

## MAROC

## Les Marocains repensent à leur terre

## *Vous avez une propriété foncière au Maroc, immatriculée ou non ? La lecture de cet article pourrait vous intéresser.*

**L**e 30 Mars 1912, le Maroc, a signé le protectorat avec l'État Français, une convention qui légitimait l'occupation de l'Empire Chérifien, resté jusqu'à lors l'exception dans l'Afrique du Nord

Un an après, les autorités du protectorat n'étaient pas encore capable d'accéder à la majorité du pays, mais en revanche, elles ont réussi à promulguer un dahir qui établit au Maroc un nouveau régime foncier inspiré de l'act Torrens utilisé en Australie ; c'est le régime de l'immatriculation foncière qui a été commercialisé comme étant un régime moderne tout en cachant sous sa modernité l'intention maligne de préparer l'arrivée des colons et leur offrir un moyen juridique pour cumuler le maximum de terrains après avoir envoyé leurs propriétaires indigènes aux prisons ou aux enfers des guerres mondiales sans que ceux-ci puissent les récupérer par la suite puisque « *Le titre de propriété 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.* » stipule l'article 62 du dahir du 12 Aout 1913.

### **DROIT COUTUMIER vs DROIT FONCIER**

Cependant, malgré ce stratagème, les autorités françaises n'ont pas pu éliminer le régime foncier qui existait avant au Maroc et qui était inspiré du droit coutumier.

Aujourd'hui, après un demi-siècle d'indépendance, c'est toujours la schizophrénie et la coexistence des deux régimes : L'un souffre de beaucoup de défauts à cause de son ancienneté et l'autre a perdu avec le temps beaucoup de sa modernité. La question qui se pose donc c'est pour quelle raison les marocains continuent-ils toujours à adopter deux systèmes différents ?

Loin des débats juridiques et politiques, la réalité c'est que chacun des deux systèmes a des avantages et des inconvénients.

L'avantage du régime de l'immatriculation foncière réside dans sa capacité à lier le technique et le juridique en permettant de définir les limites de l'immeuble d'une manière scientifique, absolue et très précise (l'ordre centimétrique de précision) ; alors que le régime traditionnel se contente de décrire d'une manière littéraire, grossière et souvent ambiguë ces limites, ce qui ne laisse pas le



*Opération de levé topographique*

plus commun des citoyens à l'abri de l'arnaque des spéculateurs et des mauvaises fois.

Cette réalité est traduite par le fait que 50% des litiges soulevés devant les tribunaux du Royaume sont liés au foncier.

Le régime de l'immatriculation foncière ne laisse donc aucun doute en ce qui concerne sa capacité à sécuriser les transactions foncières et de les rendre plus transparentes, mais cet avantage s'affronte à plusieurs défauts de ce système.

### **LES DÉFAUTS DE LA CUIRACE**

L'un de ces défauts est la lenteur de la procédure qui, dans le meilleure des cas, prend toute une année, durant laquelle le propriétaire doit intervenir à plusieurs reprises, faute de quoi l'opération va s'arrêter et le requérant devra

payer des pénalités de retard pour la reprise de l'opération, et durant notre travail nous avons pu assister à plusieurs cas surtout parmi nos RME (ou MRE) qui se sont trouvés dans le dilemme de choisir entre leurs engagements aux pays d'accueil ou la veille sur la procédure d'immatriculation dans leur pays d'origine.

L'autre défaut majeure consiste en la nature définitive du titre foncier, puisque cette nature prétend une perfection des procédures, or la réalité est loin de l'être ce qui lèse une bonne partie de personnes surtout que « *Aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation* » art. 62 du dahir du 12 Août 1913.

Ces inconvénients et d'autres inconvénients tels que le prix élevé de l'opération et le manque d'une politique de

commercialisation du régime de l'immatriculation foncière ont fait que la majorité des citoyens préfèrent le système traditionnel malgré ses défauts ce qui se traduit par le fait que jusqu'à présent, et malgré l'obligation de l'immatriculation dans les opérations de lotissement et de copropriété, seulement 30% des propriétés immobilière au Maroc sont soumises au régime de l'immatriculation foncière

### **UNE RÉFORME JURIDIQUE S'IMPOSE**

Avec la montée spectaculaire du marché de l'immobilier, les voix ont commencé à hurler fort pour une réforme au niveau juridique, des voix qui semblent être entendue, et la réponse c'est une réforme du dahir de 1913 qu'on a discutée ce mois même au parlement.

Les grandes lignes de cette réforme concernent l'ouverture de secteurs d'immatriculation obligatoire, la pénalisation des oppositions et les pré-notations abusives et la mise à jour des titres fonciers.

L'agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie, le joueur majeur sur la scène de l'immobilier déclare que « L'objectif le plus important de toute cette réforme est de simplifier au maximum les procédures se rapportant au régime d'immatriculation actuellement en vigueur dans notre pays » et estime que cette réforme ne constitue que l'amorce d'un changement imposé à notre pays dans le domaine de l'immobilier ; des paroles qui s'affrontent à celles de quelques professionnels du domaine qui croient qu'aucun changement ne peut aboutir sans procéder à une réforme au sein du corps de la justice qui est sensé l'appliquer ainsi que la mise en place d'une stratégie nationale de l'exploitation des terrains et la fusion des deux régimes fonciers en un seul système simple et efficace qui protège la propriété individuelle sans pour autant menacer l'économie nationale.

Le citoyen ordinaire se demande donc s'il doit attendre encore 95 ans pour voir ceci en train de se réaliser, mais la réalité c'est que les marocains ont commencé à repenser des idées et des lois qui étaient jusqu'ici considérées comme étant sacrées.

*Par Yassine EL BOUKILI  
Ingénieur d'État Topographe*