

BASSAMAT & LARAQUI

— CABINET D'AVOCATS —

Dahir (19 regeb 1333) fixant la législation applicable aux
immeubles immatriculés (B.O. 7 juin 1915)

Dahir (19 rejeb 1333) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés (BULLETIN OFFICIEL. 7 juin 1915)

Abro. par la loi numéro39-08 promulguée par le dahir numéro1-11-178 du 22 novembre 2011 - 25 hija 1432 publié au BULLETIN OFFICIEL numéro5998 du 24 novembre 2011.

Vu le dahir organique du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles ;

Vu le dahir du 18 rejeb 1333 (1er juin 1915) fixant diverses dispositions transitoires pour l'application du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) susvisé ;

Considérant qu'il y a lieu de fixer la législation applicable aux immeubles immatriculés.

Principes généraux

Article Premier : L'immatriculation des immeubles a lieu conformément aux règles posées par le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913), en suite d'une procédure tendant à révéler tous les droits réels ou charges foncières déjà constituées.

Article 2 : La garantie des droits réels ou charges foncières n'est obtenue, même entre parties, qu'au moyen de la publication desdits droits par voie de mentions sommaires sur les livres fonciers, au compte particulier ouvert pour chaque immeuble, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, ladite publication étant précédée de la vérification des justifications produites.

Article 3 : Les titres fonciers et les inscriptions subséquentes y mentionnées conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés ou modifiés et font preuve, à l'égard des tiers, que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés.

Les annulations ou modifications ultérieures ne peuvent être opposées ou préjudicier aux tiers inscrits de bonne foi.

Article 4 : Les immeubles immatriculés sont soumis aux dispositions suivantes :

Titre Premier : Des Immeubles

Article 5 : Les biens sont immeubles ou par leur nature, ou par leur destination, ou par

l'objet auxquels ils s'appliquent.

Article 6 : (Modifié, D. 6 juillet 1932 - 30 safar 1351) : Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par nature.

Il en est de même des machines et ouvrage fixés ou posés sur maçonnerie ou sur piliers, incorporés à un bâtiment ou au sol.

Sont réputés immeubles par leur nature, les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore cueillis, les coupes de bois, taillis et des futaies non abattues.

Article 7 : (Modifié, D. 6 juillet 1932 - 30 safar 1351) : Sont réputés immeubles par leur destination, les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds.

Il en est de même de tous objets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

Article 8 : Sont immeubles par l'objet auxquels ils s'appliquent :

a) Les droits réels immobiliers, savoir :

- 1° la propriété des biens immeubles ;
- 2° l'usufruit des mêmes biens ;
- 3° les habous ;
- 4° les droits d'usage et d'habitation ;
- 5° l'emphytéose ;
- 6° le droit de superficie ;
- 7° l'antichrèse ;
- 8° les servitudes et les services fonciers ;
- 9° les privilèges et hypothèques ;
- 10° les droits coutumiers musulmans tels que gza, istidjar, guelza, zina, houa.

b) Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

Titre deuxième : De la Propriété

Article 9 : La propriété immobilière est le droit de jouir et de disposer d'un immeuble par

nature ou par destination de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Article 10 : Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et conformément aux dahirs en vigueur sur les expropriations.

Article 11 : La propriété d'un immeuble donne droit sur tout ce qu'il produit et sur ce qui s'y unit et s'incorpore accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

Chapitre Premier : Du droit d'accession

Article 12 : Les fruits naturels ou industriels de la terre ;

Les fruits civils ;
Le croît des animaux,
appartiennent au propriétaire par droit d'accession.

Article 13 : Lorsqu'un tiers a cultivé un champ qui ne lui appartient pas, il y a lieu de distinguer ;

S'il a cultivé de mauvaise foi, le propriétaire a droit à la récolte sans rembourser aucun frais si la saison des semailles n'est point passée ; mais si l'époque des semailles a pris fin, le propriétaire n'a droit qu'au loyer de son champ ;

Si le tiers est au contraire de bonne foi, tel le locataire qui a été trompé, la récolte lui appartient. Il doit, néanmoins, le loyer au propriétaire, mais dans le cas seulement où l'époque des semailles n'est point passée. Si les semailles sont terminées, le propriétaire ne peut rien lui réclamer.

Article 14 : Tout ce qui s'unit et s'incorpore à l'immeuble appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies.

Article 15 : Le propriétaire du sol peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre IX du présent dahir et aux dahirs et règlements spéciaux concernant les alignements, les plans d'extension des villes et la voirie en général.

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos de tirer de

ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les restrictions résultant des dahirs et règlements relatifs aux mines, aux objets d'art et d'antiquité et des dahirs et règlements de police.

Article 16 : Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé.

Article 17 : Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas, doit en payer la valeur au moment de leur utilisation, sans préjudice de tous dommages et intérêts, mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever s'ils ont été transformés.

Article 18 : Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers de mauvaise foi, à l'insu du propriétaire du fonds, ce dernier a le droit de les retenir en payant la valeur des matériaux ou d'obliger ce tiers à les enlever à ses frais.

Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions, mais il aura le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté la valeur.

Article 19, 20, 21, 22 et 23 : (Abro. et remplacés par les articles 2 et 3 du D. 1er août 1925 - 11 moharrem 1344 sur le régime des eaux, lequel a été abro. par la loi numéro10-95, promulguée par le dahir numéro1-95-154 du 16 août 1995-18 rabii I 1416).

Article 24 : Les accroissements ou modifications d'un immeuble par l'un des moyens énoncés dans les articles ci-dessus peuvent donner lieu à la rectification du titre de propriété, du bornage et du plan.

Elle sera autorisée par le tribunal de la situation de l'immeuble statuant sur requête en chambre du conseil, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir les formalités prescrites par le dahir sur l'immatriculation des immeubles.

Chapitre II : Du droit de Prémption

Article 25 : La prémption est le droit reconnu à tout copropriétaire indivis d'immeubles ou

de droits réels immobiliers d'acquérir la portion vendue à un tiers en se substituant à cet acquéreur moyennant le remboursement du montant du prix de vente ainsi que celui des améliorations et des loyaux coûts du contrat.

Article 26 : Ce droit, sur un même immeuble, s'exerce en commun entre tous les copropriétaires, chacun en proportion de ce qu'il possède. En cas de renonciation de partie d'entre eux, le droit est exercé par les autres, proportionnellement à leurs parts.

Article 27 : La préemption s'exerce dans les mêmes conditions entre les copropriétaires d'un même droit réel immobilier.

Article 28 : Les crédits-rentiers ne peuvent exercer la préemption à l'encontre des débits rentiers et réciproquement.

Article 29 : Le copropriétaire devenu acquéreur concourt à l'exercice du droit de préemption, au même titre que les autres copropriétaires, à concurrence de la part proportionnelle qu'il possédait avant son acquisition.

Article 30 : Les droits de priorité à l'exercice du retrait continuent à s'exercer entre musulmans, conformément aux règles de la loi musulmane.

Article 31 : L'acquéreur, après inscription de son acquisition, peut la notifier à tout ayant droit à la préemption, qui en sera déchu s'il ne l'exerce dans les trois jours de cette notification, augmentés des délais de distance.

Article 32 : Dans le cas où cette notification n'a pas été faite par l'acquéreur, le droit de préemption se prescrit par deux mois à compter de la date du contrat, s'il a été établi en présence des copropriétaires et, dans tous les cas, par le délai d'un an à partir de l'inscription de la vente si les copropriétaires n'y ont pas assisté.

Article 33 : Les copropriétaires ne peuvent, sous peine de nullité, renoncer à l'exercice de la préemption avant l'inscription de l'acquisition sur le livre foncier.

Article 34 : La préemption doit être exercée sur la totalité des parts indivises vendues et non sur une portion de ces parts.

Titre troisième : De l'Usufruit

Article 35 : L'usufruit est un droit réel de jouissance sur un immeuble appartenant à autrui et qui s'éteint nécessairement à la mort de l'usufruitier.

Article 36 : L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme. L'usufruit peut être établi à terme ou à condition.

Article 37 : Il peut être établi :

- 1° Sur la propriété immobilière ;
- 2° Sur l'emphytéose pour le temps de sa durée ;
- 3° Sur la superficie ;
- 4° Sur l'antichrèse ;
- 5° Sur les hypothèques ;
- 6° Sur les droits réels énumérés dans l'alinéa 10 de l'article 8 du présent dahir.

Chapitre Premier : Droits de L'usufruitier

Article 38 : L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'immeuble dont il a l'usufruit.

Article 39 : Les fruits pendants par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert appartiennent à l'usufruitier.

Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit appartiennent au nu-propriétaire, s'ils ne sont pas parvenus à maturité, sans récompense de part ni d'autre des labours et des semences, mais aussi sans préjudice de la portion des fruits qui pourrait être acquise au colon partiaire, s'il en existait un au commencement ou à la cessation de l'usufruit.

Article 40 : Les fruits civils tels que les loyers de maisons, les prix de baux à ferme, les revenus des immeubles antichrésés et les intérêts des créances hypothécaires sont réputés s'acquérir jour par jour et appartiennent à l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit.

Article 41 : Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge d'en rendre de pareille quantité, qualité et valeur, ou leur estimation à la fin de l'usufruit.

Article 42 : Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute.

Article 43 : Si l'usufruit comprend des bois taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes conformément à l'aménagement et à l'usage constant des propriétaires, sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie qu'il aurait négligé de faire pendant sa jouissance.

Les arbres qu'on peut retirer d'une pépinière, sans la dégrader, ne font aussi partie de l'usufruit qu'à la charge par l'usufruitier de se conformer aux usages des lieux pour le remplacement.

Article 44 : L'usufruitier profite encore, toujours en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires, des parties de bois de haute futaie qui ont été mises en coupes réglées, soit que ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine étendue de terrain, soit qu'elles se fassent d'une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine.

Article 45 : Dans tous les autres cas, l'usufruitier ne peut toucher aux arbres de haute futaie ; il peut seulement employer, pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident ; il peut même, pour cet objet, en faire abattre s'il est nécessaire, mais à la charge d'en faire constater la nécessité avec le propriétaire.

Article 46 : Il peut prendre dans les bois des échelas pour les vignes ; il peut aussi prendre sur les arbres les produits annuels ou périodiques ; le tout, suivant l'usage du pays ou la coutume des propriétaires.

Article 47 : Les arbres fruitiers qui meurent, ceux même qui sont arrachés ou brisés par accident, appartiennent à l'usufruitier, à la charge de les remplacer par d'autres.

Article 48 : L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme dans les conditions du dahir formant Code des obligations et des contrats, ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit.

Article 49 : L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue à l'immeuble par voie d'accession.

Article 50 : Il jouit des droits de servitude, de passage et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir et il en jouit comme le propriétaire lui-même.

Article 51 : Il jouit aussi de la même manière que le propriétaire des carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit.

Article 52 : Le propriétaire ne peut, par son fait ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier. De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de l'immeuble en fût augmentée.

Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans le premier état.

Chapitre II : Des obligations de l'usufruitier

Article 53 : L'usufruitier prend les immeubles dans l'état où ils sont, mais il ne peut entrer en jouissance qu'après en avoir dressé l'état en présence du propriétaire ou lui dûment appelé.

Article 54 : Il donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par acte constitutif de l'usufruit ; cependant, les pères et mères ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, le vendeur ou le donateur sous réserve d'usufruit ne sont pas tenus de donner caution.

Article 55 : Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis sous séquestre. Le prix des fermes appartient en ce cas à l'usufruitier.

Article 56 : Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit ; ils sont dus du moment où l'usufruit a été ouvert.

Article 57 : L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations, d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit,

auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Article 58 : Ni le propriétaire, ni l'usufruitier ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté ou ce qui a été détruit par cas fortuit.

Article 59 : L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'immeuble, telles que les contributions et autres qui dans l'usage, sont censées charges des fruits.

Article 60 : A l'égard des autres charges qui peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier et le propriétaire y contribuent ainsi qu'il suit, sauf stipulation ou usage contraire :

Le propriétaire est obligé de les payer et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts.

Si elles sont avancées par l'usufruitier, il y a répétition du capital à la fin de l'usufruit.

Article 61 : Le legs fait par un testateur d'une rente viagère ou pension alimentaire doit être acquitté par le légataire universel de l'usufruit dans son intégrité, et par le légataire à titre universel de l'usufruit dans la proportion de leur part de sa jouissance, sans aucune répétition.

Article 62 : L'usufruitier à titre particulier n'est pas tenu des dettes auxquelles le fonds est hypothéqué : s'il est forcé de les payer, il a son recours contre le propriétaire, sauf le cas où il est usufruitier en vertu d'un legs et où l'objet de l'usufruit a été hypothéqué avant ou depuis le testament, soit pour une dette de la succession, soit même pour la dette d'un tiers. Dans ce cas, en effet, celui qui doit acquitter le legs n'est pas tenu de le dégager, à moins qu'il n'ait été chargé de le faire par une disposition expresse du testateur.

Le tout, sauf conventions contraires des parties.

Article 63 : L'usufruitier, ou universel, ou à titre universel, doit contribuer avec le propriétaire au paiement des dettes, ainsi qu'il suit :

On estime la valeur du fonds sujet à usufruit, on fixe ensuite la contribution aux dettes à raison de cette valeur.

Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, le capital lui en est restitué à la fin de l'usufruit, sans aucun intérêt.

Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix, ou de payer cette somme, et dans ce cas, l'usufruitier lui tient compte des intérêts pendant la durée de l'usufruit, ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

Article 64 : L'usufruitier n'est tenu que des frais du procès qui concernent la jouissance et des autres condamnations auxquelles ces procès pourraient donner lieu.

Article 65 : Si, pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet quelque usurpation sur le fonds ou attente autrement aux droits du propriétaire, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci ; faute de ce, il est responsable de tout le dommage qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il le serait de dégradations commises par lui-même.

Chapitre III : Comment l'usufruit prend fin

Article 66 : L'usufruit s'éteint :

1° Par la mort de l'usufruitier ;

2° Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;

3° Par la consolidation ou la réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;

4° Par la perte totale de l'immeuble sur lequel l'usufruit est établi.

Article 67 : L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant périr, faute d'entretien.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir.

Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est

grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

Article 68 : L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure et ne peut être inscrit que pour trente ans.

Article 69 : La vente de l'immeuble sujet à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier. Celui-ci continue de jouir de son usufruit s'il n'y a pas formellement renoncé.

Article 70 : Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

Article 71 : Si une partie seulement de l'immeuble soumis à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste.

Article 72 : Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment et que ce bâtiment soit détruit par un incendie ou un autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, l'usufruitier n'aura le droit de jouir ni du sol, ni des matériaux.

Titre quatrième : Des habous

Article 73 : Les habous sont des biens immobilisés par le fondateur musulman et dont la jouissance profite aux catégories de bénéficiaires qu'il désigne.

Article 74 : Il existe des habous publics gérés par l'administration générale des habous et des habous de zaouïa et privés, sur lesquels cette même administration exerce un droit de surveillance.

Article 75 : Les habous restent soumis aux lois, règlements spéciaux et coutumes musulmanes qui les régissent.

Titre cinquième : de l'usage et de l'habitation

Article 76 : Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

Article 77 : On ne peut jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution et sans faire des états et inventaires.

Article 78 : L'usager et celui qui a un droit d'habitation doivent jouir en bon père de famille.

Article 79 : Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue.

Article 80 : Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit.

Article 81 : Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille.

Il peut en exiger pour les besoins même des enfants qui lui sont parvenus depuis la concession de l'usage.

Article 82 : Celui qui a un droit d'habitation dans une maison peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné.

Article 83 : Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille.

Article 84 : Les droits d'usage et d'habitation ne peuvent être cédés ni loués conformément aux dispositions de l'article 630 du dahir des obligations.

Article 85 : Si l'usage absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et au paiement des contributions comme l'usufruitier.

S'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

Article 86 : L'usage des bois et forêts est réglé par les coutumes et les lois particulières.

Titre sixième : de l'emphytéose

Article 87 : Le bail emphytéotique des biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Article 88 : Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner et sous les mêmes conditions comme dans les mêmes formes.

Les immeubles appartenant aux mineurs ou interdits pourront être donnés à bail emphytéotique en vertu d'une délibération du conseil de famille ou de toute autorité en tenant lieu, homologuée par le tribunal.

Le mari peut aussi donner à bail emphytéotique les immeubles dotaux avec le consentement de la femme et l'autorisation de justice.

Article 89 : La preuve du contrat d'emphytéose s'établit conformément aux règles du Code des obligations et des contrats en matière de baux.

A défaut de conventions contraires, il est régi par les dispositions suivantes.

Article 90 : Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits.

Article 91 : A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose.

La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.

Article 92 : Le preneur ne peut se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

Article 93 : Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur.

Si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Article 94 : Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'immeuble.

En ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées en exécution de la convention, il est tenu des réparations de toute nature ; mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuits, par force majeure, ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Article 95 : L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titre, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire.

Article 96 : L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

Titre septième : de la superficie

Article 97 : Le droit de superficie est un droit réel immobilier qui consiste dans le fait de posséder des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui.

Article 98 : Celui qui a le droit de superficie peut toujours l'aliéner et l'hypothéquer.

Il peut grever de servitudes les biens qui font l'objet de son droit, mais dans la limite qui lui appartient pour l'exercice de ce droit.

Article 99 : Le droit de superficie s'éteint :

1° Par la confusion ;

2° Par la destruction du fonds.

Titre huitième : de l'antichrèse

Article 100 : L'antichrèse ne s'établit que par écrit. Elle n'est valable que pour une durée déterminée.

Article 101 : Le créancier n'acquiert, par ce contrat, que la faculté de percevoir les fruits de l'immeuble. La créance ne peut produire d'intérêts, mais il peut être stipulé que tout ou

partie des fruits reviendra au créancier.

Le créancier impute annuellement les fruits perçus pour son débiteur sur le capital de sa créance.

Article 102 : Le créancier est tenu, s'il n'en est autrement convenu, de payer les contributions et les charges annuelles de l'immeuble qu'il tient en antichrèse.

Il doit également, sous peine de dommages et intérêts, pourvoir à l'entretien et aux réparations utiles et nécessaires de l'immeuble, sauf à prélever sur les fruits toutes les dépenses relatives à ces divers objets.

Article 103 : Le débiteur ne peut, avant l'entier acquittement de sa dette, réclamer la jouissance de l'immeuble qu'il a remis en antichrèse.

Article 104 : Le créancier ne devient point propriétaire de l'immeuble par le seul défaut de paiement au terme convenu ; toute clause contraire est nulle ; en ce cas, il peut poursuivre l'expropriation de son débiteur par les voies légales.

Article 105 : L'antichrèse peut être donnée par un tiers pour le débiteur.

Article 106 : L'antichrèse est indivisible, nonobstant la divisibilité de la dette entre les héritiers du débiteur ou ceux du créancier.

L'héritier du débiteur qui a payé sa portion de la dette ne peut demander la restitution de sa portion dans l'immeuble remis en antichrèse, tant que la dette n'est pas entièrement acquittée.

Réciproquement, l'héritier du créancier qui a reçu sa portion de la dette ne peut remettre l'immeuble tenu en antichrèse au préjudice de ses cohéritiers qui ne sont pas payés.

Article 107 : Le créancier répond, selon le droit commun de la perte ou détérioration de l'immeuble qui serait survenue par sa négligence.

Le débiteur doit tenir compte au créancier des dépenses utiles et nécessaires que celui-ci a faites pour la conservation de l'immeuble remis en antichrèse.

Titre neuvième : des servitudes foncières

Article 108 : Une servitude est une charge imposée sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Article 109 : Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.

Par dérogation au principe posé par les articles 65 et suivants du dahir sur l'immatriculation des immeubles, les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux et des obligations imposées par la loi sont dispensées de publicité.

Toutefois, l'assiette de la servitude de passage pour cause d'enclave peut, sur la demande du propriétaire du fonds grevé, être exactement déterminée.

Section première : Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux

Article 110 : Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 111 : Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur un fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article ci-dessus, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

Article 112 : Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception posée à l'article 142 ci-après.

Section II : Des servitudes établies par la loi

Article 113 : Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique, ou l'utilité des particuliers.

Article 114 : Celles établies pour l'utilité publique sont déterminées par des dahirs ou des règlements particuliers.

Article 115 : La loi assujettit les propriétaires à différentes obligations, l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention. Partie de ces obligations est réglée par les coutumes locales.

Les autres sont relatives au mur et au fossé mitoyens, aux vues sur la propriété du voisin, à l'égout des toits, au droit de passage.

Chapitre Premier : Du mur et du fossé mitoyens

Article 116 : Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre clos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

Article 117 : Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté et présente de l'autre un plan incliné.

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et les filets de pierre.

Article 118 : Le dessus d'une rue est présumé dépendance du domaine public s'il n'y a titre ou marque du contraire.

Il y a marque de propriété privée lorsqu'il existe des constructions au-dessus de la rue ou au moins des arceaux joignant les murs élevés de chaque côté de la rue.

Lorsqu'une construction ou l'arceau placé au-dessus de la rue sera détruit par vétusté, accident ou autrement, le propriétaire perdra le bénéfice de la présomption qui en résulterait à son profit

Il ne pourra en aucun cas reconstruire à moins d'une autorisation spéciale.

La propriété privée du dessus d'une rue a pour conséquence la mitoyenneté du mur sur lequel s'appuie l'arceau ou la construction, à moins de titre contraire.

Article 119 : La réparation et la construction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux

qui y ont droit et proportionnellement au droit de chacun.

Article 120 : Cependant, tout copropriétaire d'un mur peut se dispenser de contribuer aux réparations et constructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

Article 121 : Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à 55 millimètres près, sans préjudice du droit qu'à le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu ou y adosser une cheminée.

Article 122 : Tout propriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune et, en outre, l'indemnité de la charge en raison de l'exhaussement et suivant la valeur.

Article 123 : Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

Article 124 : L'un des voisins ne peut pratiquer, dans le corps d'un mur mitoyen, aucun enfoncement, ni appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre ou sans avoir, à son refus, fait régler au moyen d'une expertise les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

Article 125 : Nul n'est tenu de céder à son voisin la mitoyenneté de son mur. Cependant, dans le cas d'exhaussement d'un mur mitoyen, le voisin qui n'y a pas contribué peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'a coûté l'exhaussement et la valeur de la moitié du sol fournit pour l'excédent d'épaisseur s'il y en a.

Article 126 : (Abro., D. 16 novembre 1946 - 21 hija 1365).

Article 127 : Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées.

Article 128 : Toute clôture qui sépare des fonds de terre est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y en ait qu'un seul en état de clôture ou s'il n'y a titre ou marque contraire.

Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

Article 129 : La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs, mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

Cette faculté cesse si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux.

Article 130 : Le voisin dont l'héritage joint un fossé ou une haie non mitoyen ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé ou de cette haie à lui céder la mitoyenneté.

Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite.

La même règle est applicable au copropriétaire d'un fossé mitoyen qui ne sert qu'à la clôture.

Article 131 : Tant que dure la mitoyenneté de la haie, les produits en appartiennent aux propriétaires par moitié.

Article 132 : Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux immeubles sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont arrachés ou coupés, ces arbres sont partagés par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Article 133 : Il n'est permis d'avoir des arbres arbrisseaux et arbustes près de la limite du fonds voisin qu'à la distance prescrite par des règlements ou usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de 2 mètres de la ligne séparative des deux fonds pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

Article 134 : Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre ou inscription contraire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Article 135 : Celui sur le fonds duquel avancent les branches des arbres du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines qui avancent sur son fonds, il a le droit de les y couper lui-même.

Chapitre II : De la distance et des ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions

Article 136 : Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisances près d'un mur mitoyen ou non, celui qui veut y construire une cheminée ou autre, forge, four ou fourneau, y adosser une étable, ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives, est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages pour éviter de nuire au voisin.

Chapitre III : Des vues sur la propriété de son voisin

Article 137 : L'un des voisins ne peut sans le consentement de l'autre pratiquer, dans le mur mitoyen, aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 138 : Le propriétaire non mitoyen joignant immédiatement le bien d'autrui peut pratiquer, dans ce mur, des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront 10 centimètres d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 2 m 60 au-dessus du plancher du sol de la chambre que l'on veut éclairer, si c'est au rez-de-chaussée, et à 1 m 90 au-dessus du plancher pour les étages.

Article 139 : On ne peut avoir de vues droites oufenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a 1 m 90 centimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

On ne peut avoir de vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a 60 centimètres de distance.

L'interdiction résultant des deux paragraphes ci-dessus est inapplicable aux terrasses et aux vues ouvertes sur la voie publique.

Mais les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les villes, quartiers ou agglomérations arabes, qui resteront régis par les lois et coutumes musulmanes.

Article 140 : A défaut de conventions contraires, le propriétaire peut, à toute époque, construire à la limite de son terrain sans se préoccuper des ouvertures existant chez le voisin.

La distance dont il est parlé à l'article précédent se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et s'il y a balcon ou autres semblables saillies depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Dans les quartiers qui seront déterminés par arrêtés municipaux, les fenêtres et balcons ouvrant, sans interposition d'une voie publique, sur l'intérieur de l'habitation du voisin, devront être garnis de volets ou persiennes fixes à lames horizontales jusqu'à la hauteur de 1 m 90 centimètres au-dessus du plancher.

L'élévation des constructions urbaines sera également déterminée par arrêtés municipaux.

Chapitre IV : De l'égout des toits

Article 141 : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales

s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Chapitre V : Du droit de passage

Article 142 : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation, soit agricole, soit industrielle de sa propriété, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 143 : Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 144 : Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 142 serait applicable.

Section III : Des servitudes établies par le fait de l'homme

Chapitre premier : Des diverses espèces de servitudes qui peuvent être établies sur les immeubles

Article 145 : Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs immeubles ou en faveur de leurs immeubles, telles servitudes que bon leur semble, pourvu, néanmoins, que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

Les servitudes ne peuvent s'établir que par titre et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue.

Chapitre II : Des droits du propriétaire du fonds auquel

la servitude est due

Article 146 : Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Ainsi, la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui emporte nécessairement le droit de passage.

Article 147 : Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

Article 148 : Ces ouvrages sont à ses frais et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

Article 149 : Dans le cas où le propriétaire du fonds assujetti est chargé par le titre de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge en abandonnant le fonds assujetti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due.

Article 150 : Si le fonds pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

Article 151 : Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais, cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

Article 152 : De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son

titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.

Chapitre III : Extinction des servitudes

Article 153 : Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent dans un état tel qu'on ne peut plus en user.

Titre dixième : des privilèges et des hypothèques

Section première : Des privilèges

Article 154 : Le privilège est un droit réel que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers même hypothécaires.

Article 155 : (Modifié, D. 7 janvier 1936 - 12 chaoual 1354). - Les seules créances privilégiées sur les immeubles sont :

- 1° les frais de justice faits pour la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix ;
- 2° les droits du Trésor, tels qu'ils résultent et sont réglés par les lois qui les concernent.

Ce dernier privilège ne s'exerce sur les immeubles qu'à défaut de mobilier.

Article 156 : Par dérogation spéciale au principe général posé en l'article 65 du dahir sur le régime foncier de l'immatriculation, ces deux privilèges sont dispensés de toute publication ou mention sur les livres fonciers.

Section II : des hypothèques

Chapitre I : Dispositions générales

Article 157 : L'hypothèque est un droit réel immobilier sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation. Elle est de sa nature indivisible et subsiste en entier sur les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles. Elle les suit dans quelques mains qu'ils passent.

Article 158 : (Modifié, D. 7 janvier 1936 - 12 chaoual 1354). - Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

1° les fonds de terre bâtis ou non bâtis qui sont dans le commerce et avec eux leurs accessoires réputés immeubles ;

2° l'usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de sa durée ;

3° l'emphytéose pendant le temps de sa durée ;

4° la superficie établie sur les mêmes biens ;

5° (D. 27 mars 1923 - 9 chaabane 1341) les droits coutumiers musulmans visés au paragraphe 10 de l'article 8 du présent dahir, et le droit de jouissance perpétuelle sur les biens collectifs prévus par les articles 8 et 9 de Notre dahir du 27 avril 1919 (29 rejeb 1337), organisant la tutelle administrative et réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs.

Article 159 : L'hypothèque acquise s'étend aux améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué.

Article 160 : Le créancier inscrit pour un capital intérêts ou arrérages a droit d'être colloqué pour une année seulement et pour l'année courante au même rang d'hypothèque que pour son capital, à condition toutefois que ce droit résulte de l'acte, qu'il soit inscrit et que le taux de l'intérêt soit indiqué.

Article 161 : Toute hypothèque régulièrement mentionnée aux titres fonciers conserve son rang et sa validité, sans formalité nouvelle, jusqu'à la mention régulière, aux mêmes titres, de l'acte libératoire.

Article 162 : L'hypothèque est forcée ou conventionnelle.

Chapitre II : Des hypothèques forcées

Article 163 : L'hypothèque forcée est celle qui est conférée par une décision de justice, sans le consentement du débiteur, et seulement dans les cas déterminés ci-après :

1° Aux mineurs et aux interdits sur les biens de leurs tuteurs et à la caution de ces derniers ;

2° A la femme sur les immeubles de son mari pour sa dot, ses droits matrimoniaux, l'indemnité des obligations du mari dont elle est tenue et le remploi du prix de ses biens

aliénés ;

3° Au vendeur, à l'échangiste et aux copartageants sur l'immeuble vendu, échangé ou partagé quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle pour le paiement du prix de la soulte d'échange ou de partage ;

4° Aux créanciers et légataires d'une succession sur les immeubles de la succession en vue de garantir la séparation du patrimoine du défunt d'avec le patrimoine de l'héritier ;

5° (Ajouté D. 5 février 1955 - 11 jourmada II 1374 et modifié avec effet du 25 février 1955, D. 13 février 1957 - 13 rejeb 1367). - Aux architectes et aux entrepreneurs employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments ou autres ouvrages pour lesquels ils fournissent des matériaux et leur travail, ou leur travail seulement, en garantie de leurs créances contre le propriétaire, quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle pour la garantie desdites créances.

(§ 6°, 7° 8°, 9°, 10° et 11° ajoutés, D. 17 novembre 1959 - 16 jourmada I 1379.)

6° Au fonds de garantie institué par la législation sur les accidents du travail sur les immeubles des employeurs débiteurs pour le paiement des sommes dues au fonds ;

7° Au syndicat des copropriétaires sur les parts divisées ou indivises de chaque copropriétaire pour le paiement de sa contribution aux frais annuels et dépenses ou frais exceptionnels ;

8° Aux collectivités intéressées sur les immeubles des propriétaires riverains de la voie publique qui ont bénéficié de l'augmentation de valeur du fait de l'annonce ou de l'exécution des travaux ou opérations publics, pour le paiement de l'indemnité de plus-value ;

9° Aux collectivités intéressées sur les immeubles des propriétaires riverains de la voie publique pour le paiement de l'indemnité différentielle dont ils sont redevables dans le cas prévu à l'article 5 du dahir du 7 kaada 1371 (30 juillet 1952) relatif à l'urbanisme ;

10° Aux collectivités intéressées sur tout ou partie du terrain objet d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations pour le remboursement des frais d'exécution des travaux d'équipement effectués par l'administration aux lieux et places du lotisseur ou du propriétaire défaillant ;

11° A la masse des créanciers sur les immeubles du failli pour la sûreté des créances

vérifiées.

12° (Ajouté, D. numéro1-69-35, 25 juillet 1969 - 10 jourmada I 1389, article 1er). - A l'Etat sur les propriétés des débiteurs de la participation directe à la valorisation des terres irriguées prévue par le dahir numéro1-69-25 du 10 jourmada I 1389 (25 juillet 1969) formant code des investissements agricoles.

Article 164 : L'hypothèque forcée des mineurs et interdits est déterminée quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués par une délibération du conseil de famille ou de toute autorité en tenant lieu, prise à la requête du tuteur, du subrogé tuteur, des parents, alliés ou créanciers des mineurs ou interdits ou du procureur commissaire du gouvernement.

Article 165 : Dans le cas où les garanties données aux mineurs ou interdits sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues par délibération du conseil de famille ou de toute autorité en tenant lieu, rendue à la requête des mêmes personnes. Si elles sont reconnues excessives, la réduction peut en être accordée, dans les mêmes formes, à la requête du tuteur.

Article 166 : Dans ces différents cas, à défaut du consentement du tuteur, la délibération du conseil ou de l'autorité en tenant lieu est soumise à l'homologation du tribunal, et le droit à l'hypothèque résulte du jugement d'homologation.

Article 167 : L'hypothèque forcée de la femme mariée est déterminée quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués soit par une disposition expresse du contrat de mariage, soit postérieurement au contrat ou, s'il n'y a pas eu de contrat et, à défaut du consentement du mari, par un jugement du tribunal rendu en chambre du conseil sur la requête de la femme, de ses parents, alliés, créanciers ou du procureur commissaire du gouvernement.

Article 168 : Dans le cas où les garanties hypothécaires données à la femme sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues, à la requête des personnes énumérées à l'article précédent, par jugement du tribunal rendu en chambre du Conseil, le ministère public entendu.

Si ces garanties sont reconnues excessives, la réduction peut en être ordonnée, dans les mêmes formes, à la requête du mari.

Article 169 : Les maris et tuteurs peuvent toujours être dispensés de l'hypothèque, en

constituant un gage mobilier ou une caution, moyennant que cette substitution soit approuvée et les conditions de la constitution du gage fixée par un jugement du tribunal rendu en chambre du conseil, le ministère public entendu.

Article 170 : Le vendeur, l'échangiste ou le copartageant de biens immeubles peuvent, dans le contrat de vente d'échange ou de partage, stipuler de leur acheteur, coéchangiste ou copartageant une hypothèque sur les immeubles vendus, échangés ou cédés pour garantie du paiement total du prix ou de la soulte d'échange ou de partage. A défaut de stipulation d'hypothèque conventionnelle, le vendeur, l'échangiste ou le copartageant peuvent, en vertu d'un jugement du tribunal, obtenir l'hypothèque forcée sur lesdits immeubles.

L'action en résolution de l'acte de vente, d'échange ou de partage, par défaut du paiement du prix ou de la soulte, peut être, également, réservée au contrat au profit du vendeur, de l'échangiste ou du copartageant ; à défaut de stipulation à l'acte, la conservation de cette action en résolution peut être aussi accordée par jugement du tribunal inscrit à la conservation.

Article 171 : Les créanciers et légataires peuvent conserver leurs droits à la séparation du patrimoine par une inscription forcée prise dans les trois mois de l'ouverture de la succession.

A défaut d'inscription dans ledit délai, ce droit demeure sans effet quant aux immeubles.

L'inscription est prise en vertu d'un jugement rendu en chambre du Conseil, à la requête des intéressés, le ministère public entendu. Elle ne prend rang que du jour de sa mention sur les livres fonciers, sauf le cas de prénotation ci-dessous prévue.

L'hypothèque profite exclusivement à ceux des créanciers du défunt et des légataires qui l'ont fait inscrire mais sans porter atteinte aux causes de préférence ou de priorité qui pouvaient exister antérieurement entre eux. Elle est opposable tant aux créanciers et légataires non inscrits qu'aux créanciers personnels de l'héritier.

Article 171 bis : (Ajouté, D. 17 novembre 1959 - 16 jourmada I 1379). - L'hypothèque forcée au profit de la masse de la faillite sera conférée par le jugement déclaratif. En cours de procédure, cette hypothèque pourra être étendue à de nouveaux immeubles, s'il s'en révèle, par jugement du tribunal rendu en chambre du conseil.

Lorsqu'il y aura concordat, le jugement d'homologation indiquera l'identité des créanciers, le montant des créances garanties et les immeubles hypothéqués. L'inscription de cette décision, effectuée à la diligence des syndics, donnera lieu à la taxe ad valorem prévue au tarif des droits.

Article 172 : Dans les divers cas d'hypothèques forcées, le président du tribunal peut, en cas d'urgence, ordonner, sur requête, toutes inscriptions conservatoires ou prénotations, lesquelles n'auront d'effets que jusqu'au jugement définitif à inscrire. Si le jugement définitif maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui aura été conservé prendra rang à la date de l'inscription prise conservatoirement.

Chapitre III : Des hypothèques conventionnelles

Article 173 : L'hypothèque conventionnelle peut être consentie au gré des parties, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées.

Article 174 : La transmission et la mainlevée de l'hypothèque ont lieu dans les mêmes formes, sauf cependant, dans le cas de l'hypothèque forcée de la femme mariée ou de la renonciation par elle à cette même hypothèque, lesdites cession et renonciation ne pouvant avoir lieu autrement que par acte authentique.

Article 175 : Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition ou résoluble dans certains cas ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision.

Cependant, l'hypothèque consentie par tous les copropriétaires d'un immeuble indivis conservera exceptionnellement son effet, quel que soit ultérieurement le résultat de la licitation ou du partage.

Article 176 : Les biens des mineurs, des interdits et ceux des absents, tant que la possession n'est déferée que provisoirement, ne peuvent être hypothéqués que pour les causes et dans les formes établies par la loi et en vertu de décisions de justice.

Article 177 : Tout acte d'hypothèque doit spécifier nécessairement le nom, le numéro du titre foncier, la situation des immeubles spécialement affectés.

Les biens à venir ne peuvent être hypothéqués.

Article 178 : Au cas où l'immeuble ou les immeubles affectés auraient péri ou éprouvé des dégradations, de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci pourra en poursuivre, dès à présent, son remboursement après décision conforme de justice ou obtenir un supplément d'hypothèque.

Article 179 : L'hypothèque conventionnelle n'est valable et ne peut en conséquence être inscrite qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie est déterminée dans l'acte. Si la créance résultant de l'obligation est conditionnelle, la condition sera mentionnée dans l'inscription.

Article 180 : L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit ouvert à concurrence d'une somme déterminée à fournir, prend rang à la date de son inscription sans égard aux époques successives de l'exécution des engagements pris par le créancier.

Article 181 : Les contrats passés en pays étrangers peuvent contenir stipulation valable d'hypothèque sur des immeubles immatriculés situés au Maroc à la condition d'être conformes aux dispositions des dahirs sur le régime foncier de l'immatriculation, ainsi que du présent dahir.

Chapitre IV : De l'hypothèque différée

Article 182 : La publication ou mention au titre de propriété d'une hypothèque conventionnelle peut, dans les cas de prêts à court terme, être différée pendant un délai maximum de quatre-vingt-dix jours, sans que le créancier soit exposé à perdre le rang qui lui est et demeure acquis, à la condition de se conformer aux dispositions ci-dessous spécifiées.

Article 183 : L'acte constitutif de cette hypothèque, rédigé dans les formes ordinaires, est remis, en original ou en expédition, avec le duplicata du titre foncier au créancier hypothécaire ; celui-ci en effectue le dépôt à la conservation en faisant défense par écrit au conservateur de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne peut être supérieur à quatre-vingt-dix jours.

Ce dépôt, valable pour ledit délai comme opposition, est inscrit à sa date au registre des dépôts, et mention provisoire en est faite sur le titre foncier. Exceptionnellement, cette mention n'est pas reproduite sur le duplicata du titre foncier conservé à la conservation.

Article 184 : Si, dans le cours du délai de validité de l'opposition, une nouvelle inscription vient à être requise, le conservateur procède préalablement à l'inscription régulière de l'hypothèque différée, qui prend rang du jour du dépôt pour opposition.

Dans le cas contraire, à l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit qui a cessé d'être garanti par le dépôt pour opposition.

Chapitre V : Du délaissement d'un immeuble hypothéqué par le tiers détenteur

Article 185 : Les créanciers ayant une hypothèque inscrite sur un immeuble, le suivant en quelques mains qu'il passe pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leur inscription, tout tiers détenteur demeure, par l'effet seul des inscriptions, obligé à toutes les dettes hypothécaires ; il jouit cependant des termes et délais accordés au débiteur originaire.

Article 186 : Le tiers détenteur peut cependant, s'il ne veut pas payer les intérêts et capitaux exigibles, à quelque somme qu'ils puissent monter, délaisser l'immeuble hypothéqué, sans aucune réserve.

Article 187 : Faute par le tiers détenteur de satisfaire pleinement à ses obligations hypothécaires, chaque créancier hypothécaire inscrit a le droit de faire vendre, sur lui, l'immeuble hypothéqué sans aucune réserve, suivant les formes prescrites pour les saisies immobilières, quinze jours après commandement fait au débiteur originaire et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette exigible ou de délaisser l'immeuble.

Article 188 : Néanmoins, le tiers détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette peut s'opposer à la vente de l'héritage hypothécaire qui lui a été transmis s'il est demeuré d'autres immeubles hypothéqués à la même dette dans la possession du principal ou des principaux obligés ; pendant ces discussions, il est toujours sursis à la vente de l'immeuble.

Article 189 : Le délaissement par hypothèque peut être fait par tout tiers détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette et qui a la capacité d'aliéner.

Article 190 : Le délaissement n'empêche pas que, jusqu'à l'adjudication, le tiers ne puisse reprendre l'immeuble en payant toute la dette et les frais.

Article 191 : Le délaissement se fait au greffe du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble. Il en est donné acte par ce tribunal. Le secrétaire-greffier transmet d'office au conservateur une expédition de cet acte en vue de sa mention sur le titre foncier.

Article 192 : A la requête du créancier poursuivant ou du plus diligent des intéressés, il est

créé à l'immeuble délaissé un curateur, sur lequel la vente de l'immeuble est poursuivie dans les formes prescrites pour les expropriations.

Article 193 : Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers détenteur au préjudice des créanciers hypothécaires donnent lieu, contre lui, à une action en indemnité, mais il ne peut répéter ses impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de l'amélioration.

Article 194 : Les fruits ne sont dus par le tiers détenteur qu'à compter du jour de la sommation de payer ou de délaissé et si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant six mois, à compter de la nouvelle sommation qui sera faite.

Article 195 : Les droits réels immobiliers dont le tiers détenteur avait le bénéfice ou qu'il subissait avant sa possession, sur un immeuble délaissé renaissent après le délaissement. Dans le cas où l'inscription aurait été radiée à la suite de la confusion, une nouvelle inscription sera cependant nécessaire pour faire revivre le droit, et l'intéressé devra la requérir. Les créanciers personnels du tiers détenteur, après tous ceux qui sont inscrits sur les précédents propriétaires, exercent leur hypothèque à leur rang sur le bien délaissé.

Article 196 : Le tiers détenteur qui a payé la dette hypothécaire ou délaissé l'immeuble hypothéqué ou subi l'expropriation de cet immeuble a un recours tel que de droit contre le débiteur principal.

Titre onzième : Des droits de gza et autres

Article 197 : Les droits coutumiers musulmans, visés au paragraphe 10 de l'article 8 du présent dahir, restent soumis aux usages et coutumes qui les régissent.

Article 198 : L'inscription de rente doit être faite, dans tous les cas, avec celle du droit lui-même.

Le crédientier inscrit a droit d'être colloqué pour cinq années d'arrérage. Il en sera fait mention au Livre foncier.

Article 199 : Les arrérages se prescrivent par cinq ans.

Article 200 : Le crédientier ne peut, à moins de convention contraire, être contraint à recevoir le montant de sa rente.

Article 201 : En cas de non-paiement de la rente par le débirentier, il peut poursuivre la vente de l'immeuble grevé pour avoir paiement des arrérages échus.

Titre douzième : des actions immobilières

Article 202 : Les actions tendant à revendiquer un immeuble immatriculé ou à faire tomber un acte constitutif ou modificatif d'un droit réel ne produisent effet à l'égard des tiers que du jour où le contrat contenant réserve expresse de ces droits nominativement spécifiés à l'acte, a fait l'objet d'une inscription régulière au titre foncier, ou encore du jour où la demande en justice, tendant à les faire reconnaître, a fait l'objet d'une prénotation.

Titre treizième : De la saisie et de la vente par expropriation forcée de la surenchère de la purge

Article 203 : Les immeubles immatriculés sont régis par le dahir de procédure civile en ce qui concerne la saisie immobilière et la distribution des deniers provenant de la vente, sous réserve des formalités et des règles résultant de leur assujettissement aux dahirs sur l'immatriculation et des dispositions qui suivent.

Article 204 : Le créancier nanti d'un certificat d'inscription délivré par le conservateur de la propriété foncière, dans les conditions prévues à l'article 58 du dahir sur l'immatriculation et alors même qu'il n'est pas pourvu d'un titre exécutoire peut, à défaut de paiement à l'échéance, poursuivre la vente par expropriation forcée de l'immeuble ou des immeubles sur lesquels il est inscrit.

Article 205 : Le commandement de l'article 295 du dahir de procédure civile (1) mentionne obligatoirement le nom, le numéro du titre, la situation de l'immeuble ou des immeubles immatriculés dont la vente sera poursuivie en cas de non-paiement.

(1) (Le dahir de procédure civile , auquel il est fait référence ci-dessus a été abro. et remplacé par le Dahir portant loi numéro1-74-447 du 29 septembre 1974 -11 ramadan 1394, approuvant le texte du code de procédure civile, se référer à l'article 440 dudit Dahir)

Article 206 : En cas d'affectation de plusieurs immeubles à une même créance, l'exécution ne peut être poursuivie simultanément sur chacun d'eux, qu'après autorisation délivrée en forme d'ordonnance, sur requête, par le juge des référés. L'ordonnance désigne le ou les immeubles qui feront l'objet de la poursuite. Elle doit être obtenue avant le dépôt du cahier des charges.

Il en sera de même lorsqu'un commandement à fin de saisie, signifié en vertu d'un titre exécutoire non inscrit, ne portant pas affectation, aura été inscrit sur plusieurs immeubles.

Article 207 : Par application du principe posé par l'article 65 du dahir sur l'immatriculation, la saisie conservatoire d'un immeuble immatriculé, les actes de mainlevée ou de conversion en saisie immobilière, qui peuvent en être la suite sont assujettis à l'inscription au livre foncier.

Article 208 : Dans le cas où il n'est pas donné suite à la saisie, mainlevée du commandement ou de tous actes inscrits en conséquence peut être obtenue par le saisi sur requête motivée présentée au juge des référés. Copie de la requête est notifiée au poursuivant à domicile élu, par le secrétaire-greffier, trois jours au moins avant la date du référé, date qui sera fixée par le président au bas de la requête. L'ordonnance rendue est définitive et immédiatement exécutoire.

Article 209 : L'avis à donner aux copropriétaires du poursuivi, en exécution de l'article 342, paragraphe 1er du dahir de procédure civile (1), est remplacé par une sommation de prendre connaissance du cahier des charges faite dans la huitaine de son dépôt au saisi et à tous les titulaires de droits réels inscrits sur l'immeuble.

(1) (Le dahir de procédure civile , auquel il est fait référence ci-dessus a été abro. et remplacé par le Dahir portant loi numéro1-74-447 du 29 septembre 1974 -11 ramadan 1394, approuvant le texte du code de procédure civile, se référer à l'article 473 dudit Dahir)

Article 210 : Indépendamment des formalités prévues par l'article 360, les créanciers inscrits au titre foncier sont invités par lettre recommandée ou par un avis, fait en la forme ordinaire des notifications, à peine de déchéance, à produire leurs titres dans les trente jours de la réception de la lettre ou de l'avis ou tout au moins dans le délai résultant du 3e paragraphe de l'article 360.

(1) (Le dahir de procédure civile , auquel il est fait référence ci-dessus a été abro. et remplacé par le Dahir portant loi numéro1-74-447 du 29 septembre 1974 -11 ramadan 1394, approuvant le texte du code de procédure civile, se référer à l'article 507 dudit Dahir)

Article 211 : (D. 30 novembre 1931 – 19 rejeb 1350). – L'inscription du procès-verbal d'adjudication est opérée lorsque celle-ci est devenue définitive ; elle purge tous les privilèges et hypothèques et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix. Au moment de l'inscription de l'adjudication, le conservateur prend d'office, au profit de tous

ayants droit généralement quelconques, une hypothèque pour sûreté du paiement du prix d'adjudication s'il n'est pas justifié de la libération ou de la consignation régulière de ce prix.

Article 212 : (Modifié, D. 30 novembre 1931 - 19 rejeb 1350). - Aucune surenchère n'est admise après la vente d'un immeuble immatriculé, faite à l'amiable.

Article 213 : Les tiers détenteurs n'ont pas le droit de purge.

Article 213 bis : (Ajouté, D. 15 juin 1936 - 25 rebia I 1355). - Les dispositions du présent titre sont applicables aux adjudications d'immeubles poursuivies à la diligence des syndics de faillite.

Titre quatorzième : de l'expropriation publique

Article 214 : Le dahir sur l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation, sous réserves de toutes inscriptions à prendre en conformité des dahirs sur l'immatriculation.

Date de vérification de ce texte : 22/11/2018