant, de se prévaloir de la décision vis-à-vis de l'autre requérant (Rabat 28 janvier 1931 : Rec. 1931, p. 225).

*

* *

L'action en retrait ou chefaâ pose la question des conditions que doit remplir, pour être valable et produire effet translatif, la prétention à l'exercice du retrait.

Ces conditions appartiennent au fond même du droit, elles sont liées aux conditions intrinsèques de validité de l'institution immobilière traditionnelle marocaine et intéressent l'organisation foncière du pays.

Si l'immeuble qui fait l'objet d'une action en exercice de chefaâ, n'est pas régi par le dahir du 2 juin 1945, l'action ne peut relever que des règles de compétence judiciaire impérativement fixées par l'article 36 du dahir de 1913 sur l'immatriculation foncière, qui ne prévoit la compétence des juges français qu'avec l'adjonction des assesseurs musulmans.

Si les parties en cause sont sujets marocains, l'article 3 du dahir, sur l'organisation judiciaire ne peut recevoir application et la justice française ne peut être compétente que dans le cadre du contentieux de l'immatriculation foncière (Rabat 29 décembre 1936 : Gaz. Trib. Maroc 13 février 1937, p. 52).

*

* *

Les juges du principal sont seuls compétents pour statuer sur une procédure incidente à l'instance dont ils sont saisis et qui intéresse la solution du litige au fond.

En matière immobilière et d'immatriculation foncière, c'est la juridiction constituée par les articles 3 du dahir sur l'organisation judiciaire et 36 du dahir sur l'immatriculation foncière qui doit être saisie de l'incident, soit avec l'adjonction d'assesseurs musulmans.

Le principe que les juges du principal sont seuls compétents pour juger de l'incident intéressant le litige au fond, doit recevoir application au contentieux de l'immatriculation foncière.

En conséquence, une procédure de faux incident civil, incident à un contentieux d'immatriculation, relève uniquement de la juridiction du contentieux dont la composition comprend des assesseurs musulmans (Rabat 10 octobre 1936 : Rec. 1937, p. 162).

*

* *

Les tribunaux français peuvent valablement être saisis des contestations relatives à toutes actions réelles immobilières ayant pour objet un immeuble en instance d'immatriculation, lorsqu'elles mettent aux prises des ressortissants des juridictions française et chérifienne, ou de la juridiction chérifienne seule.

Le contentieux de l'immatriculation appartient, en effet, aux tribunaux français seuls, composés dans les conditions prévues par le dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles (Rabat 27 juillet 1943 : Gaz. Trib. Maroc 13 novembre 1943, p. 162).

*

* *

Lorsqu'il y a contestation à propos de l'exercice du droit de chefâa sur un immeuble en cours d'immatriculation, le tribunal de première instance auquel deux assesseurs musulmans ont été adjoints, doit se déclarer d'office incompétent pour cette raison que l'action en chefâa porte sur le droit même de propriété et doit par conséquent, sous peine de méconnaître les règles d'organisations judiciaire du Protectorat, être introduite devant la Chambre d'immatriculation (Casablanca 6 novembre 1943 : Gaz. Trib. Maroc 15 mars 1944, p. 38).

*

* *

(Article 32)

Seul, le conservateur de la propriété foncière a qualité pour saisir le tribunal de toutes les oppositions dont le requérant n'a pu obtenir mainlevée amiable.

Un règlement distinct et séparé de chaque opposition, par voie de transmissions successives du dossier par le conservateur sur la demande du requérant, serait contraire au vœu de la loi (Rabat 26 mars 1930 : Rec. 1930, p. 638).

*

* *

L'immatriculation des immeubles constitue une procédure particulière qui ne saurait être mise indéfiniment en échec par une opposition du service des domaines, alors que ce dernier ne fait rien pour diligenter la procédure administrative de délimitation (Rabat 6 juin 1957 : Gaz. Trib. Maroc 25 octobre 1957, p. 119 ; infirme Rabat 28 mai 1956, déclare mal fondée l'opposition de l'Etat chérifien et condamne celui-ci en tous les dépens).

L'opposition n'est pas un incident de l'instance d'immatriculation. La procédure d'immatriculation demeure administrative, lorsque aucune opposition n'est formée et, dans le cas contraire, jusqu'à l'opposition, l'instance ne devenant judiciaire qu'à partir de celle-ci et l'opposant ayant la position de demandeur à la revendication (Cass. 12 février 1958 : Rev. mar. de droit 1er novembre 1961, p. 419 ; note J. Caillé ; rejet pourvoi).

*

* *

(Article 34)

La preuve du droit de propriété est laissée à l'appréciation des juges du fond, qui peuvent la puiser dans les constatations et les enquêtes du magistrat rapporteur et la préférer à celle qu'une partie entend tirer uniquement d'un titre, même régulier en la forme (Rabat 3 mai 1924 : Rec. 1924, p. 459).

*

* *

Le transport sur les lieux ordonné par le juge rapporteur au contentieux de l'immatriculation foncière, a pour but d'appliquer les titres et d'enquêter sur la possession. La mesure est facultative pour le juge qui peut n'y pas procéder s'il estime qu'elle est inutile ;

Un opposant qui n'a fourni aucun titre ni invoqué aucun fait de possession, ne saurait soulever la nullité du procès-verbal d'un transport sur les lieux auquel il n'a pas été convoqué (Rabat 17 décembre 1930 : Rec. 1931, p. 161).

*

* *

(Article 34 et s.)

La procédure à suivre au contentieux de l'immatriculation est en principe uniquement celle prévue par le dahir foncier du 12 août 1913. Toutefois, ce texte ne comportant aucune disposition sur la façon dont les plis de justice doivent être notifiés, il faut nécessairement se reporter en la matière aux règles du dahir sur la procédure civile (Rabat 27 juin 1957 : Rev. mar. de droit 1er avril 1958, p. 169, note J. Caillé ; déclare irrecevable appel contre Casablanca 22 octobre 1955).

*

* *

(Article 37)

Dans une instance relative à une immatriculation, les juges n'ont à statuer que sur l'existence la nature la consistance et l'étendue du droit prétendu par les opposants et ils doivent en conséquence examiner la valeur juridique et la force probante des actes produits par ces derniers (Rabat 14 mars 1922 : Rec. 1922 p. 284).

*

* *

Quelles que soient les remarques que la juridiction saisie est amenée à faire sur la valeur des droits du requérant, elle ne peut, aux termes de l'article 37 du dahir sur l'immatriculation, que juger sur le bien fondé de l'opposition ; et si les droits de l'opposant ne lui semblent pas établis, elle ne peut que rejeter l'opposition, sans avoir à statuer sur la réquisition elle-même, bien qu'il existe à l'égard de l'une comme de l'autre les mêmes raisons de décider (Rabat 9 février 1926 : Rec. 1926, p. 428).

*

* *

Aucune disposition de la loi foncière ne donne au tribunal le droit de remettre les parties dans la situation antérieure au dépôt de la réquisition. Au contraire, l'article 37 du dahir sur l'immatriculation lui fait une obligation de statuer sur l'existence, la nature, la consistance et l'étendue du droit prétendu par les opposants. La carence des parties (notamment le fait qu'elles se sont soustraites à une mesure d'instruction) et en particulier des opposants qui, en définitive, ont la charge de la preuve, ne saurait empêcher le tribunal de statuer au fond (Rabat 19 avril 1956 : Gaz. Trib.Maroc 10 mai 1956, p. 64 ; infirme Marrakech 23 janvier 1956).

*

* *

Par application de l'article 37 du dahir sur l'immatriculation, le tribunal, au contentieux de l'immatriculation, ne statue pas entre opposants. En conséquence et conformément à une jurisprudence constante, un opposant ne peut diriger son appel que contre le requérant et non pas contre les autres opposants (Rabat 23 juin 1955 : Rev. mar. de droit 1er juin 1957 p. 262 ; confirme Casablanca 6 mars 1954).

*

* *

S'il est vrai que les juridictions saisies du contentieux de l'immatriculation doivent uniquement statuer sur les prétentions des opposants qui ont la qualité de demandeurs, sans se prononcer sur la recevabilité de la réquisition qu'il appartient au conservateur seul d'admettre ou de rejeter, il reste cependant que les juges du fond n'excèdent pas leurs pouvoirs en examinant les droits des requérants pour apprécier la valeur de ceux des opposants qui paraissent justifiés (Cour suprême, ch. civ., 25 novembre 1960 : Rev. mar. droit 1er janvier 1961, p. 20 ; confirme Rabat 4 avril 1959).

*

* *

Toute décision de justice, même en matière d'immatriculation, doit contenir les motifs qui la justifient, cette exigence étant d'ordre public (Cour suprême 17 avril 1962 : Gaz. Trib. Maroc 10 juin 1962, p. 65 ; casse partiellement Rabat 8 mars 1961).

*

* *

S'il est exact que les tribunaux en matière d'immatriculation doivent statuer sur les droits des opposants, cependant le fond du droit étant soumis aux restes du Chrâa, les moyens de preuve invoqués par les opposants ne doivent pas être jugés isolément mais au regard des moyens opposés par les requérants.

Spécialement, si chacune des parties invoque la possession, doit être cassé l'arrêt qui ne se prononce pas sur le moyen dès lors qu'il doit être fait en la matière application des règles de préférence tirées du Chraâ (pour suprême ch. civ. 17 avril 1963 : Rev. mar. de droit 1er octobre 1963, p. 357 ; casse Rabat 18 octobre 1961).

*

* *

La juridiction de l'immatriculation qui est à double degré, statue sur les droits des opposants qui doivent être considérés comme des demandeurs.

Il en résulte que l'opposant, débouté en première instance doit, dans tous les cas, être admis à porter le litige devant le juge du second degré aux fins de faire statuer sur ces droits prétendus, même les premiers juges statuant en même temps sur une autre opposition portant sur la même parcelle l'ont reconnue fondée et que le requérant n'a pas lui-même interjeté appel du jugement, sans qu'il puisse être objecté à l'appelant que les tribunaux d'immatriculation ne statuent pas entre opposants, le litige se poursuivant devant la juridiction d'appel dans les mêmes termes que devant les juges du premier degré, c'est-à-dire entre le requérant et les opposants (Cour suprême ch. civ. 25 juin 1963 : Rev. mar. de droit le octobre 1963 p. 355, note non signée ; casse Rabat 3 janvier 1962).

*

* *

Aux termes du dahir sur l'immatriculation des immeubles, le tribunal saisi uniquement par l'envoi du dossier administratif, doit statuer dans les limites du libellé de l'opposition qui a été inscrite et reçue par le conservateur, seul compétent.

Lorsque dans le libellé de l'opposition inscrite un opposant était déclaré agir » au nom des héritiers X... « , un arrêt ne peut, en se fondant sur les seules déclarations faites lors du procès-verbal de transport, donner acte au comparant que l'opposition est faite désormais, en son nom personnel.

Une telle déclaration, pour être valable et recevable, aurait dû faire l'objet d'une réouverture préalable des délais d'opposition.

Un tel arrêt encourt la cassation d'office (Cour suprême ch. civ. 23 juin 1964 : Rev. mar. de droit 1er décembre 1964, p. 463 ; casse décision non précisée).

*

* *

Les terrains en instance d'immatriculation ne sont pas soumis aux dispositions du dahir formant Code des obligations et contrats mais aux règles du Chraâ.

L'article 37 du dahir sur l'immatriculation des immeubles détermine le rôle du juge de l'immatriculation sans le limiter au seul examen des actes, dès lors que, selon ce texte, il statue sur l'existence, l'étendue, la nature et la consistance du prétendu droit (Cour suprême ch. civ. 25 juin 1964 : Gaz. Trib. Maroc 10 juillet 1964, p. 81 ; rejet pourvoi c. Rabat 20 décembre 1961)

*

* *

(Article 40)

Dans la procédure de l'immatriculation, l'appel incident est recevable par application de l'article 40 du dahir sur l'immatriculation, lequel renvoie aux articles 226 et suivants du dahir de procédure civile (Rabat 15 janvier 1924 : Rec. 1924, p. 322).

*

* *

(Article 41)

Un requérant est sans intérêt à diriger l'appel d'un jugement lequel, par ailleurs, rejette certaines de ses prétentions, contre un opposant qui a été débouté et qui, n'ayant pas usé lui-même de son droit d'appel, se trouve définitivement écarté.

Un pareil appel est irrecevable (Rabat 31 mars 1923 : Rec. 1923, p. 255).

Dans la procédure spéciale de l'immatriculation, il n'y a de litige qu'entre requérants et opposants. Un opposant ne peut donc valablement interjeter appel du chef d'un jugement qui statue sur les prétentions d'un autre opposant (Rabat 16 juillet 1923 : Rec. 1923, p. 190).

1. note sous article 47 (Rabat 21 février 1931 : Rec. 1931, p. 294).

*

* *

L'appel interjeté par un cohéritier opposant, en son nom et au nom de ses cohéritiers, bénéficie à ces derniers ; mais, s'il y a contrariété d'intérêts entre eux, chaque cohéritier doit être mis en mesure, par notifications distinctes de tous les actes de procédure de faire valoir ses propres droits (Rabat 1er juillet 1931 : Rec. 1932, p. 362).

*

* *

(Article 45)

Dans la procédure spéciale de l'immatriculation des immeubles, il n'existe d'autres voies de recours contre les décisions judiciaires que celles qui sont prévues par les articles 32 et suivants du dahir du 12 août 1913.

En écartant par les articles 45 et 47 de ce dahir, les moyens de réformation ordinaires autres que l'appel, notamment l'opposition et le pourvoi en cassation, le législateur a nécessairement, et a fortiori, entendu écarter les voies extraordinaires de recours, et spécialement la rétractation.

Cette voie de recours extraordinaire serait, en effet, en contradiction avec le principe de l'incommutabilité du titre foncier proclamé par l'article 62 du dahir sur l'immatriculation (Rabat 5 juillet 1922 : Rec. 1922, p. 333).

*

* *

Aux termes de l'article 45 du dahir foncier du 12 août 1913, les litiges du contentieux de l'immatriculation sont jugés par la cour d'appel tant en l'absence qu'en présence des parties, sans qu'aucune opposition soit recevable contre l'arrêt rendu (Rabat 15 mars 1956 : Gaz. Trib. Maroc 10 mai 1956, p. 64).

*

* *

L'article 45 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles n'enjoint pas au magistrat rapporteur d'exposer à nouveau après son rapport la procédure et les questions à résoudre sans exprimer aucun avis (Cour suprême ch. réunies 20 avril 1960 : Gaz. Trib. Maroc 10 juin 1960, p. 63).

*

* *

(Article 47)

Les arrêts rendus en matière d'immatriculation peuvent être valablement notifiés à domicile élu en vertu de l'article 47 nouveau du dahir du 12 août 1913.

Doit donc être déclaré irrecevable comme tardif, un pourvoi formé plus de deux mois après la notification régulière de l'arrêt à domicile élu et ce, bien que cette notification ait été suivie d'une nouvelle notification à personne (Cour suprême ch. civ. 16 février 1960 : Gaz. Trib. Maroc 25 mars 1960, p. 31).

*

* *

Les textes spéciaux réglementant la procédure du contentieux de l'immatriculation foncière et les voies de recours ouvertes en cette matière (article 32 et suivants et spécialement 40, 41, 45 et 47 du dahir du 12 août 1913) n'ouvrent pas aux parties la voie de la rétraction, recours extraordinaire, que le législateur a entendu écarter ici (Rabat 21 février 1931 : Rec. 1931, p. 294).

*

* *

L'article 47 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation, aux termes duquel les arrêts rendus en matière d'immatriculation ne sont susceptibles de recours en cassation que sur pourvoi du Procureur général dans l'intérêt de la loi, est une disposition générale, s'appliquant sans distinction à tous les arrêts rendus en cette matière, même s'agissant d'un arrêt statuant, non point sur une opposition en matière d'immatriculation (articles 30 à 47), mais sur le recours contre une décision du conservateur de la propriété foncière refusant l'immatriculation après le jugement sur l'opposition (article 96) (Cass. civ. 17 janvier 1955 : Gaz. Trib. Maroc 25 mai 1955, p. 76 : Confirme Rabat 21 octobre 1943).

*

* *

(Article 48)

Ceux qui, sciemment, se portent acquéreurs de droits litigieux sur des immeubles, qui ne sont plus depuis longtemps en la possession de leurs vendeurs, du propre aveu de ces derniers, et qui, sur la base de droits dont ils n'ignorent pas la fragilité, font opposition à une immatriculation, sont coupables d'agissements vexatoires qui les rendent passibles de dommages-intérêts et appellent en outre, la répression prévue par l'article 48 du dahir sur l'immatriculation (Rabat 9 avril 1921 : Rec. 1921, p. 79).

*

* *

L'opposant qui triomphe partiellement dans ses prétentions peut, néanmoins, être condamné à une partie des dépens à titre de dommages-intérêts s'il a retardé la solution d'une instance d'immatriculation en s'abstenant sans motifs légitimes, de produire ses moyens et titres dans les délais impartis (Rabat 29 mai 1923 : Rec. 1923, p. 250).

*

* *

Lorsque le tribunal statuant sur le contentieux de l'immatriculation a constaté qu'une opposition a été faite de mauvaise foi et dans un but vexatoire et a donné au

requérant acte de ses réserves aux fins de dommages-intérêts, le requérant est fondé à demander réparation du préjudice qui lui a été causé du fait de cette opposition.

L'opposition inconsiderée, sinon faite de mauvaise foi et dans un but vexatoire, qui a privé le requérant de la libre disposition de sa propriété, constitue une faute donnant droit à des dommages-intérêts (Rabat 19 janvier 1933 : Rec. 1933, p. 167).

*

* *

1. Les tribunaux de droit commun sont compétents pour connaître des actions en dommages-intérêts intentées après règlement du contentieux de l'immatriculation foncière contre un opposant recherché en raison d'une opposition abusive et vexatoire.

II. Bien que le juge du contentieux immobilier n'ait pas constaté le caractère abusif et vexatoire de l'opposition, rien n'empêche le juge civil de droit commun de rechercher, après coup, si l'opposition revêtait ou non ce caractère (Rabat 17 mai 1934 : Rec. 1935, p. 314).

*

* *

(Article 51)

Doit être déclarée non avenue l'opposition à immatriculation non assortie du paiement de la taxe judiciaire.

S'agissant d'une djemaâ opposante, la sommation aux fins de versement de cette taxe doit être faite à son représentant ou entre les mains des personnes qualifiées aux termes de l'article 56 du dahir de procédure civile. Est irrégulière, et ne produit aucun effet, la sommation dont le certificat de remise n'indique pas la qualité de la personne à laquelle elle a été faite.

Doit donc être infirmé le jugement qui a déclaré irrecevable une opposition sur une procédure aussi irrégulière ; et la cause doit être renvoyée devant les premiers juges pour la procédure être reprise (Rabat 30 mars 1926 : Rec. 1926, p. 435).

*

* *

(Article 52 et s.)

Dans le système de la loi foncière, le titre foncier d'un immeuble immatriculé ne doit contenir que les servitudes passives qui le grèvent. Les servitudes actives existant à son profit sur un immeuble contigu ne doivent pas figurer sur ce titre.

Le procès tendant à la reconnaissance d'une pareille servitude active est donc étranger au contentieux spécial de l'immatriculation, et le tribunal, saisi, par voie d'opposition, d'une pareille instance, ne doit pas statuer sur le bien-fondé du droit prétendu. Il ne peut que constater, en toute hypothèse, l'impossibilité de l'inscription.

Les énonciations de la réquisition d'immatriculation justifient, toutefois, les oppositions, et les dépens du procès doivent rester à la charge du requérant (Rabat 5 décembre 1923 : Rec. 1924, p. 457).

*

* *

Le titre foncier ne devant énumérer que les droits et les servitudes grevant l'immeuble qui en est l'objet, est infondée et doit être rejetée l'opposition à immatriculation qui a pour but de faire rectifier les confronte indiqués à la réquisition d'immatriculation. Cette indication est, en effet, purement indicative, et ne constitue ni un titre, ni même une preuve relativement aux terrains restés en dehors du bornage (Rabat 20 janvier 1925 : Rec. 1925, p. 57).

*

* *

Le titre foncier d'un immeuble immatriculé constate au profit du propriétaire l'existence d'un droit dont la discussion est impossible.

Le juge des référés est compétent pour prononcer l'expulsion de tout occupant autre que celui désigné au titre foncier (Rabat 22 décembre 1926 : Rec. 1927, p. 110).

*

* *

L'action par laquelle des cohéritiers tendent à faire comprendre un immeuble dans la masse successorale est une action réelle.

Une pareille action ne peut être exercée à l'encontre de celui des héritiers au nom exclusif duquel l'immeuble a été immatriculé, alors qu'au cours de la procédure d'immatriculation, les cohéritiers se sont abstenus de révéler, par voie d'opposition, leur prétendu droit réel.

Le titre foncier établi au nom d'un seul bénéficiaire sur la justification de l'acquisition pour son compte exclusif, fait preuve d'un droit privatif erga omnes.

Le cas échéant, les cohéritiers, s'ils prétendent à un droit de créance, n'ont qu'à le faire valoir dans le règlement de la succession de leur auteur (Rabat 26 mars 1929 : Rec. 1929, p. 78).

*

* *

Les servitudes actives ne sont pas inscrites sur les titres fonciers. Seules, doivent être déclarées dans la réquisition d'immatriculation en vue de leur inscription sur le titre les servitudes passives grevant le fonds à immatriculer (Rabat 22 mai 1929 : Rec. 1930, p. 385).

*

* *

Le caractère inattaquable du titre foncier s'oppose à ce qu'un requérant initial, qui a volontairement laissé l'immatriculation se poursuivre au nom de son ayant cause, vienne discuter après établissement du titre, les droits de cet ayant cause.

Ce requérant initial, après avoir vainement allégué que la vente par lui consentie était fictive et dissimulait un prêt, est mal venu à se prévaloir en contradiction avec ce premier moyen, d'une option de rachat, alors que le délai prévu est expiré sans accomplissement des conditions (Rabat 13 décembre 1930 : Rec. 1931, p. 159).

*

* *

Le titre de la propriété immatriculée est indiscutable en ce sens que le bénéficiaire ne peut se voir opposer aucun droit réel antérieur non inscrit.

Dans cette limite, provision est due au titre et le juge des référés est compétent pour le faire respecter.

Mais l'immatriculation ne saurait faire échec aux droits susceptibles de se manifester par voie d'action ou de défense à action personnelle.

Si les constructions édifiées de bonne foi par un tiers sur un terrain qui a été depuis immatriculé, entrent, par accession, dans le patrimoine du propriétaire du terrain, cela n'exclut ni le droit à l'indemnité, ni le droit de rétention.

La juridiction de droit commun est seule compétente pour ordonner, dans ce cas, le délaissement en le subordonnant ou non à une indemnité (Rabat 1er avril 1931 : Rec. 1931, p. 285).

*

* *

Provision étant due aux énonciations du titre foncier de la propriété immatriculée, les titulaires de droits inscrits sont fondés à poursuivre l'expulsion de tout prétendu ayant droit non inscrit.

Spécialement, si l'immeuble immatriculé est dans l'indivision, tout indivisaire inscrit est fondé, parce que ses droits portent sur toutes les portions de l'indivision indistinctement, à s'adresser au juge des référés pour requérir l'expulsion de tout ou partie de l'immeuble, d'un prétendu indivisaire non inscrit (Rabat 25 avril 1931 : Rec. 1931, p. 287).

*

* *

Le principe de l'indiscutabilité du titre foncier s'oppose à ce que l'immeuble soit considéré comme litigieux par le seul fait d'une prénotation inscrite pour la sauvegarde d'une prétention contraire aux énonciations du titre.

La demande de mise sous séquestre faite par le bénéficiaire de la prénotation doit donc être repoussée (Rabat 10 septembre 1931 : Rec. 1932, p. 356).

*

* *

(Article 55)

Il ressort de l'article 55 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation et de l'article 3 du dahir du 2 juin 1915, que les causes d'incapacité d'un vendeur d'immeubles en particulier l'existence d'une tutelle, non mentionnées au titre foncier, ne sont pas opposables à l'acquéreur.

Viole donc les textes susvisés, l'arrêt qui fait droit à la demande de radiation de l'inscription d'une vente sur le titre foncier pour cause d'incapacité du vendeur, bien qu'ayant constaté que l'existence de cette incapacité ne résultait pas des mentions de ce titre (Cass. civ. 4 juillet 1957: Gaz. Trib. Maroc 10 octobre 1957, p. 108, et Rev. mar. de droit 1er juillet 1958, p. 320, avec note P. Decroux ; casse Rabat date non précisée).

*

* *

Il résulte des articles 55 du dahir du 12 août 1913 et 3 du dahir du 2 juin 1915, que les causes d'incapacité du vendeur d'immeubles, et en particulier l'existence d'une tutelle, non mentionnées au titre foncier, ne sont pas opposables à l'acquéreur.

C'est donc à tort que l'arrêt attaqué a déclaré nulle la vente d'un immeuble au motif que cette vente n'avait pas été passée conformément à la coutume du pays, c'est-à-dire par le tuteur, autorisé à cet effet par le tribunal coutumier, alors que les énonciations du titre foncier ne pouvaient révéler à l'acquéreur que le vendeur était incapable suivant la coutume berbère (Cass. civ. 4 juillet 1957 : Gaz. Trib. Maroc 10 novembre 1957 p. 126 ; casse Rabat 8 juillet 1950).

*

* *

Viole les articles 55 du dahir du 12 août 1913 et 3 du dahir du 2 juin 1915, l'arrêt qui annule la vente des biens d'un mineur, alors qu'à la date de la vente l'existence de l'incapacité de ce dernier ne résultait pas des mentions du titre foncier (Cass. civ. 4 juillet 1957 : Gaz. Trib. Maroc 25 décembre 1957, p. 145 ; casse Rabat 14 avril 1953).

*

* *

(Article 59 et 60)

Un propriétaire a le droit de consentir une hypothèque sur un immeuble indivis. La concordance devant toujours exister entre le titre foncier et son duplicata conformément à la logique de la publicité immobilière et suivant l'esprit des dispositions des articles 59 et 60 du dahir sur l'immatriculation foncière, l'indivisaire qui n'a pas consenti à l'hypothèque, s'il est détenteur du duplicata, est tenu de le présenter au conservateur pour que l'inscription hypothécaire y soit reproduite.

En retardant le dépôt du duplicata, l'indivisaire qui en est détenteur, engage sa responsabilité et est passible de dommages-intérêts, spécialement dans le cas où, par suite d'emprunt avec subrogation d'hypothèque, l'indivisaire emprunteur a dû payer les intérêts à la fois au créancier subrogé et au créancier subrogeant (Rabat 20 mai 1932 : Rec. 1932, p. 572).

*

* *

(Article 62)

1° Aux termes de l'article 62 du dahir organique sur l'immatriculation, le titre foncier a un caractère définitif et inattaquable en présence duquel le conservateur de la propriété foncière est fondé à refuser l'immatriculation de la parcelle objet dudit titre à un nouveau requérant.

2° En conséquence, ne commet aucune faute génératrice de dommages-intérêts, le conservateur de la propriété foncière qui refuse une telle réquisition, alors surtout qu'elle n'était appuyée que de titres insuffisants et de documents très approximatifs (Article 37, 38, 96 du même dahir. – Casablanca 26 octobre 1940 : Gaz. Trib. Maroc 25 janvier 1941, p. 13).

*

* *

(Article 62 et s.)

Le titre foncier d'immatriculation est définitif et inattaquable.

Il exclut tous droits réels qui n'y sont pas inscrits. Il n'y peut être inscrit de droits qui résulteraient d'un contrat antérieur. Le droit à dommages-intérêts en cas de dol est réservé aux tiers involontairement étrangers à la procédure d'immatriculation (Rabat 10 décembre 1935).

*

* *

Le titre foncier est irrévocable et inattaquable. Est irrecevable l'action exercée par un copropriétaire, tendant à l'inscription sur un titre foncier d'un droit antérieur à l'établissement de ce titre.

Le seul recours, prévu par l'article 64 du dahir du 12 août 1913, en vue d'obtenir la réparation de la lésion résultant d'une immatriculation et à condition que cette lésion soit le résultat d'un dol, consiste en une action personnelle dirigée contre le bénéficiaire du titre.

Est par suite irrecevable l'action du copropriétaire, non inscrit sur le titre, tendant à obtenir le remboursement de sa part sur le prix de la vente de certaines parcelles de l'immeuble immatriculé consentie par le bénéficiaire du titre.

Bien que cette action soit une action personnelle, elle a pour base l'existence d'un droit réel s'appliquant à un immeuble immatriculé. Les tribunaux français sont en conséquence seuls compétents pour en connaître, comme de toutes les questions se rapportant aux immeubles immatriculés (Article 4 du dahir du 12 août 1913), même si les parties en cause sont des sujets marocains (Casablanca 25 avril 1936).

*

* *

Aux termes de l'article 62 du dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation des immeubles, le titre foncier est définitif et forme le point de départ des droits réels et des charges existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

Et, aux termes de l'article 64 du même dahir, le seul recours mis à la disposition des intéressés à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation et à la condition que cette lésion soit la conséquence d'un dol, consiste en l'exercice d'une action personnelle et mobilière contre l'auteur de ce dol.

Par suite, le prétendu copropriétaire indivis ne peut, postérieurement à l'établissement du titre foncier, requérir l'inscription de ses droits prétendus.

L'action en dommages-intérêts dirigée contre l'auteur prétendu du dol allégué est de la compétence des tribunaux français, quelle que soit la nationalité des parties intéressées (Casablanca 25 avril 1936 : Gaz. Trib. Maroc 5 décembre 1936, p. 331).

*

* *

La procédure d'immatriculation purge les droits antérieurs à ladite procédure. Est donc irrecevable une demande tendant à l'inscription au titre foncier des droits résultant d'un acte antérieur à cette procédure (Rabat 1er avril 1937 : Gaz. Trib. Maroc, p. 179).

*

* *

Les titres fonciers et les inscriptions qui y sont mentionnées font preuve que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés.

Doit, dès lors, être mis hors de cause dans l'instance en résolution de vente engagée par le bénéficiaire du titre contre son ayant cause direct, le sous-acquéreur dont les droits antérieurs à l'immatriculation, sont régulièrement inscrits (Rabat 21 novembre 1939 : Rec. 1940, p. 370).

*

* *

Si la jurisprudence a admis entre parties la possibilité de demander l'annulation d'un droit inscrit, lorsqu'il n'en résulte aucun préjudice aux tiers inscrits de bonne foi, il s'agit uniquement de litiges concernant des droits portés au titre foncier, postérieurement à l'établissement du titre, c'est-à-dire dans les hypothèques, régis par les articles 66 et 67 du dahir du 12 août 1913 et 2 et 3 du dahir du 2 juin 1915.

Au contraire, lorsqu'il s'agit d'inscriptions dont la demande a été faite dans la réquisition d'immatriculation et sur le sort desquelles le conservateur a statué dans sa décision, aucune annulation ne saurait être prononcée, l'article 62 du dahir du 12 août 1913 posant le principe que le titre de propriété est définitif et inattaquable et forme le point de départ unique, des droits existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation (Rabat 23 janvier 1943: Gaz. Trib. Maroc 24 juillet 1943, p. 116).

En présence des termes absolus employés par l'article 62 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles, selon lesquels le titre foncier au Maroc est

définitif et inattaquable, ou ne saurait déduire de l'article 84 du même dahir cette conséquence qu'entre les parties, le caractère définitif du titre foncier ne pourrait être opposé.

Une telle exception, en effet, si elle avait été voulue par le législateur marocain, aurait été aussi clairement et aussi rigoureusement édictée que le principe formulé par l'article 62 (Rabat 6 mars 1943 : Gaz. Trib. Maroc 2 octobre 1943, p. 147).

*

* *

La clarté et la précision des articles 2 et 62 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation, ne permettent pas une interprétation tendant à donner une portée limitée au principe du caractère irrévocable et définitif du titre foncier.

La purge résultant de l'immatriculation est absolument générale et produit ses effets non seulement à l'égard des tiers, mais aussi » inter partes « .

Aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation, sauf l'action personnelle en dommages-intérêts de l'article 64 du dahir susvisé (Marrakech 20 mai 1943 : Gaz. Trib. Maroc 10 juillet 1943, p. 110).

*

* *

De la combinaison des articles 62 et 67 du dahir du 12 août 1913, il résulte que depuis l'établissement du titre foncier à son nom, le propriétaire du sol est propriétaire des constructions qui y sont édifiées..

L'acte ultérieur par lequel le propriétaire du sol reconnaît le droit du propriétaire de la construction est une mutation au regard de l'Enregistrement. Le droit d'enregistrement est indivisible et son règlement par acompte n'est pas admis (Rabat 19 octobre 1943 : Gaz. Trib. Maroc 11 décembre 1943, p. 173).

*

* *

Une instance tendant à l'annulation d'un partage engagée devant le chrâa, ne peut avoir effet sur le statut juridique d'immeubles immatriculés. Par suite, doit être radiée la prénotation prise pour la sauvegarde des droits pouvant résulter de l'action engagée devant le chrâa (Rabat 29 juillet 1944 : Gaz. Trib, Maroc 15 novembre 1944, p. 120).

*

* *

Le principe de l'irrévocabilité du titre foncier s'oppose à l'inscription d'une situation juridique antérieure à l'immatriculation foncière et discutée par le bénéficiaire de cette immatriculation.

Mais il appartient au bénéficiaire d'une reconnaissance, faite par le bénéficiaire du titre foncier au cours d'une comparution judiciaire, de faire état de cette reconnaissance, soit en provoquant une inscription nouvelle, soit en exerçant une action en dommages-intérêts pour l'immatriculation dolosive (Rabat 25 septembre 1944 : Gaz. Trib. Maroc 15 février 1945, p. 18).

*

* *

Le conservateur de la propriété ne peut pas, au vu d'un jugement passé en force de chose jugée, où il n'a point été partie et qui a déclaré que des propriétés non immatriculées ont fait l'objet d'un apport social, rectifier d'office au profit de la société, les titres fonciers de ces propriétés s'ils ont été établis au nom seul et sur la demande de l'associé apporteur, postérieurement à la constitution de la société.

L'article 62 du dahir sur l'immatriculation rédigé en termes absolus, s'applique aussi bien entre parties qu'à l'égard des tiers et, par conséquent, tous droits réels nés avant la création du titre foncier et n'y figurant pas s'en trouvent nécessairement et définitivement exclus (Rabat 24 juin 1944 : Gaz. Trib. Maroc 15 juin 1945, p. 81).

*

* *

Le titre foncier est définitif et inattaquable et constitue purge de tous droits antérieurs, y compris le droit de retrait ayant pu exister sur l'immeuble avant son immatriculation.

Par suite, la partie qui a entendu exercer un droit de retrait et qui a fait à cet effet des offres réelles, ne peut prétendre avoir conservé ce droit si elle n'a rien fait auprès du conservateur de la propriété foncière en vue d'en assurer la sauvegarde durant la phase administrative de l'immatriculation.

Le droit de préemption dont l'exercice n'a point été réservé par l'intéressé au cours de la phase administrative de l'immatriculation, ne saurait donc être entrepris après

l'établissement du titre foncier (Casablanca 16 avril 1945 : Gaz. Trib. Maroc 15 août 1945, p. 110).

*

* *

La vente antérieure à l'immatriculation d'un immeuble est purgée par la création du titre foncier même inter partes, si l'acheteur n'a pas pris la précaution de faire réserver ses droits pendant la procédure d'immatriculation.

S'il possède effectivement l'immeuble, il en devient occupant sans droit ni titre et son expulsion peut être ordonnée sauf délai de grâce à lui accorder.

Il n'est pas fondé à demander paiement du terrain et des constructions, cette demande tendant, par une voie détournée, à mettre en cause le principe que l'immatriculation a purgé l'immeuble de tous les droits réels non inscrits, qui existaient ou pouvaient exister au jour de l'immatriculation.

Cependant, l'acte de vente immobilière a constitué un juste titre de jouissance pour l'acheteur qui a habituellement occupé l'immeuble animo domini ; par suite, celui-ci doit être considéré comme possesseur de bonne foi, et conserver les fruits de l'immeuble jusqu'à la date où il a connaissance de l'arrêt qui tranche la contestation immobilière survenue entre vendeur et acheteur à propos de l'immatriculation faite au détriment de ce dernier.

Par contre, il doit une indemnité de jouissance à son ancien vendeur, pour son occupation des lieux à dater dudit arrêt (Casablanca 4 juin 1945 : Gaz. Trib. Maroc 15 octobre 1945, p. 138).

*

* *

Le titre foncier est définitif et inattaquable et constitue purge de tous droits antérieurs, y compris le droit de retrait ayant pu exister sur l'immeuble immatriculé.

Dès lors, la partie qui a entendu exercer un droit de retrait, qui a fait des offres réelles à cet effet et qui a même déposé une requête en validation de ses offres réelles, ne peut prétendre avoir conservé ce droit si elle n'a rien fait auprès du conservateur de la propriété foncière, en vue d'en assurer la sauvegarde durant la phase administrative de l'immatriculation.

Le droit de retrait dont l'exercice n'a point été réservé par l'intéressé au cours de la phase administrative de l'immatriculation, ne saurait être entrepris après

l'établissement du titre foncier (Casablanca 16 avril 1945 : Gaz. Trib. Maroc 15 juin 1945, p. 84).

*

* *

L'inscription sur les livres fonciers est la condition essentielle de l'existence d'un droit réel tant à l'égard des tiers qu'entre parties.

Par suite, l'hypothèque et la cession d'antériorité d'hypothèque consenties, n'ont aucune existence légale si elles n'ont point été inscrites (Casablanca 2 mai 1945 : Gaz. Trib. Maroc 25 septembre 1946, p. 150).

*

* *

L'article 62 du dahir du 12 août 1913, en disposant que le titre est définitif et inattaquable, rend impossible la substitution du propriétaire inscrit, par la personne qui se prétend propriétaire exclusive de la propriété immatriculée.

Une telle substitution équivaldrait en effet à l'annulation de l'immatriculation prononcée en faveur du propriétaire inscrit.

L'action en dommages-intérêts prévue par l'article 64 du dahir du 12 août 1913, suppose des droits de propriété lésés par une immatriculation dolosive.

L'action est sans fondement si le dol n'est pas prouvé ; n'est pas pertinente, la supposition émise par celui qui invoque le dol, que les droits de propriété lésés ne pouvaient pas être ignorés du propriétaire inscrit.

La partie qui incrimine l'immatriculation comme ayant été faite dans des conditions exorbitantes du droit commun grâce à un concours de circonstances ayant apporté au dol commis, l'aide précieuse d'une négligence coupable du conservateur de la propriété foncière, doit être condamnée à des dommages-intérêts envers ce dernier, si elle ne rapporte pas la preuve de son allégation (Casablanca 24 décembre 1945 : Gaz. Trib. Maroc 10 avril 1946, p. 59).

L'établissement d'un titre foncier a pour effet de rendre inopposable erga omnes le droit qu'un tiers aurait pu faire valoir au cours de la procédure d'immatriculation ; par suite, devient impossible tout recours sur l'immeuble immatriculé.

L'action personnelle en dommages-intérêts, ouverte en cas de dol au profit du tiers lésé par l'immatriculation, se prescrit par trois ans à partir du jour de

l'établissement du titre foncier, à condition que la procédure d'immatriculation ait été régulièrement suivie.

Il n'y a pas lieu d'examiner si cette procédure a été régulière s'il n'apparaît pas, de l'examen des faits de la cause, que le dol allégué puisse être retenu.

Spécialement, le dol n'est point établi à l'encontre des héritiers requérant à l'immatriculation, lorsque la partie lésée par l'immatriculation ne démontre pas qu'ils avaient connaissance de son acquisition faite antérieurement au décès de leur auteur commun (Casablanca 25 février 1946 : Gaz. Trib. Maroc 10 novembre 1946, p. 172).

*

* *

Aux termes de l'article 2 du dahir foncier du 12 août 1913, l'immatriculation annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui n'y sont pas mentionnés. D'autre part, l'article 62 du même dahir porte que le titre foncier est définitif et inattaquable. Ces dispositions ont un caractère absolu et s'appliquent aussi bien entre parties qu'à l'égard des tiers ; elles s'opposent à ce que soient inscrits des droits nés d'une situation juridique antérieure à l'immatriculation (Rabat 16 février 1952 : Revue marocaine de droit 1er février 1953, p. 78, avec note J. Caillé).

*

* *

(Article 62, 64, 84)

C'est à juste titre que les juges du fond ont rejeté une demande tendant à l'inscription au titre foncier de la vente d'un immeuble, antérieure à l'immatriculation de celui-ci au nom du vendeur, et subsidiairement à l'allocation de dommages-intérêts, motivés par le prétendu dol commis par ce dernier en relevant, d'une part, que les articles 2, 62 et 64 du dahir du 12 août 1913 interdisent à quiconque de se prévaloir, après l'immatriculation, d'une situation juridique antérieure à celle-ci et, d'autre part, que le demandeur n'alléguait contre le vendeur aucun fait précis de dol et ne pouvait s'en prendre qu'à sa propre négligence s'il n'avait pas fait inscrire à temps son acte d'acquisition, qu'il avait seul qualité pour déposer à la conservation foncière aux termes de l'article 84 du dahir susvisé (Cass. civ. 21 janvier 1959 : Gaz. Trib. Maroc 10 mars 1959, p. 27 ; confirme Rabat date non précisée).

*

* *

(Article 62, 65 à 67, 82)

Il résulte des articles 62, 65 à 67 et 82 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation et des articles 2 et 3 du dahir du 2 juin 1915, qu'un héritier ne peut se prévaloir sur un immeuble immatriculé, des droits réels qu'il tient d'une succession, tant qu'il n'a pas pris l'inscription afférente à ces droits (Cass. civ. 16 juillet 1957 : Gaz. Trib. Maroc 10 novembre 1957, p. 127 ; confirme Rabat 17 février 1951).

*

* *

Aux termes des articles 62, 65 à 67 et 82 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation et de l'article 3 du dahir du 2 juin 1915, fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés, sont seules considérées comme propriétaires les personnes inscrites en cette qualité sur le titre foncier ; un héritier ne peut se prévaloir des droits réels qu'il tient d'une succession tant qu'il n'a pas pris l'inscription afférente à ces droits (Cass. civ. 21 mars 1956 : Rev. mar. de droit 1er janvier 1959, p. 21, avec note J. Caillé ; confirme Rabat date non précisée).

*

* *

(Article 62 à 67)

1. – N'est pas recevable un moyen de pourvoi énoncé dans un mémoire additionnel alors qu'aucune circonstance de fait ou de droit n'empêchait qu'il fût libellé dans la requête aux fins de poursuite.
2. – Le caractère définitif, inattaquable du titre foncier ne s'applique qu'aux seules mentions portées sur le titre foncier original établi lors de l'immatriculation de l'immeuble et non aux inscriptions successives de droits réels prises postérieurement, alors même qu'elles auraient donné lieu à l'établissement de titres fonciers de morcellement (Cour suprême 23 novembre 1960 : Gaz. Trib. Maroc 10 avril 1961, p. 38 ; confirme Rabat 12 juillet 1956).

*

* *

Une personne n'ayant aucun droit de propriété sur une parcelle dans l'indivision, ne peut occuper celle-ci du chef d'un co-propriétaire, que si ce co-propriétaire a un droit sur une partie divisée. Plan comportant partage de jouissance non inscrit sur le titre foncier (Ord. 2 février 1968, président Trib. rég. Marrakech : Gaz. Trib. Maroc

mai-juin 1968, p. 41. Comm. M. Mohamed Laâbi, près du Trib. rég. de Marrakech).

*

* *

(Article 64)

Aux termes de l'article 152 du Code de procédure civile, toute constitution de mandataire vaut élection de domicile ; dès lors, toutes notifications peuvent être valablement faites au domicile élu chez le mandataire, du moins tant que les parties intéressées n'ont pas eu connaissance de la révocation des pouvoirs du mandataire. Les intéressés peuvent, en cas de dol, exercer une action personnelle, en dommages-intérêts, contre l'auteur du dol (Article 64 D Immatriculation). Doit être débouté de son action celui qui n'articule ni faute ni fait précis de dol (Cass. req. 22 juin 1926 : Rec. 1926, n° 336).

*

* *

L'immatriculation, une fois prononcée, ne peut subir aucune modification, et l'acquéreur du fonds immatriculé est propriétaire incommutable de ce que lui révèle son titre.

Le détenteur du fonds dominant, dont le droit à la servitude a été méconnu, peut seulement exercer le recours en dommages-intérêts prévu par l'article 64 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation (Rabat 12 mai 1923 : Rec. 1923, p. 152).

*

* *

Celui qui se prétend victime d'une immatriculation de surprise ne peut triompher dans sa demande de dommages-intérêts qu'à la condition de faire la double preuve de son droit de propriété ayant existé sur l'immeuble et des manœuvres dolosives employées par le bénéficiaire de l'immatriculation (Rabat 13 octobre 1934 : Rec. 1935, p. 309).

*

* *

Les tribunaux français sont compétents pour connaître de l'action en dommages-intérêts de l'article 64 du dahir sur l'immatriculation, même si toutes les parties en cause sont marocaines (Rabat 24 avril 1937 : Gaz. Trib. Maroc 12 juin 1937, p. 188).

*

* *

L'acheteur d'un immeuble qui se prévaut d'une vente antérieure à l'établissement du titre foncier, si cette vente est discutée par le bénéficiaire du titre, n'est plus fondé à exercer un recours sur l'immeuble immatriculé. La seule action qui reste ouverte pour lui, en cas de dol, est une action en dommages-intérêts (Rabat 12 mai 1942 : Gaz. Trib. Maroc 19 septembre 1942, p. 166).

*

* *

L'immatriculation d'une propriété obtenue à l'exclusion de celui qui en a acheté une partie, constitue un dol à l'égard de ce dernier.

*

* *

Les ayants cause de l'acheteur peuvent dans ce cas exercer une action en dommages-intérêts à l'encontre du vendeur (Rabat 24 novembre 1944 : Gaz. Trib. Maroc 15 février 1945, p. 21).

*

* *

Aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble en raison d'un droit lésé par l'immatriculation qui en a été faite.

La vente immobilière passée avant la création du titre foncier, ne peut donc pas être inscrite par voie de justice sur le titre, alors surtout que ceux qu'on indique comme étant les vendeurs contestent la réalité de la vente (Casablanca 5 novembre 1945 : Gaz. Trib. Maroc 25 septembre 1946, p. 151).

*

* *

C'est à juste titre que la Cour d'appel, ayant constaté que l'erreur commise dans l'immatriculation d'un immeuble par le Conservateur de la Propriété Foncière, n'était due ni à la faute lourde de celui-ci, ni au dol du bénéficiaire de cette erreur, a rejeté l'action en dommages-intérêts introduite, sur le fondement de l'article 64 du dahir du 12 août 1913, par le propriétaire évincé (Cass. civ. 14 novembre 1951 : Gaz. Trib. Maroc 25 novembre 1953, p. 185. – Confirme arrêt Rabat 25 juillet 1942).

*

* *

De la présomption irréfragable de propriété créée par les articles 2, 62 et 64 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles au profit du bénéficiaire, même par dol, d'une immatriculation, il ne résulte pas que le tiers lésé par celle-ci doit être légalement présumé avoir connu le dol et son auteur à la date de la délivrance du titre foncier.

Aux termes du dernier des textes susvisés, le délai d'exercice de l'action en réparation pour dol, prévue par l'article 64 précité, part du moment où la partie lésée a eu effectivement connaissance du dommage et de celui qui est tenu d'en répondre.

Doit donc être cassé l'arrêt qui déclare prescrite l'action en réparation pour dol engagée par le tiers lésé par l'immatriculation, au motif que ce dernier devait être irréfragablement réputé avoir connu et le dol prétendu et la personne qui était tenue d'en répondre à la date de la délivrance du titre foncier (Cass. civ. 12 mars 1958 : Gaz. Trib. Maroc 25 avril 1958, p. 45 ; casse partiellement Rabat, date non précisée).

*

* *

Aux termes de l'article 64 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles, aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation.

Néanmoins, les intéressés peuvent, en cas de dol, exercer une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du dol.

Article 106 D.O.C. édicte que l'action en dommages-intérêts ouverte en cas de dol se prescrit par trois ans, il est précisé que le délai ne court que du moment où la partie lésée a eu connaissance du dommage.

Notamment la prescription n'a pas lieu contre les absents, et celui qui se trouve éloigné du lieu où s'accomplit la prescription est assimilé à un absent dans l'impossibilité d'agir dans le délai établi (Cass. civ. 4 juillet 1957 : Gaz. Trib. Maroc 10 octobre 1958, p. 87 ; confirme Rabat 16 mai 1953).

*

* *

Le dommage dont l'article 65 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles permet de réclamer la réparation pécuniaire est uniquement celui que constitue une immatriculation dolosive. Le délai de trois ans visé à l'article 106 du dahir des obligations et contrats ne doit donc commencer à courir que du jour où la partie lésée a eu connaissance tant de l'immatriculation que du dol dont elle est la conséquence et qui seul autorise l'exercice d'un recours, et la prescription de quinze ans doit avoir pour point de départ le jour où s'est réalisée cette immatriculation par l'inscription sur les livres fonciers (Cour suprême, ch. civ. 28 mai 1963 ; casse Rabat 2 juillet 1960 : Gaz. Trib. Maroc 25 mars 1964, p. 31).

*

* *

1. – L'établissement du titre foncier, même si par suite d'erreur ou de dol, un copropriétaire ou un cohéritier a été omis, produit un effet de purge à l'égard de tous les droits réels, erga omnes ; les droits non inscrits ne peuvent plus l'être.
2. – La prescription ne peut être invoquée par celui qui n'a exercé la possession en zone de dissidence, qu'en payant tribut à un Rogui contre celui qui était empêché de jouir de l'immeuble en raison des troubles provoqués par la rébellion.

III. – Le fait par le requérant à l'immatriculation de ne pas tenir la promesse consentie aux copropriétaires de les faire figurer comme tels, après l'achèvement de la procédure, sur titre foncier, est susceptible de constituer le dol prévu par l'article 64 du dahir du 12 août 1913 (Fès 23 novembre 1964 : Rev. mar. de droit 1er juillet 1965, p. 308 ; infirme Meknès 5 juin 1963).

*

* *

(Article 65)

Quand il s'agit d'un immeuble en cours d'immatriculation, les articles 65 et suivants du dahir foncier, relatifs à la publicité des droits réels immobiliers

affectant des immeubles immatriculés et à leur inscription sur les livres fonciers, ne sont pas applicables.

Une inscription opérée en vertu de l'article 84 du même dahir ne peut préjudicier aux droits des tiers régulièrement établis avant le dépôt de la réquisition d'immatriculation.

Par suite, la vente ayant date certaine est opposable au créancier qui a fait saisir l'immeuble postérieurement à ladite vente, bien qu'il ait fait inscrire la saisie à un moment où l'acte de vente n'avait pas encore été déposé à la conservation foncière (Rabat 22 février 1936 : Gaz. Trib. Maroc 16 mai 1936, p. 146).

*

* *

Dans le système de publicité réelle et de force probante de l'immatriculation foncière, seule l'inscription faite par le conservateur sous sa responsabilité consacre le droit existant sur l'immeuble (Article 65, D. sur l'immatriculation).

Cette consécration ne peut être donnée qu'à des droits réels existant sur l'immeuble et non à des droits personnels éventuels ou simples expectatives.

La vente d'option, malgré son caractère synallagmatique, n'a pas plus à effet sur les biens qui en sont l'objet qu'une simple promesse unilatérale de vente (Rabat 3 juillet 1937 : Gaz. Trib. Maroc 6 novembre 1937, p. 289).

*

* *

Les tribunaux français sont seuls compétents pour ordonner l'inscription d'un droit sur un immeuble immatriculé, même quand la demande en validité de la prénotation obtenue sur le titre foncier pour la conservation de ce droit est dirigée contre un ressortissant britannique.

Il n'y a lieu à prénotation que quand le droit prétendu est un droit réel, compris dans ceux limitativement énumérés dans l'article 65 du dahir du 12 août 1913, et non un droit de créance (Casablanca 10 février 1936 : Gaz. Trib. Maroc 1936, p. 173).

*

* *

Les créanciers saisissants, qui ont fait inscrire leur saisie immobilière, sont des tiers au sens de l'article 66 du dahir de l'immatriculation foncière.

Ayant régulièrement assuré la conservation de leurs droits de saisissants en rendant publique leur saisie, conformément à l'article 65 du dahir précité, ils ne peuvent se voir opposer une prétendue mutation de propriété qui n'est pas mentionnée au titre foncier (Rabat 18 février 1933 : Rec. 1934, p. 378).

*

* *

Les titres fonciers et les inscriptions subséquentes qui y sont portées conservent seuls les droits qu'ils relatent, tant qu'ils n'ont pas été modifiés et font preuve à l'égard des tiers.

Un prétendu propriétaire ne saurait, par voie de prénotation, faire inscrire ses droits contestés par antériorité à une saisie immobilière dûment inscrite.

Il n'y a pas lieu de rechercher si le créancier saisissant connaissait au moment de l'inscription de son droit ceux du propriétaire prétendu (Cass. req. 7 mai 1935).

Dans le système de publicité des immeubles immatriculés, le conservateur de la propriété foncière doit procéder, sous sa responsabilité, à la vérification de toutes les demandes d'inscription qui lui sont adressées. Il ne peut donner la consécration officielle de ses registres qu'aux droits réels existant sur l'immeuble, à l'exclusion des droits personnels éventuels ou simples expectatives.

La vente à option, malgré son caractère synallagmatique, est sans effet sur les biens qui en sont l'objet et n'opère, avant l'expiration du délai prévu, aucun transfert de propriété.

Le conservateur de la propriété foncière est donc fondé à refuser l'inscription d'un acte d'acquisition sous condition suspensive ou vente à option de droits miniers. La décision judiciaire rejetant le recours contre la décision du conservateur est susceptible d'un pourvoi en cassation (Rabat 3 juillet 1937 : Rec. 1938, p. 480).

*

* *

Le système foncier marocain fait obstacle à ce que soient inscrits sur les livres fonciers des droits réels autres que ceux qui sont nés et actuels.

C'est à bon droit que le conservateur de la propriété foncière refuse l'inscription de droits qui ne sont reconnus que sous condition et en fonction des opérations

aléatoires d'un partage (Rabat 12 janvier 1943 : Gaz. Trib. Maroc 29 mai 1943, p. 85).

*

* *

Seuls les droits réels portés sur les livres fonciers font preuve de leur existence juridique à l'égard des tiers ; aucun droit, s'il n'a été inscrit antérieurement ne peut être opposé à un acquéreur de bonne foi.

La vente d'une parcelle divisée par le propriétaire de droits indivis est nulle en principe ; mais elle peut être considérée comme valable quand les parties reconnaissent que le vendeur a bien entendu céder tous ses droits (Rabat 17 février 1951 : Gaz. Trib. Maroc 10 juillet 1951, p. 113).

*

* *

(Article 65 et 67)

C'est à juste titre que la Cour d'appel a déclaré valable la préemption exercée par un copropriétaire indivis dont l'acquisition avait été inscrite, au titre foncier avant celle du retrayé, alors même que l'acte de vente invoqué par ce dernier était antérieur en date et avait fait l'objet d'une prénotation également antérieure, mais radiée d'office six mois après inscription.

En effet, aux termes des articles 65 et 67 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles, un droit réel ne produit effet tant à l'égard des tiers qu'entre parties, que du jour de son inscription sur le titre foncier. Et l'inscription d'un tel droit ne peut rétroagir à la date de sa prénotation lorsque celle-ci a fait l'objet d'une radiation d'office (Cass. civ. 5 juillet 1956 : Gaz. Trib. Maroc 10 novembre 1956, p. 131; confirme Rabat 5 juillet 1947).

*

* *

(Article 65 et s.)

Aux termes des articles 65 et suivants du dahir foncier du 12 août 1913 et 31 et suivants du dahir du 2 juin 1915, le droit de préemption contre une vente portant sur un immeuble ne peut absolument pas être exercé avant que cette vente ne soit inscrite sur les livres fonciers.

C'est dès lors à tort que les premiers juges ont décidé que la préemption n'avait pas été valablement exercée, alors que la vente qui en faisait l'objet n'avait pas encore été mentionnée au titre (Rabat 22 octobre 1955 : Gaz. Trib. Maroc 10 avril 1956, p. 47, infirme Marrakech 24 novembre 1954).

*

* *

(Article 67)

En législation foncière marocaine, la vente d'un immeuble immatriculé n'opère le transfert dudit immeuble du vendeur à l'acquéreur qu'à la date de son inscription sur le livre foncier.

Si donc les parties subordonnent expressément la validité de la vente à la condition de l'inscription de l'acte par le conservateur sur le livre foncier, et si cette inscription n'a pu se réaliser, il n'y a pas vente, et par suite, le droit de mutation n'est pas exigible (Rabat 29 octobre 1937 : Gaz. Trib. Maroc 2 avril 1938).

*

* *

Au Maroc, lorsqu'il s'agit de terrains immatriculés, les conventions tendant à transmettre un droit réel ne produisent d'effet, même entre parties, qu'à dater de leur inscription sur le livre foncier, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'inexécution de leurs conventions (Article 67, D. 12 août 1913) (Rabat 16 décembre 1942 : Gaz. Trib. Maroc 3 avril 1943, p. 54).

*

* *

En droit foncier marocain, le livre seul est susceptible de renseigner les tiers sur la situation juridique de l'immeuble qui en fait l'objet. Faute de prénotation, l'acte de vente d'une parcelle divise et l'arrêt ordonnant partage de propriété ne peuvent être opposables à un tiers étranger à ces deux opérations.

La convention intervenue entre vendeur et acheteur de ladite parcelle divise reste également inopposable entre eux, pour n'avoir pas été régulièrement inscrite sur le livre foncier, et son inscription forcée est devenue impossible du fait qu'une inscription par un tiers a déjà été accomplie sur le titre.

L'exécution de la vente de ladite parcelle ne saurait être rendue obligatoire au moyen de l'attribution d'une superficie de terrain à prendre sur une autre propriété du vendeur (Casablanca 12 novembre 1945 : Gaz. Trib. Maroc 25 septembre 1946, p. 151).

*

* *

L'acte par lequel un propriétaire promet une vente immobilière à un acheteur éventuel ou s'engage à lui accorder la préférence en cas de vente n'est pas susceptible d'être inscrit sur le titre foncier de la propriété dont s'agit, car il ne concerne aucun droit réel né et actuel (Rabat 29 novembre 1945 : Gaz Trib. Maroc 25 mai 1946, p. 87).

*

* *

Les statuts d'une société propriétaire d'immeubles déposés à la Conservation foncière, sont opposables à l'administration expropriante.

Les statuts rédigés différemment qui sont déposés au greffe du tribunal sont dénués d'effet à l'égard des tiers susceptibles d'acquérir des droits réels, sujets à inscription sur le titre foncier.

Cette société ne peut être considérée comme ayant été liquidée à son expiration si aucune mention ne figure à ce sujet sur le titre foncier, précisant qu'une liquidation effective a été faite.

Par suite, les tiers sont fondés à considérer le gérant statutaire comme le représentant de la société et à agir à son encontre ès qualités (Casablanca 18 novembre 1946 : Gaz. Trib. Maroc 10 décembre 1946, p. 186).

*

* *

Aux termes de l'article 67 du dahir sur l'immatriculation, les conventions relatives aux droits réels ne produisent effet, même entre parties, qu'à dater de l'inscription. Cette disposition impérative et formelle ne comporte aucune exception (Rabat 3 février 1951 : Gaz. Trib. Maroc 10 juillet 1951, p. 112).

*

* *

Ne peut être interprété comme un acte de nantissement assorti d'un pacte commissaire, un contrat par lequel il est convenu que l'une des parties, après remboursement à l'autre de la moitié du prix d'achat d'un immeuble avancé en totalité par cette dernière, seule inscrite au titre foncier deviendrait automatiquement copropriétaire indivis par moitié dudit immeuble.

Le nantissement implique en effet nécessairement la qualité de propriétaire et le défaut d'inscription au titre foncier suffit pour la constatation de l'inexistence de cette qualité, alors qu'aux termes des articles 67 du dahir du 12 août 1913 et 2 du dahir du 2 juin 1915, les conventions tendant à transmettre un droit réel ne produisent effet, même entre parties, qu'à dater de l'inscription et que la garantie de ce droit réel n'est obtenue, même entre parties, qu'au moyen de sa publication, par voie de mention sur le titre foncier (Cass. civ. 8 janvier 1955 : Gaz. Trib. Maroc 25 février 1955, p. 29. – Confirme Rabat 13 janvier 1950).

*

* *

Aux termes de l'article 67 du dahir du 12 août 1913, les conventions tendant à transmettre des droits ne produisent effet, même entre les parties, qu'à dater de leur inscription sur le titre foncier.

Les occupants d'un terrain ne peuvent donc résister à l'instance en expulsion engagée à leur encontre en se prévalant d'un jugement ordonnant l'inscription sur le Titre Foncier, d'une vente qui aurait été consentie sur une parcelle de ce terrain, alors que ce jugement n'a jamais été exécuté, et n'est donc pas opposable aux demandeurs (Rabat 12 janvier 1957 : Gaz. Trib. Maroc 25 mars 1957, p. 46).

Aux termes de l'article 67 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation, les conventions tendant à transmettre un droit réel ne produisent effet, même entre parties, qu'à dater de leur inscription au Titre Foncier.

C'est ainsi que l'on ne saurait tenir compte, pour prononcer la mise hors de cause d'une des parties au procès intéressant un immeuble immatriculé, d'un acte par lequel cette dernière aurait vendu ses droits dans ledit immeuble, alors qu'il n'est pas justifié que la cession invoquée ait été inscrite sur le livre foncier (Rabat 4 mai 1957 : Gaz. Trib. Maroc 25 novembre 1958, p. 104 ; confirme arrêt 15 mai 1954).

*

* *

(Article 68)

La durée d'opposabilité aux tiers, titulaires de droits réels, des baux dont les preneurs peuvent se prévaloir sur un immeuble immatriculé, doit se calculer à dater du bail et non de l'inscription des droits réels du tiers. Ainsi le veulent les termes, dépourvus d'équivoque, de l'article 68 du dahir sur l'immatriculation des immeubles (Cass. comm. 13 janvier 1953 : Revue marocaine de droit 1er juin 1953, p. 256, avec note P. Lérès et E. Minvielle, confirme arrêt Cour d'appel de Rabat 26 juillet 1947).

Aux termes de l'article 68 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation, les baux de plus de trois ans non inscrits au titre foncier, ne sont pas opposables aux tiers pour la période excédant cette durée de trois années.

Cette période de trois ans doit cependant être calculée non à partir de la date du bail, mais à compter de la date de l'inscription de l'acte transmettant au tiers un droit réel sur l'immeuble (Casablanca 8 juillet 1954 : Gaz. Trib. Maroc 25 octobre 1954, p. 162).

*

* *

(Article 69 et 96)

C'est un principe constant qu'en matière de Titre Foncier, les intéressés doivent d'abord requérir le Conservateur de procéder à l'inscription sollicitée. Ils ne peuvent saisir le Tribunal de leur demande qu'après cette formalité substantielle requise à peine de nullité (Cour suprême ch. civ. 20 mars 1962 ; rejet pourvoi : Rev. mar. de droit 1er juillet 1962, p. 786).

*

* *

(Article 72)

Dans le cas d'une vente immobilière passée par mandataire au nom du propriétaire, l'acquéreur ne peut faire inscrire ses droits sur le titre foncier que s'il rapporte la preuve du mandat dont s'est prévalu son contractant.

Il en est de même au cas où ce dernier se présente comme tuteur de mineures musulmanes (Casablanca 24 décembre 1945 : Gaz. Trib. Maroc 25 mars 1946, p. 50).

*

* *

(Article 73)

L'identification des signatures d'un acte de mutation sous seing privé, déposé en cours d'instance d'immatriculation, doit être établie régulièrement. La simple certification d'une signature par deux particuliers ne constitue pas une légalisation régulière (Rabat 19 juin 1929 : Rec. 1930, p. 549).

*

* *

(Article 77 et 85)

La personne qui dans une vente s'est réservé le droit de déclarer command, ne devient pas propriétaire de la chose vendue, la déclaration de command ayant pour effet de faire passer la propriété directement du vendeur sur la tête de l'acheteur (Cass. civ. 15 juillet 1958 : Gaz. Trib. Maroc 25 octobre 1958, p. 92 ; casse Rabat 16 juillet 1955).

*

* *

C'est à tort que l'acheteur d'un immeuble sollicite l'inscription, sur le Titre Foncier, d'un acte de vente antérieur à l'immatriculation dudit immeuble, alors que durant la procédure d'immatriculation, il s'est abstenu du dépôt de pièces prévu par l'article 84 du dahir du 12 août 1913, et que de ce fait, le Titre Foncier a été établi au nom du vendeur.

En effet, selon la règle formelle, applicable erga omnes (même entre parties), posée par les articles 2 et 62 du dahir du 12 août 1913, l'immatriculation crée une présomption irréfragable au profit de son bénéficiaire. Elle annule et purge tous droits antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés, le titre de propriété devenant définitif et inattaquable à l'exclusion de tous autres droits non-inscrits.

L'acheteur qui ne s'est pas fait connaître lors de la procédure d'immatriculation, ne peut que répéter ce qui a été payé, en principal, frais et loyaux coûts, pour un acte d'acquisition qui a juridiquement cessé d'exister (Cass. civ. 20 décembre 1956 : Gaz. Trib. Maroc 10 mars 1957, p. 34, et Rev. mar. de droit 1er mars 1957, p. 113 ; confirme Rabat 9 février 1952).

*

* *

Si l'article 84 du dahir du 12 août 1913, qui vise le cas du droit acquis au cours de la procédure d'immatriculation, dispose « qu'il est loisible à l'acquéreur de procéder au dépôt des pièces requises pour l'inscription », il dénonce ainsi seulement le droit pour l'acquéreur de s'associer à la procédure en cours, en faisant inscrire son titre au moyen de ce dépôt plutôt que par les procédés prévus aux mêmes fins par l'article 83 du même dahir.

Les dispositions dudit article 84 ne sauraient cependant soustraire l'acquéreur qui n'a pas usé de ce droit, à l'effet absolu de l'immatriculation, celle-ci, selon l'article 2, purgeant tous droits antérieurs non mentionnés au titre foncier (Cass. civ. 10 décembre 1957 : Gaz. Trib. Maroc 10 avril 1958, p. 40, et Rev. mar. de droit 1er juillet 1958, p. 318 ; confirme Rabat 1er décembre 1951).

*

* *

(Article 79)

Au regard des tiers de bonne foi et notamment de l'acheteur d'un immeuble immatriculé et du conservateur de la propriété foncière qui a transcrit la mutation, la clause du contrat de mariage obligeant au remploi du prix de vente de l'immeuble, n'existe pas pour n'avoir pas été transcrite sur les livres fonciers.

Par suite, l'acheteur de l'immeuble et le conservateur de la propriété foncière ne sauraient être responsables du préjudice que la femme aurait subi par le défaut de remploi des sommes provenant de la vente de son immeuble dotal (Rabat 26 novembre 1947 : Gaz. Trib. Maroc 10 juillet 1948, p. 110).

*

* *

(Article 83-84)

L'appelant qui fonde son droit à l'appel sur son intention d'exercer le droit de « d'omm » (retrait) que lui donne sa qualité de copropriétaire, vis-à-vis d'une vente « safqâ » (vente par licitation), doit être déclaré irrecevable en son appel, dès lors que le jugement a validé la vente « safqâ ».

Cet appelant acquiesce, en réalité, au jugement et il ne prétend qu'à l'exercice d'un droit indépendant de l'objet du procès.

*

* *

Le juge du contentieux en matière d'immatriculation n'a pas à statuer sur la validité d'un retrait exercé postérieurement au dépôt de la réquisition d'immatriculation. Un pareil acte rentre dans les cas prévus par les articles 83 et 84 du dahir du 12 août 1913, et les formalités à remplir par le retrayant sont celles prévues par ces textes (Rabat 11 juillet 1923 : Rec. 1923, p. 177).

*

* *

Quand une mutation a eu lieu au cours de la procédure d'immatriculation antérieurement à l'introduction de l'instance, l'ayant cause de l'opposant à la réquisition, pour faire appel d'un jugement en premier ressort ayant rejeté cette opposition, doit avoir pris position devant les premiers juges en conformité des articles 83 et 84 du dahir du 12 août 1913 (Rabat 30 janvier 1947 : Gaz. Trib. Maroc 25 mai 1947, p. 86).

*

* *

(Article 84)

Le créancier hypothécaire, concomitant ou postérieur au dépôt d'une réquisition et qui est intervenu, en cours d'instance administrative, conformément à l'article 84 du dahir foncier, ne peut, dans une distribution par contribution consécutive à une adjudication de l'immeuble saisi et exproprié à la requête du créancier nanti, être primé par ce dernier qui n'était pas révélé par la réquisition et n'a été devant le conservateur ni intervenant ni opposant.

Dans le conflit entre titulaires de droits réels, l'un antérieur et l'autre postérieur au dépôt d'une réquisition, celui qui s'est conformé à la publicité organisée avant même l'immatriculation par l'article 84 du dahir foncier, doit nécessairement triompher de celui qui a méconnu entièrement cette publicité.

On ne peut, en effet, légalement ignorer une réquisition d'immatriculation régulièrement publiée et on est en faute de s'abstenir d'intervenir à la procédure administrative, soit par voie d'opposition dans les délais de l'article 24, soit par voie d'intervention conformément à l'article 84 (Rabat 5 juillet 1926 : Rec. 1927, p. 244).

*

* *

L'inscription au registre des oppositions d'immatriculation d'un acte de vente de part indivise d'un immeuble en cours d'immatriculation constitue la publicité prévue par l'article 84 du dahir du 12 août 1913 et a pour effet de rendre cette vente opposable aux tiers ; c'est donc à bon droit que la date de cette inscription est déclarée constituer le point de départ du délai d'un an imparti, sous peine de forclusion par l'article 32 du dahir du 2 juin 1915, au copropriétaire indivis, non partie à la vente pour l'exercice de son droit de préemption (Cass. req. 5 mars 1935: Rec. Rabat 1935, p. 9).

*

* *

L'inscription sur le titre foncier d'un droit, à la suite du dépôt d'actes opéré conformément à l'article 84 du dahir du 12 août 1913, est subordonnée à la validité de ce droit.

L'opposition d'office à une réquisition d'immatriculation, née du dépôt d'actes d'acquisition concernant ladite réquisition, ne vaut que si les actes déposés sont réguliers ; dès lors qu'il est avéré que les actes déposés sont frauduleux, l'opposition doit être déclarée mal fondée (Rabat 5 avril 1951 : Gaz. Trib. Maroc 25 mars 1952, p. 41).

*

* *

Les dépôts de pièces faits en application de l'article 84 du dahir sur l'immatriculation sont annulés lorsque la procédure d'immatriculation est reprise sur réquisition rectificative.

Les déposants ne sauraient donc invoquer le rang de leur inscription pour rendre leurs droits opposables aux tiers.

Toutefois, la publicité résultant de ces dépôts peut permettre, le cas échéant, à l'acquéreur de bonne foi d'opposer au revendiquant la forclusion annale du droit musulman prévue en cas de vente de la chose d'autrui (Rabat 24 décembre 1953 : Gaz. Trib. Maroc 25 juillet 1954, p. 140).

*

* *

(Article 85)

Une prénotation sur le titre foncier ne peut entraîner aucune présomption en faveur de son auteur, si l'immeuble qui en fait l'objet est aussi l'objet d'une contestation judiciaire entre les parties (Rabat 26 mars 1942 : Gaz. Trib. Maroc 8 août 1942, p. 141).

*

* *

En raison des termes généraux de l'article 85 du dahir foncier du 12 août 1913, quiconque prétend à un droit sur un immeuble est autorisé à requérir la prénotation de ce droit, qu'il soit né et actuel ou même éventuel, en vue de sa conservation provisoire.

A la différence de l'article 65 du même dahir, qui concerne les inscriptions définitives au Livre Foncier des seuls droits immobiliers, cet article 85 ne donne aucune précision sur la nature du droit à conserver.

Et, si ces deux articles sont compris dans le titre II du dahir, relatif à la publicité des droits réels immobiliers, il n'en reste pas moins que le droit de préemption sur un immeuble immatriculé présente virtuellement ce caractère.

Et par suite, la prénotation d'un droit de préemption sur un immeuble, qui fait remonter à la date de cette prénotation l'inscription ultérieure du droit de propriété de son titulaire, suffit à rendre ce droit préférable à celui d'un acheteur, dont la propriété a fait l'objet d'une prénotation postérieure (Cass. civ. 2 février 195 : Gaz. Trib. Maroc 10 mars 1955, p. 38. Casse Rabat 20 février 1951).

*

* *

Une prénotation ne saurait être prise en vertu d'un pourvoi en cassation qui ne peut être considéré comme une demande en justice, au sens de l'article 85 du dahir sur l'immatriculation.

Le juge des référés est compétent en raison de l'urgence pour ordonner la radiation d'une semblable prénotation (Rabat 7 janvier 1956 : Gaz. Trib. Maroc 25 juin 1956, p. 90 ; infirme Ord. Casablanca 19 juillet 1955).

*

* *

Un pourvoi en cassation ne saurait permettre une prénotation, car il ne peut être considéré comme une demande en justice, au sens de l'article 85 du dahir sur

l'immatriculation ; en décider autrement, équivaudrait en fait, à lui donner un effet suspensif que le législateur lui a refusé (première espèce).

La prénotation ne peut davantage être prise en vertu d'une plainte en faux avec constitution de partie civile, puisque l'action pénale ainsi engagée n'a pas pour objet la reconnaissance d'un droit sur l'immeuble (seconde espèce).

Le juge des référés est compétent pour connaître d'une demande en radiation de prénotation, car il y a manifestement urgence (Rabat, 7 janvier 1956, infirme Ord. Casablanca 19 juillet 1955 ; Rabat 10 mars 1956, infirme Ord. Rabat 21 octobre 1956 : Rev. mar. de droit 1er décembre 1957, p. 458, avec note J. Caillé).

*

* *

1. – L'ordonnance instituée par l'article 85 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles (prénotations sur le titre foncier), n'est pas une ordonnance de référé, mais une décision rendue dans le cadre du contrôle des prénotations, autres que celles requises au vu d'un titre ou d'une requête introductive d'instance.

II. – Elle ne peut émaner que du Président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

III. – Lorsqu'elle intervient en l'absence de débat contradictoire sur pied de requête, tout intéressé peut en demander la rétractation, ou relever appel. Un tiers acquéreur, auquel la prénotation est opposable, a intérêt à attaquer une telle ordonnance (Fès 14 décembre 1964 : Rev. mar. de droit 1er juillet 1965, p. 313 ; confirme Ord. 14 décembre 1962).

*

* *

(Article 86)

1. – S'il est de jurisprudence constante que l'acquisition d'un bien par un tiers en violation d'une promesse de vente ou d'un pacte de préférence, doit être annulée, du moins, cette solution n'est-elle admise que si les circonstances démontrent que ce tiers avait connaissance tant de cette promesse que de l'intention du bénéficiaire d'en profiter au moment où il a traité avec le promettant, et qu'il a, par conséquent, agi de mauvaise foi.

2. – Il résulte des règles posées par l'article 86 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles, relatif au fonctionnement de la prénotation, que lorsque le droit à inscrire ne doit pas être nécessairement reconnu en justice, la prénotation prise en vertu d'une ordonnance se périmé par six mois, et que c'est seulement dans le cas contraire que l'instance doit être engagée et la requête introductive d'instance mentionnée, au titre foncier, dans le délai d'un mois à compter de la prénotation.

III. – (V. même arrêt sous D. 24 décembre 1958. Code enregistrement et timbre).

(Rabat 20 février 1963 : Gaz. Trib. Maroc 25 avril 1963, p. 44 ; confirme Rabat 12 juillet 1949.)

*

* *

(Article 87)

Lorsque le commandement immobilier porte que copie des titres de créance a été remise au débiteur, ce dernier ne peut combattre cette mention que par une inscription de faux.

Le commandement doit énoncer le certificat spécial d'inscription, valant titre exécutoire, en vertu duquel la vente est poursuivie.

A défaut, le commandement doit être déclaré nul (Casablanca 9 novembre 1936 : Gaz. Trib. Maroc 16 janvier 1937, p. 21).

*

* *

En interdisant toute inscription nouvelle et non toute inscription d'un droit nouveau, après celle du commandement, l'article 87 du dahir du 12 août 1913, relatif à l'immatriculation des immeubles, n'a point entendu distinguer entre les droits nouveaux et les droits antérieurs, mais viser uniquement toute inscription, quel que soit le droit sur lequel elle peut porter, postérieurement en date à l'inscription déjà effectuée du commandement.

Il en est ainsi, notamment, au regard de la demande d'inscription d'un jugement de partage, bien que le partage soit reconnaissant et non translatif de propriété, dès l'instant que la demande d'inscription est postérieure à l'inscription du commandement immobilier (Rabat 16 octobre 1936 : Gaz. Trib. Maroc 28 novembre 1936, p. 332).

*

* *

L'article 87 du dahir du 12 août 1913 qui interdit toute inscription au livre foncier après la signification du commandement au conservateur, se réfère implicitement, quant à la nature de ces inscriptions, aux actes énumérés à l'article 65 du même dahir.

Le juge des référés n'exécède pas sa compétence lorsque, sans examiner intrinsèquement le bail litigieux de plus de trois ans, il constate que, rédigé postérieurement à la signification du commandement au conservateur, il ne peut être inscrit au livre foncier (Rabat 3 novembre 1936: Rec. 1937, p. 69).

*

* *

Malgré les effets rétroactifs d'un jugement de partage, ce jugement ne peut être inscrit sur le livre foncier lorsque commandement à fin de saisie immobilière y a été antérieurement inscrit.

La prescription de l'article 87 du dahir du 12 août 1913 est impérative (Rabat 16 octobre 1936 : Rec. 1937, p. 161).

*

* *

(Article 89)

Les baux d'immeuble d'une durée excédant trois années doivent être rendus publics par leur inscription sous le titre foncier. Ne fait pas obstacle à l'application de cette règle le fait qu'un litige soit en cours sur la validité d'une clause du bail, et sur le congé donné par le propriétaire en vertu de cette clause.

Le propriétaire de l'immeuble ne saurait donc, en refusant de produire le duplicata du titre foncier, s'opposer à l'inscription du bail, à laquelle il peut être procédé d'office par le conservateur de la propriété foncière, en vertu de l'article 89 du dahir du 12 août 1913 (Trib. Casablanca 8 mai 1952 : Gaz. Trib. Maroc 15 juillet 1953, p. 139).

*

* *

(Article 91)

N'a pas violé le dahir sur l'immatriculation des immeubles, l'arrêt qui a ordonné au conservateur de la propriété foncière de radier des ventes inscrites sur le titre foncier d'une propriété immatriculée, si la Cour a souverainement constaté que ces ventes étaient fictives et avaient été faites en fraude des droits d'un précédent acheteur qui avait omis de faire inscrire son acte d'achat (Cass. req. 21 mai 1946 : Gaz. Trib. Maroc 10 novembre 1946, p. 169).

*

* *

Aux termes de l'article 91 du dahir sur l'immatriculation, les inscriptions, mentions et prénotations faites au Livre Foncier, peuvent être rayées en vertu de tout acte ou tout jugement passé en force de chose jugée, constatant, au regard de toutes les personnes intéressées à raison d'un droit dûment rendu public, la non-existence ou l'extinction du fait ou du droit auquel elles se rapportent.

Cet article s'applique aussi bien aux titres fonciers définitifs, qu'aux titres en cours d'établissement, nécessitant une opération topographique.

Le fait par le conservateur d'avoir inscrit un acte sous réserve des opérations topographiques, ne peut donc l'autoriser à annuler l'inscription, alors qu'il n'existe contre l'acquéreur aucun acte ni aucun jugement constatant l'inexistence ou l'extinction du droit.

Il en est ainsi alors même que l'annulation avait été requise par le Contrôle civil pour contravention aux dispositions du dahir du 14 juin 1933, relatif aux lotissements, ce dahir ne contenant, en effet, aucune disposition édictant de plein droit une nullité quelconque, mais permettant seulement aux parties de poursuivre cette nullité devant le tribunal (Casablanca 19 juillet 1954: Gaz. Trib. Maroc 10 décembre 1954, p. 186).

*

* *

(Article 91 à 96)

C'est à tort que le demandeur au pourvoi soutient que celui qui veut faire opérer une radiation doit obligatoirement saisir en premier lieu le conservateur de la

propriété foncière, et ne pourrait soumettre au tribunal qu'un recours contre la décision de ce fonctionnaire.

Il résulte, en effet, au contraire, des articles 91, 93, 94 et 96 du dahir du 12 août 1913, que le conservateur ne connaît pas des causes de nullité affectant au fond un acte inscrit, cette nullité devant faire l'objet d'un jugement préalablement à la demande de radiation (Cass. civ. 4 juillet 1957 : Gaz. Trib. Maroc 10 octobre 1957, p. 108 ; casse Rabat, date non précisée).

*

* *

(Article 96)

Le conservateur de la propriété foncière ne peut, sous prétexte qu'un jugement repose sur une erreur matérielle, saisir à nouveau du contentieux de l'opposition des juges qui en ont déjà connu.

Il appartient seulement à ce fonctionnaire de prendre une décision de rejet d'immatriculation susceptible d'un recours devant l'autorité judiciaire qui sera ainsi dans l'obligation de procéder à une instruction complète de la réquisition et des oppositions (Rabat 28 mars 1926 : Rec. 1928, p. 454).

*

* *

Le conservateur de la propriété foncière ne peut immatriculer qu'après avoir constaté que tout est régulier et que les titres sont suffisants. Il peut, malgré l'absence d'opposition, refuser l'immatriculation en se fondant sur l'impossibilité pour le requérant de produire des titres sur la totalité du bornage.

Le refus du conservateur ne doit pas être assimilé à une décision judiciaire émanant d'une juridiction exceptionnelle. C'est une décision administrative tranchant des questions d'intérêt privé, et dont le conservateur est responsable aux termes des dispositions combinées du dahir sur l'immatriculation et des articles 79 et 80 du dahir formant Code des obligations et contrats.

Le requérant peut recourir contre cette décision devant le tribunal de première instance. Le recours prévu par article 96 est instruit conformément aux articles 32 et suivants du dahir organique de l'immatriculation. Le conservateur est partie en cause. Le tribunal, après instruction de l'affaire, est appelé à examiner s'il y a lieu ou non à immatriculation, et le conservateur doit appliquer les dispositions de la décision judiciaire.

Si le refus d'immatriculation par le conservateur est déclaré injustifié, les dépens doivent rester à sa charge (Rabat 23 février 1927 : Rec. 1927, p. 125).

*

* *

Contre le refus du conservateur de la propriété foncière de délivrer un titre foncier, l'article 96 du dahir sur l'immatriculation et l'article 10 de l'arrêté viziriel du 3 juin 1915, organisent un véritable recours contentieux destiné à faire apprécier par l'autorité judiciaire si la décision du conservateur est ou non justifiée.

Ce recours est tout à fait distinct, soit du recours gracieux en rectification d'erreurs ou d'omissions du titre établi, soit de l'action en responsabilité sanctionnant les erreurs, omissions, irrégularités ou nullités prévues par les articles 94 et 97 du dahir sur l'immatriculation, soit enfin de l'action en responsabilité de droit commun.

Le conservateur doit figurer à l'instance de l'article 96 en qualité de représentant de son service et en cette même qualité, il a le droit d'interjeter appel du jugement de première instance devant la Cour.

S'il est déclaré mal fondé dans son refus d'établir un titre foncier, il doit être condamné aux dépens, comme toute partie succombant.

Le requérant dont le recours est admis et auquel aucune négligence envers le conservateur ne peut être reprochée, ne doit, en effet, être tenu d'aucuns frais autres que ceux consignés par lui, lors du dépôt de sa réquisition pour parvenir à l'immatriculation (Rabat 12 avril 1930 : Rec. 1930, p. 622).

*

* *

Les parties ne peuvent avoir recours aux tribunaux, qu'en cas de refus préalable d'inscription par le conservateur de la propriété foncière, de l'objet de la réquisition déposé entre ses mains.

Encourt dès lors la cassation, l'arrêt qui a statué sur une demande directe aux fins d'inscription d'un droit sur un titre foncier, alors que la Cour n'était pas saisie d'un recours contre une décision du conservateur de la propriété foncière (C. suprême civ. 21 juin 1960 : Rev. mar. de droit 1er octobre 1960, p. 337 ; casse arrêt non précisé).

*

* *

Les tribunaux modernes ne peuvent être saisis que d'un recours en cas de refus d'inscription ou de radiation par le conservateur de la propriété forestière de mention aux livres fonciers.

Est dès lors irrecevable l'action portée devant le tribunal moderne et visant à faire inscrire les droits découlant d'arrêts rendus par le haut tribunal d'appel du Chrâa sans que le conservateur ait préalablement été requis au vu des décisions susvisées (Casablanca 15 novembre 1960 : Rev. mar. de droit 1er juillet 1961, p. 326).

*

* *

Aux termes des articles 96 et suivants du dahir du 12 août 1913 et 10 de l'arrêté viziriel du 3 juin 1915, les demandes tendant à obtenir l'inscription ou la radiation d'un acte constitutif de droits réels sur le titre foncier, doivent faire l'objet d'une procédure particulière et ne peuvent être directement portées devant le tribunal (Rabat 13 mai 1961 : Rev. mar. de droit 1er mai 1962, p. 707 ; réforme Rabat 19 mai 1958).

*

* *

(Article 97)

Aux termes de l'article 97 du dahir sur l'immatriculation des immeubles, la responsabilité du conservateur de la propriété foncière est personnelle, et, de toute façon, elle ne peut résulter que de l'omission sur ses registres d'une inscription, mention, prénotation ou radiation régulièrement requise.

Le conservateur ne peut donc être assigné que personnellement et nommément désigné.

Le conservateur qui n'était pas en fonction au moment des faits allégués ne peut être tenu pour responsable du préjudice résultant de l'omission (Trib. 1re inst. Marrakech 14 mars 1951 : Gaz. Trib. Maroc 25 février 1952, p. 27).

*

* *

En matière d'immatriculation des immeubles, la responsabilité personnelle du conservateur de la propriété foncière peut être recherchée dans les conditions prévues à l'article 97 du dahir du 12 août 1913 (Rabat 23 juin 1964 : Gaz. Trib. Maroc 25 janvier 1965, p. 10 ; infirme Casablanca 4 mai 1961).

*

* *

(Article 106)

Lorsqu'un titre a été revêtu de l'homologation du naïb d'un cadi et que les adouls identificateurs de la signature de ce dernier certifient qu'il exerçait les fonctions de cadi, cette erreur suffit aux yeux de la loi musulmane pour entacher le titre de suspicion, alors surtout que la mention d'identification ne fait pas partie intégrante du titre, et qu'elle figure sur une feuille distincte collée au bas de ce titre, sans viser analytiquement les actes qu'il contient, de sorte qu'il n'est nullement certain qu'elle s'y rapporte.

Une chahada attestant une possession ancienne et une dépossession récente ne peut être considérée comme établissant suffisamment les droits d'un opposant sur une parcelle contestée ; si sa prétendue possession ancienne est elle-même contredite par les constatations du magistrat rapporteur sur les lieux et s'il est prouvé notamment qu'il a laissé cultiver la parcelle dont s'agit par le requérant et par ses auteurs sans élever aucune protestation.

Il n'est pas nécessaire dans ce cas d'admettre que le requérant ou ses auteurs puissent invoquer la prescription ; l'attitude passive de l'opposant constituant une présomption grave du mal fondé de ses prétentions (Rabat 14 mars 1922 : Rec. 1922, p. 284).

*

* *

Dans un procès touchant à une réquisition d'immatriculation, est insuffisante la production par un opposant d'une simple traduction, non accompagnée de l'original de l'acte de vente sur lequel cette partie fonde son droit à la propriété.

La traduction par un interprète assermenté ne peut que faire la preuve de sa sincérité. Mais elle ne peut conférer à l'acte d'autre valeur que celle qu'il comporte et que, seul, un examen de l'original peut permettre d'analyser.

Au surplus, lorsque cette traduction révèle qu'il s'agit d'un acte de vente pur et simple, non précédé d'un acte établissant l'origine et la dévolution du droit de propriété, on ne peut puiser dans ses énonciations une suffisante preuve du droit prétendu.

Si, par contre, le requérant produit des titres réguliers à l'appui desquels l'enquête révèle une possession conforme, et non combattue par la preuve contraire,

l'opposant devra être déclaré sans droit sur l'immeuble litigieux (Rabat 20 juin 1922 : Rec. 1922, p. 378).

*

* *

Des moulkias dressées à des dates successives, et dûment homologuées, peuvent établir la preuve de l'origine du droit de propriété, alors qu'elles sont régulières en la forme et concordantes sur le fond.

Si un revendiquant ne peut voir admettre comme moyen de preuve un titre non homologué, la preuve de son droit résulte suffisamment par ailleurs, d'un acte de vente régulier, et de la détention, par lui-même acquéreur, d'un titre régulier établissant l'origine de la propriété (Rabat 20 février 1923 : Rec. 1923, p. 48).

*

* *

Les occupants du sol autrefois concédé par le souverain à la communauté israélite de Casablanca, doivent être considérés comme propriétaires et non seulement comme superficiaires.

La longue possession paisible et publique du sol occupé, sans réclamation par l'Etat d'une redevance quelconque, est révélatrice du droit de propriété. Il ne pourrait en être autrement que s'il était démontré que la concession du souverain s'est limitée à un droit de » menfaa » ou de » zeriba « .

L'inscription de l'immeuble au registre des biens domaniaux du Dar Niaba ne peut, à elle seule, faire cette preuve. Elle ne peut avoir que la valeur d'un simple renseignement (Rabat 9 mai 1923 : Rec. 1923, p. 116).

*

* *

Un acte sous seing privé constatant une vente immobilière peut être opposé victorieusement à un acte authentique, concernant le même objet, dès lors qu'il est antérieur en date, sa date étant certaine, et qu'il a été passé du plein et libre consentement du vendeur.

L'acte de vente, qu'il soit sous seing privé ou authentique, constatant une vente » safqâ » (licitation), ne peut avoir de valeur, au regard du droit coutumier du Maroc, si le copropriétaire indivis, qui vend, n'a pas » l'entrée commune » avec ses autres copropriétaires. Il ne suffit pas que les copropriétaires aient tous un auteur

commun, encore faut-il que ce soit, pour tous, l'auteur immédiat, et que leurs droits dérivent du même titre.

En droit musulman, est nulle une vente dont l'objet est indéterminé.

Il en est spécialement ainsi d'une vente de droits indivis dont il a été impossible aux parties contractantes de déterminer au moment de la vente, l'exacte quotité (Rabat 11 juillet 1923 : Rec. 1923, p. 177).

*

* *

Lorsque les titres produits de part et d'autre concordent avec les éléments d'une enquête sur la possession, il ne peut y avoir de doute sur le droit de propriété respectif des parties.

Si l'enquête du juge n'arrive pas à établir la possession exclusive de l'une ou l'autre des parties, une règle du droit musulman prescrit de s'en rapporter aux titres, et de statuer d'après leur valeur respective.

Une chahada adlia (témoignage direct des notaires rédacteurs) doit être préférée à une chahada lafifia (déclaration de témoins ordinaires).

L'antériorité du droit résultant des actes doit être aussi une cause de préférence (Rabat 16 juillet 1923 : Rec. 1923, p. 190).

*

* *

Un opposant à immatriculation ne peut fonder son droit de propriété sur la copie d'une moukia dans laquelle l'identité des témoins n'est pas constatée, alors surtout qu'aucun acte n'établit que les auteurs de l'opposant soient restés propriétaires du terrain litigieux jusqu'à leur décès, tandis qu'une enquête a, au contraire, prouvé que l'adversaire de l'opposant possédait depuis plus de vingt ans l'immeuble contesté (Rabat 16 juillet 1923 : Rec. 1923, p. 188).

*

* *

A l'encontre d'un possesseur, qui tient ses droits d'un auteur qui a lui-même possédé, le Service des Domaines ne peut prétendre au caractère domanial d'un

terrain, en le fondant sur une Lettre chérifienne, dont l'application est impossible, alors surtout que cette Lettre chérifienne n'est pas accompagnée de l'inventaire qu'elle ordonnait d'établir.

Des titres de propriété, dont l'application à l'immeuble litigieux est contestable, ne peuvent être opposés avec succès au possesseur, alors qu'il est établi, qu'avant l'entrée en jouissance de celui-ci, les terrains contestés ne faisaient l'objet d'aucune possession effective, durable et bien déterminée.

En pareil cas, une règle constante du droit musulman veut que la propriété soit reconnue aux possesseurs actuels (Rabat 15 janvier 1924 ; Rec. 1924, p. 322).

*

* *

En droit musulman, la vente verbale d'un immeuble est valable entre parties, dès lors que la preuve peut en être établie.

La longue possession de celui qui prétend avoir acquis de son adversaire fait foi en faveur de l'acquéreur à l'encontre du vendeur, si celui-ci était présent et non empêché, et si alors qu'il avait la faculté de faire valoir ses droits, il est resté dans une complète inaction pendant une période approchant le délai pour prescrire. Toutefois, le dire du prétendu acquéreur doit être appuyé en principe d'une prestation de serment que les circonstances de la cause peuvent rendre superflue.

Doit donc être rejetée l'opposition à une réquisition d'immatriculation formée contre l'acquéreur d'un immeuble qui fait, à l'encontre de l'opposant une pareille preuve de son acquisition.

La transmission de la propriété est indépendante du paiement du prix de vente, et la juridiction chargée du contentieux spécial de l'immatriculation n'a qu'à constater la mutation pour fixer le droit de propriété. L'action en paiement du prix ou en résolution de la vente doit être intentée suivant les règles du droit commun (Rabat 18 juin 1924 : Rec. 1924, p. 462).

*

* *

L'inscription en faux, opérée par un requérant contre des titres de propriété produits au procès par des opposants, ne doit pas faire surseoir à l'instance d'immatriculation, lorsque lesdits opposants ont fait une déclaration formelle aux termes de laquelle ils renoncent à se servir des titres argués de faux.

Le requérant qui tient ses droits d'auteurs, lesquels, au moment de la vente, n'étaient pas en possession de la propriété vendue, et qui, à l'appui de sa demande produit des titres dont l'application sur les lieux n'est pas probante, doit succomber.

Il ne peut pas se prévaloir de ce fait que certains de ses adversaires ont abandonné la possession des lieux litigieux, et de cet autre fait que plusieurs ont accepté de devenir ses locataires ou fermiers, lorsqu'il résulte d'une enquête que l'exode des premiers n'a pas été le fait d'un abandon volontaire de leur droit de propriété, et que les seconds, si tant est qu'ils n'ont pas cédé à une contrainte morale, n'ont pu, par leur seul fait, engager valablement toute une collectivité dont ils faisaient partie. Il en est de plus fort ainsi lorsque cette collectivité fait la preuve d'une possession très ancienne (Rabat 31 décembre 1924 : Rec. 1925, p. 114).

*

* *

De simples actes de transfert de propriété ne sont pas opposables aux tiers possesseurs. Un acte de vente ne peut avoir de valeur contre la possession que s'il est précédé d'actes établissant l'existence du droit de propriété (Rabat 31 décembre 1924 : Rec. 1925, p. 169).

*

* *

La vente d'un immeuble par un copropriétaire est, suivant un principe de droit musulman, opposable aux autres copropriétaires dont l'inaction équivaut à un acquiescement. Ils perdent ainsi le droit de suite, et ne conservent plus qu'un recours personnel contre le vendeur.

Est donc infondée, et doit être rejetée, l'opposition à immatriculation formée par les copropriétaires d'un vendeur d'immeuble qui, se trouvant dans de pareilles conditions, ne peuvent plus prétendre à un droit réel sur l'immeuble (Rabat 21 février 1925 : Rec. 1925, p. 59).

*

* *

Dans la matière spéciale de l'immatriculation, les juges doivent se baser sur les titres et les autres moyens produits par les parties plutôt que sur des décisions judiciaires chérifiennes relatives à la propriété contestée, alors que ces décisions multiples et contradictoires ne présentent pas un caractère définitif au point de vue de l'autorité de la chose jugée (Rabat 28 avril 1925 : Rec. 1925, p. 171).

*

* *

Un acte de vente n'a de valeur au point de vue de la preuve du droit de propriété, que si l'origine du droit du vendeur s'y trouve établie.

Une chahada lafifia dressée dans ce but n'a de valeur, au Maroc, que si elle est dressée par un cadî marocain ayant délégation du Sultan, et seulement dans les limites de sa circonscription, et en conformité des règles spéciales prescrites en la matière.

Un pareil acte dressé par un cadî algérien n'a aucune force probante (Rabat 28 avril 1925 : Rec. 1925, p. 174).

*

* *

Ne peut être tenu pour authentique l'acte d'adoul, homologué à une date ancienne, qui ne porte pas mention de l'identification de la signature du cadî homologateur.

En l'absence de titres, la propriété d'un immeuble doit être attribuée à celui qui, depuis plusieurs années, en a la possession paisible, publique, continue, et à titre de propriétaire (Rabat 24 novembre 1925 : Rec. 1926, p. 283).

*

* *

Il est de principe en droit musulman qu'un propriétaire a toujours le droit d'élever chez lui une construction, alors même qu'elle priverait d'air et de lumière l'immeuble voisin.

En droit musulman, la prescription ne peut être invoquée pour établir l'existence d'une servitude de vue dans un mur mitoyen, la prescription ne courant pas entre copropriétaire indivis (Rabat 15 décembre 1925 : Rec. 1926, 290).

*

* *

La licitation safqâ s'analyse en un droit absolu pour l'un quelconque ou plusieurs des copropriétaires de vendre la totalité d'un bien dans l'indivision, à la condition que tous les propriétaires aient » l'entrée commune « .

Les copropriétaires à l'encontre desquels la licitation est opérée doivent ratifier la vente ou exercer le retrait » d'Omm » dans les conditions déterminées par la loi.

Les énonciations de l'acte authentique qui constate que la vente safqa a été ratifiée en présence du cadi par tous les copropriétaires ne peuvent être attaquées que par la voie de l'inscription de faux (Rabat 9 février 1926 : Rec. 1926, p. 300).

*

* *

Une vente consentie par certains héritiers de leur part dans une propriété immobilière commune entre eux et d'autres, ne peut porter que sur des parts indivises. Faute de partage, la quotité de ces parts ne peut pas être déterminée, et faute de cette détermination, la vente n'a pu être translatrice de propriété au profit de l'acquéreur. Le contrat n'a pu faire naître qu'une obligation à la charge du vendeur (Rabat 9 février 1926 : Rec. 1926, p. 428).

*

* *

Pour être valable, la donation d'un immeuble non immatriculé situé au Maroc à l'Etat français doit, à la fois obéir aux prescriptions de la loi musulmane applicables aux immeubles, et à la loi française du 4 février 1901. Cette loi subordonne la validité de la donation faite à l'Etat français à l'autorisation d'accepter et à l'acceptation ; et la loi musulmane pose comme condition essentielle à la validité l'acceptation du donataire.

Une donation, qui ne répond pas à ces conditions, ne peut donc être valablement opposée à un tiers acquéreur (Rabat 16 février 1926 : Rec. 1926, p. 430).

*

* *

L'antériorité est une cause légale de préférence entre moulkya lafifia.

Un acte du notariat musulman reste valable au regard du Chrâa, quoiqu'il ne soit pas conforme aux prescriptions de la législation du protectorat réglementant les transactions immobilières et instituant à cet effet les procédures administratives dites de la betaqa et du teslim (Rabat 5 avril 1926 : Rec. 1927, p. 181).

*

* *

Doit être déclarée propriété indivise des requérant et opposant l'immeuble qui a fait l'objet entre eux d'une possession promiscue, alors que l'enquête et les titres produits établissent que chacun d'eux a acquis des droits indivis.

Et si les mêmes éléments de preuve n'établissent pas la quotité des parts indivises, il doit être décidé, d'après une règle du droit musulman, que les droits de chaque partie dans l'indivision sont égaux (Rabat 20 avril 1926 : Rec. 1926, p. 437).

*

* *

L'acte notarié qui n'a pas été rendu authentique par le cadî, constitue cependant un élément de preuve susceptible d'être retenu jusqu'à preuve contraire.

La chahada, que les opposants ont fait dresser postérieurement au dépôt de la réquisition d'immatriculation est un moyen de preuve inopérant devant la juridiction saisie. Elle ne peut donc infirmer les résultats d'une enquête faite par le juge rapporteur, cette enquête pouvant seule faire foi (Rabat 6 juillet 1926 : Rec. 1926 p. 504).

*

* *

Dans un conflit entre requérant et opposant invoquant chacun des titres aux limites imprécises, il convient, à défaut de possession exclusive, d'appliquer la règle du droit musulman décidant qu'à égalité de moyens la chose litigieuse sera partagée (Rabat 28 décembre 1926 : Rec. 1927, p. 114).

*

* *

La fin de non recevoir basée sur l'autorité de la chose jugée par le Chrâa n'est opposable devant les juges français du contentieux de l'immatriculation que si l'identité absolue d'objet est démontrée.

Si un arrêt du tribunal d'appel du Chrâa intervenu avant le dessaisissement du Chrâa par le dépôt de la réquisition, est invoqué par un requérant et contesté par son adversaire, les juges du contentieux ne sont tenus d'en faire état que relativement aux points déjà débattus entre les parties.

La mission des juges est de vérifier la décision produite, comme tous les titres qui leur sont soumis, la portée et l'étendue de cette décision, doit, après contrôle du maqal et des autres pièces de procédure, notamment les expertises indigènes, être rigoureusement circonscrite à l'objet du procès dont les juges musulmans ont été saisis (Rabat 30 janvier 1929 : Rec. 1929, p. 298).

*

* *

Quand des copropriétaires vendent à un tiers un certain nombre d'hectares à prélever sur un domaine indivis entre eux, avec indication que les hectares vendus sont indivis dans la propriété jusqu'à leur détermination ultérieure par des experts, cette vente ne porte pas sur une part indivise du domaine mais sur une surface bien spécifiée dont l'assiette seule reste à fixer. Cette vente ne crée donc aucune indivision entre l'acquéreur et ses vendeurs.

Dès lors, si cet acquéreur vend à son tour la moitié de cette même superficie, le second acheteur ne se trouve pas davantage en état d'indivision avec les premiers vendeurs qui ne peuvent exercer à son encontre le droit de chefâa (Rabat 6 février 1929 : Rec. 1929, p. 302).

*

* *

La plénitude de juridiction des tribunaux français au contentieux de l'immatriculation, les rend compétents à l'égard des actions mixtes entre sujets marocains.

Ainsi, le droit de propriété du requérant sur un bornage litigieux est étroitement lié à la validité d'un acte d'adjudication dont l'effet translatif est dénié par les opposants qui se disent propriétaires en vertu de leur droit successoral (Rabat 8 mai 1929 : Rec. 1929, p. 311).

*

* *

Le bénéficiaire d'un dahir d'Iktaa portant concession d'un terrain nu n'est pas fondé à soutenir que son titre englobe une bande de terrain sur laquelle existent des constructions anciennes qu'il ne dénie pas être la propriété de son adversaire.

Lorsque l'emplacement concédé se retrouve à l'intérieur des limites indiquées par le titre de concession, une discussion sur la superficie devient inutile, alors surtout qu'en calculant le nombre d'empans visés, sur la base de 0,30, longueur de l'empan makhzen, on obtient une superficie supérieure à celle incluse dans les limites (Rabat 22 mai 1929 : Rec. 1930, p. 385).

*

* *

Le revendiquant qui invoque une ancienne concession à lui consentie par le souverain en récompense de services privés, en période troublée, est déchu de tout droit à l'encontre de l'Administration qui, avant le protectorat et depuis, s'est, pendant plus de dix ans, gérée en propriétaire (Rabat 12 juin 1929 : Rec. 1930 P. 479).

Doit être considérée comme exercée, pour le compte du Maghzen, selon une vieille tradition marocaine, la possession ancienne d'un caïd sur les biens situés dans sa tribu et dont, depuis le protectorat, l'Administration du domaine privé, a pris directement la gestion, sans aucune protestation (Rabat 18 décembre 1929 : Rec. 1930 p. 480).

*

* *

Des requérants s'appuyant sur des moulkias régulières et des actes d'achats successifs de droit indivis correspondant aux droits successoraux des vendeurs, conformément à des actes de mouqarara, doivent triompher d'opposants dont la prétention à une constitution habous unique et générale est démentie par l'origine diverse des parcelles du bornage ayant appartenu dans des proportions différentes aux auteurs du prétendu constituant habous et ayant donné lieu à des répartitions successorales différentes.

Une reconnaissance habous par acte bien postérieur à la prétendue constitution, n'est pas opposable à des actes d'aliénation antérieurs assortis d'une longue possession (Rabat 15 janvier 1930 : Rec. 1930, p. 629).

*

* *

En droit musulman, la tutelle d'un mineur, dépourvu de tuteur testamentaire, est dévolue au cadi qui désigne pour le remplacer un tuteur datif. Ce dernier n'a

pouvoir pour émanciper le pupille. L'émancipation ne peut émaner que du cadî, par décision motivée établie dans la forme des décisions de justice.

Faute d'émancipation régulière, la vente immobilière consentie par le mineur est nulle (Rabat 12 février 1930. Rec. 1930, p. 633).

*

* *

Lorsqu'un immeuble est resté dans l'indivision, la vente à la mesure par quelques-uns des copropriétaires de leurs droits indivis est nulle comme constituant une fraude à la loi foncière, en ce qu'elle tend à frustrer les copropriétaires des vendeurs de leur droit de retrait d'indivision.

La prescription décennale joue entre parents lorsqu'il existe une cause d'inimitié (Rabat 2 avril 1930 : Rec. 1930, p. 640).

*

* *

En droit foncier marocain, la destination du père de famille est exclue des causes des servitudes. Celles-ci ne peuvent résulter que de la loi, de la situation naturelle des lieux, ou des conventions.

En conséquence, lorsqu'une propriété se trouve morcelée à la suite d'une vente judiciaire, et qu'un égout prenant naissance dans une partie du terrain divisé, se trouve traverser l'autre partie pour rejoindre l'égout public, la servitude qui consisterait à imposer à la seconde parcelle le passage de l'égout au profit de la première parcelle, ne peut subsister qu'à la suite d'un accord formel prouvé par écrit des deux acquéreurs de ces parcelles et ce, malgré l'obligation de prendre le fonds prétendu servant dans l'état où il se trouve, si le cahier des charges de la vente ne fait pas mention de l'égout qui n'est pas apparent (Rabat 22 avril 1930 : Rec. 1930, p. 612).

*

* *

Les énonciations d'une moulkya attestant la formation d'un grand domaine melk, par achats à divers copropriétaires indivis, peuvent être contredites par les données concordantes d'une enquête sur place du magistrat rapporteur au contentieux de l'immatriculation, faisant ressortir l'existence, au lieu et place de l'ancienne indivision privée prétendue, d'un adir makhzen géré par un caïd.

Les résultats de l'enquête judiciaire doivent être préférés aux énonciations des vieux actes du notariat musulman, nonobstant l'avération de ces derniers.

Si les positions respectives des parties ne peuvent être exactement délimitées par les titres produits, et si la preuve des transports invoqués reste incertaine, par suite de l'imperfection du notariat arabe dans le bled, et du désordre qui caractérisait le régime foncier marocain d'avant le protectorat, il convient de régler le contentieux des oppositions à l'immatriculation, en s'attachant avant tout aux mises en valeur, vivifications et possessions suffisamment démontrées.

Le fait qu'un opposant a été jadis l'azab (fermier) du requérant contre lequel il invoque sa seule possession est de nature à rendre équivoque cette dernière.

La longue possession d'un fils continuant celle de son père, doit être présumée exercée animo domini, alors surtout que le fils se prévaut d'un achat du terrain effectué par le père.

A défaut de titres, la chose appartient à celui qui la détient, suivant une règle certaine du droit foncier marocain traditionnel, équivalente à l'adage: in pari causa melior est causa possidentis (Rabat 7 mai 1930 : Rec. 1931, p. 66).

*

* *

Une décision de justice chérifienne n'a autorité de chose jugée qu'au profit des seules parties à l'instance terminée par cette décision (Rabat 10 décembre 1930 : Rec. 1931, p. 79).

*

* *

Celui qui se prétend copropriétaire d'un immeuble, à la suite d'un bail à comptant, doit faire la preuve entière et complète de l'exécution de ses obligations de preneur à comptant et démontrer que les arbres par lui plantés sont frugifères.

Est, à cet égard, sans force probante, la » chahada » ad litem établie plusieurs années après le prétendu bail invoqué, alors que l'enquête judiciaire a fait ressortir l'imprécision des témoignages.

Les allégations d'un preneur à comptant, prétendant avoir planté une vigne depuis six ans et ajoutant qu'après ce délai elle n'a encore rien produit, sont démenties par

les expériences de la viticulture nord-africaine qui témoignent d'un rendement après trois ou quatre ans.

L'aveu d'absence de récolte condamne le droit à copropriété qui ne peut naître que si les plantations sont devenues frugifères.

Les impenses sur le terrain d'autrui sont génératrices d'un droit de créance, non d'un droit réel (Rabat 10 décembre 1930 : Rec. 1931, p. 82).

*

* *

La copie régulière d'un dahir de concession en pleine propriété d'un terrain domanial, peut tenir lieu de l'original, mais si le dahir n'a pas été suivi d'une prise de possession réelle, effective et dûment constatée, il ne constitue qu'un titre nu, de valeur purement théorique.

N'est pas une preuve de possession réelle et effective la simple déclaration du bénéficiaire consignée sur la copie du dahir, alors, surtout, que les données de l'enquête, au contentieux de l'immatriculation foncière, révèlent la persistance de la gestion officielle du Makhzen.

Suivant la doctrine dominante en droit musulman, la prescription court au profit de l'aliénateur contre son propre ayant cause (Rabat 21 février 1931 : Rec. 1931, p. 289).

La date certaine d'un acte d'adoul est celle de la transcription sur le registre de contrôle de la mahakma et non celle à laquelle les notaires prétendent avoir reçu les déclarations des parties dont ils auraient différé la rédaction (Rabat 24 juin 1932 : Rec. 1932, p. 358).

*

* *

Il est de règle en droit musulman que l'enfant mineur bénéficiaire d'une donation aumônière doit, pour que la donation soit valable, prendre personnellement possession de l'objet de la donation quand il arrive à la puberté ou qu'il est émancipé.

Les cohéritiers peuvent acquiescer cependant à une donation aumônière et l'acquiescement peut être exprès ou tacite.

Lorsque le donataire a vendu une partie du terrain objet de la donation aumônière et que la vente n'a soulevé aucune protestation de la part des cohéritiers, cette vente établit la prise de possession (Rabat 21 mars 1934 : Rec. 1934, p. 485).

*

* *

Est éteinte par prescription, l'action en revendication engagée contre l'Etat chérifien, après plus de dix ans de possession par ce dernier de l'immeuble revendiqué.

La possession décennale ne peut pas être utilement discutée, alors que le revendiquant avait, sur place, un gérant d'affaires qui a assisté à l'occupation makhzen sans se pourvoir contre elle (Rabat 10 mai 1933 : Rec. 1933, p. 297).

*

* *

En vertu de l'article 4 du dahir d'organisation judiciaire, les contestations relatives au statut personnel et aux successions des sujets marocains soulevées au cours d'un litige soumis aux juges français, peuvent être tranchées par ces derniers pour résoudre ce litige.

Lorsque dans un contentieux d'immatriculation foncière, des copropriétaires prétendus invoquent un acte de partage, leurs adversaires ne sont pas recevables en leur demande de sursis à statuer sous prétexte que le chrâa est saisi d'une action en nullité de l'acte de partage invoqué.

La plénitude de compétence des juges français au contentieux de l'immatriculation foncière leur fait une obligation de statuer sur toutes les difficultés entre les parties de nature à influencer sur le droit de propriété.

Est régulier en la forme, l'acte de partage intervenu en présence d'un délégué du cadi désigné pour veiller aux intérêts de mineurs, en raison de ce que leur tuteur procédait au partage concurremment avec eux.

Mais l'acte doit être déclaré nul au fond et sans effet au contentieux de l'immatriculation foncière s'il viole manifestement, au détriment des mineurs, le principe de l'égalité des droits (Rabat 12 juillet 1933 : Rec. 1934, p. 382).

*

* *

En droit musulman, chaque nature de biens constitue, à elle seule, une masse distincte à partager.

Les dispositions du droit musulman s'appliquent aux immeubles immatriculés et aux droits qui s'y rapportent, en tant qu'elles sont conciliables avec la nature des droits et charges spéciales au titre de propriété (Rabat 22 février 1944 : Gaz. Trib. Maroc 15 avril 1944, p. 51).

*

* *

Est sans valeur, toutes les fois qu'il s'agit d'un immeuble immatriculé, l'argument suivant lequel en droit musulman est nulle la préemption exercée au moyen des deniers d'un tiers intéressé.

Le dahir du 2 juin 1915 dont les prescriptions sont seules applicables, ne contient pas cette règle du droit musulman (Rabat 15 novembre 1944 : Gaz. Trib. Maroc 15 février 1945, p. 18).

*

* *

Le communiste qui, à sa majorité, entend exercer le droit de préemption à l'encontre d'une cession de droits effectuée pendant sa minorité, ne peut pas invoquer, en vertu de l'article 106 du dahir sur l'immatriculation, des règles de droit musulman susceptibles de faire déclarer sa demande de préemption recevable.

Les articles 62 et 64 du même dahir, qui rendent définitif et inattaquable le titre foncier, s'opposent à l'application de l'article 106 (Trib. Casablanca 20 novembre 1944 : Gaz. Trib. Maroc 15 mars 1945, p. 38).

*

* *

Si, aux termes de l'article 106 du D. 12 août 1913 sur l'immatriculation, les dispositions du droit musulman étaient applicables, c'est sous la réserve d'une codification à intervenir, réalisée par la suite, notamment en ce qui concerne le retrait d'indivision par les articles 25 à 34 du D. 2 juin 1915, dont les dispositions s'imposent, à l'exclusion de toutes autres, en cas de préemption.

L'inscription définitive d'un acte de vente ne peut rétroagir à partir de la date d'une prénotation prise en vertu d'une ordonnance du président du tribunal de première

instance, mais devenue caduque pour n'avoir pas été suivie d'une demande en justice dans le délai d'un mois.

Et, dans un tel cas, ladite prénotation ne peut non plus servir de point de départ pour le calcul du délai d'un an prévu pour l'exercice du droit de préemption (Cass. civ. 25 mai 1954 : Gaz. Trib. Maroc 10 novembre 1954, p. 167).

*

* *

En matière de contentieux de l'immatriculation, et s'agissant d'un litige pendant entre Marocains de droit commun, le tribunal peut, par application du droit musulman traditionnel, déférer le serment au possesseur de l'immeuble qui a acquis celui-ci de son adversaire, ou de l'auteur de ce dernier (Rabat 28 février 1957 : Gaz. Trib. Maroc 10 avril 1957, p. 50, confirme Casablanca 11 juin 1955).