

Immatri­culation foncière

Version consolidée au 06 novembre 2014

**Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur
l'immatriculation foncière a été modifié selon les textes
de lois comme suit :**

1. Dahir n° 1-13-116 du 26 safar 1435 (30 décembre 2013) portant promulgation de la loi n° 57-12 complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière, Bulletin Officiel n° 6306 du 12 moharrem 1436 (6 novembre 2014), p. 4255;
2. Dahir n° 1-11-177 du 25 hijja 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n°14-07 modifiant et complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière, Bulletin Officiel n° 6004 du 19 moharem 1433 (15 décembre 2011), p. 2519;
3. Dahir portant loi n°1-75-243 du 12 rabii II 1396 (12 avril 1976), Bulletin Officiel n° 3312 du 21 rabii II 1396 (21 avril 1976), p. 505;
4. Décret royal portant loi n° 08-68 du 10 joumada I 1388 (5 août 1968), Bulletin Officiel n° 2911 du 19 joumda I 1388 (14 août 1968), p. 833;
5. Décret royal n° 015-66 du 6 ramadan 1386 (19 décembre 1966), Bulletin Officiel n° 2826 du 15 ramadan 1386 (28 décembre 1966), p. 1504;
6. Décret n° 2-64-282 du 1er ramadan 1384 (5 janvier 1965), Bulletin Officiel n° 2727 du 03 février 1965, p. 103;
7. Dahir n° 1-58-108 du 7 kaada 1377 (26 mai 1958), Bulletin Officiel n° 2380 du 17 keeda 1377 (6 juin 1958), p. 891;
8. Dahir 25 hijja 1373 (25 août 1954), Bulletin Officiel n° 2188 du 2 safar 1374 (1 octobre 1954), p. 1331;
9. Dahir 23 rajeb 1370 (30 avril 1951), Bulletin Officiel n° 2014 du 1er juin 1951, p. 857;
10. Dahir 6 rajeb 1369 (24 avril 1950), Bulletin Officiel n° 1963 du 9 juin 1950, p. 751;
11. Dahir 14 chaabane 1363 (4 août 1944), Bulletin Officiel n° 1664 du 15 septembre 1944, p. 546;

12. Dahir 4 safar 1357 (5 avril 1938), Bulletin Officiel n° 1330 du 22 avril 1938, p. 558;
13. Dahir 15 chaabane 1355 (31 octobre 1936), Bulletin Officiel n° 1260 du 18 décembre 1936, p. 1426;
14. Dahir 17 rajeb 1342 (23 février 1924), Bulletin Officiel n° 595 du 18 mars 1924, p.512;
15. Dahir 30 chaabane 1336 (10 juin 1918), Bulletin Officiel n° 297 du 1^{er} juillet 1918, p. 631;
16. Dahir 7 hijja 1335 (24 septembre 1917) Bulletin Officiel n° 258 du 1^{er} octobre 1917, p.1042;
17. Dahir 10 rajeb 1335 (2 mai 1917) Bulletin Officiel n° 237 du 7 mai 1917, p.513;
18. Dahir 29 hijja 1334 (27 octobre 1916), Bulletin Officiel n° 211 du 6 novembre 1916, p. 1048.

**Dahir n° 1-11-177 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011)
portant promulgation de la loi n° 14-07 modifiant et
complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur
l'immatriculation foncière¹**

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 42 et 50,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT

Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel*, à la suite du présent dahir, la loi n° 14-07 modifiant et complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière, telle qu'adoptée par la Chambre des représentants et la Chambre des conseillers.

Fait à Rabat, le 25 hija 1432 (22 novembre 2011).

Pour contreseing :

Le Chef du gouvernement,

ABBAS EL FASSI.

1- Bulletin Officiel n° 6004 du 19 moharrem 1433 (15 décembre 2011), p. 2519.

Loi n° 14-07 modifiant et complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière

TITRE PREMIER : L'IMMATRICULATION²

Chapitre Premier : Objet et nature de l'immatriculation³

Article Premier

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.

Les articles 2, 3, 4 et 5⁴

Article 6

L'immatriculation est facultative. Toutefois, lorsqu'une réquisition d'immatriculation a été déposée, elle ne peut être retirée.

2- Les dispositions des articles 7, 11, 14, 15, 17, 25, 29, 30, 32, 37, 45, 47, 58, et 64 du Titre premier ci-dessus ont été abrogées et remplacées en vertu de l'article 2 du dahir 1-11-177 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 14-07 modifiant et complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913); Bulletin Officiel n° 6004 du 19 moharrem 1433 (15 décembre 2011), p. 2519.

3- Les dispositions des articles 1, 6 et 8 du Chapitre premier ont été modifiées et complétées en vertu de l'article premier de la loi n° 14-07, précitée.

4- Les dispositions des articles 2, 3, 4 et 5 ci-dessus ont été abrogées en vertu de l'article 4 de la loi n° 14-07, précitée.

Article 7

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

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'immatriculation⁵

Section première : Le conservateur de la propriété foncière

Article 9

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.

5- Les dispositions des articles 9, 10, 12, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 31, 34, 35, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 50, 51, 52, 52 bis, 54, 55, 60 et 61 du Chapitre II ci-dessus ont été modifiées et complétées en vertu de l'article premier de la loi n° 14-07, précitée.

Section II : La réquisition d'immatriculation

Article 10

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

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

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

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 ;
- 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 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

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

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

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 individus, ainsi que pour chacun des immeubles intéressés, tous les renseignements exigée 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

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

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 bornage⁶, 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.

6- Voir article 2 du décret n° 2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) relatif aux formalités de l'immatriculation foncière; Bulletin Officiel n° 6280 du 10 chaoual 1435 (7-8- 2014), p. 3838.

Article 19⁷

Le conservateur de la propriété foncière dirige les opérations de bornage⁸ 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.

7- Les dispositions des articles 19, 20, 21, 25, 34, 43 et 54 ont été complétées en vertu de l'article unique du Dahir n° 1-13-116 du 26 safar 1435 (30 décembre 2013) portant promulgation de la loi n° 57-12 complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière; Bulletin Officiel n° 6306 du 12 moharrem 1436 (6 novembre 2014), p. 4255.

- Le conservateur de la propriété foncière peut déléguer aux fins d'exécution des opérations de bornage prévues par les articles précités :

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.

-Voir article premier du décret 2-14-173 du 11 joumada II 1435 (11 avril 2014) pris pour l'application du dahir 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière; Bulletin Officiel n° 6262 du 7 chaabane 1435 (5 juin 2014), p. 3527.

Article premier :

« Pour l'application des dispositions de la loi n° 57-12 susvisée, les techniciens topographes titulaires et assermentés du service du cadastre sont qualifiés pour exécuter les opérations de bornage dont ils sont chargés par les ingénieurs géomètres topographes assermentés du service du cadastre, délégués du conservateur de la propriété foncière. »

8- Voir article 2 du décret n° 2-13-18, précité.

Article 20⁹

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 21¹⁰

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 ;

9- Les dispositions de l'article 20 ci-dessus ont été complétées en vertu de l'article unique de la loi n° 57-12, précitée.

10- Les dispositions de l'article 21 ci-dessus ont été complétées en vertu de l'article unique de la loi n° 57-12, précitée.

- 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

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

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.

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

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 25¹¹

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 bornage¹². 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.

11- Les dispositions de l'article 25 ci-dessus ont été complétées en vertu de l'article unique de la loi n° 57-12, précitée.

12- Voir article 3 du décret n° 2-13-18, précité.

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

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

- 1) justifier de son identité ;
- 2) lorsqu'elle agit en qualité de tuteur, de représentant légal ou de mandataire, justifier de 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

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 28¹³

Article 29

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

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

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.

13- Les dispositions de l'article 28 ci-dessus ont été abrogées en vertu de l'article 4 de la loi n° 14-07, précitée.

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

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 le 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 33¹⁴

Article 34¹⁵

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

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.

14- Article 33 ci-dessus a été abrogé en vertu de l'article premier du dahir du 25 août 1954 (25 hija 1373); Bulletin Officiel n° 2188 du 1^{er} octobre 1954, p. 1331.

15- Les dispositions de l'article 34 ci-dessus ont été complétées en vertu de l'article unique de la loi n° 57-12, précitée.

Article 36¹⁶

Article 37

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 37 bis¹⁷

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.

16- Les dispositions de l'article 36 ci-dessus ont été abrogées en vertu de l'article 4 de la loi n° 14-07, précitée.

17- Le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) relatif à l'immatriculation foncière a été complété par l'article 37 bis ci-dessus en vertu de l'article 3 de la loi n° 14-07, précitée.

Article 38

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 39¹⁸

Article 40

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

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

Dès réception du dossier au secrétariat-greffe de la cour d'appel, le premier président nomme un conseiller rapporteur ; celui-ci fait

18- Article 39 ci-dessus a été abrogé en vertu de l'article 2 du dahir du 24 septembre 1917 (7 Hidja 1335); Bulletin Officiel n° 258 du 1^{er} octobre 1917, p. 1042.

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 43¹⁹

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

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 ou l'affaire sera appelée à l'audience.

Article 45

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.

19- Les dispositions de l'article 43 ci-dessus ont été complétées en vertu de l'article unique de la loi n° 57-12, précitée.

Article 46²⁰

Article 47

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.

Article 48

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 49²¹

Article 50

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

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.

20- Les dispositions de l'article 46 ci-dessus ont été abrogées en vertu de l'article 4 de la loi n° 14-07, précitée.

21- Les dispositions de l'article 49 ci-dessus ont été abrogées en vertu de l'article 4 de la loi n° 14-07, précitée.

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 obligatoire²²

Article 51-1

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

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

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

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.

22- Le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) relatif à l'immatriculation foncière a été complété par cette section de 19 articles en vertu de l'article 3 de la loi n° 14-07, précitée. Et les dispositions du titre foncier de la Section VI sont devenues en Section VII ci- après.

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 concernés²³.

Article 51-5

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

L'enquête parcellaire et juridique a pour but d'établir des réquisitions d'immatriculation au non 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

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

Les réquisitions d'immatriculation enrôlées avant l'ouverture d'une zone d'immatriculation obligatoire²⁴ demeurent soumises aux dispositions des textes ayant régi leur enrôlement.

Article 51-9

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.

23- Voir articles du 5 au 7 du décret n° 2-13-18, précité.

24- Voir article 8 du décret n° 2-13-18, précité.

Article 51-10

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

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

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

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

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

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

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

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

Aucune opposition ne peut être reçue après expiration du délai prévu à l'article 51-16 de la présente loi.

Article 51-19

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

Chaque immatriculation donne lieu à l'établissement par le conservateur de la propriété foncière, d'un titre foncier²⁵ 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 bis²⁶

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.

25- Voir articles du 9 au 14 du décret n° 2-13-18, précité.

26- Le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) relatif à l'immatriculation foncière a été complété par l'article 52 bis en vertu de l'article premier du décret n° 2-64-282 du 1^{er} ramadan 1384 (5 janvier 1965); Bulletin Officiel n° 2727 du 3 février 1965, p. 103.

Article 53²⁷

Article 54²⁸

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'immeuble²⁹.

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

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 et 57³⁰

Article 58

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.

27- Les dispositions de l'article 53 ci-dessus ont été abrogées en vertu de l'article 4 de la loi n° 14-07, précitée.

28- Les dispositions de l'article 54 ci-dessus ont été complétées en vertu de l'article unique de la loi n° 57-12, précitée.

29- Voir articles 9 et 10 du décret n° 2-13-18, précité.

30- Les dispositions des deux articles 56 et 57 ci-dessus ont été abrogées en vertu de l'article 4 de la loi n° 14-07, précitée.

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

Article 59³¹

Article 60

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

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'immatriculation³²

Article 62

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

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

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.

31- Les dispositions de l'article 59 ci-dessus ont été abrogées en vertu de l'article 4 de la loi n° 14-07, précitée.

32- Les dispositions des deux articles 62 et 63 du Chapitre III ci-dessus ont été modifiées et complétées en vertu de l'article premier de la loi n° 14-07, précitée.

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 DEUXIEME : PUBLICATION DES DROITS REELS IMMOBILIERS AFFECTANT LES IMMEUBLES IMMATRICULES ET LEUR INSCRIPTION SUR LE LIVRE FONCIER³³

Chapitre premier : Publicité des droits réels immobiliers³⁴

Article 65

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 bis³⁵

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.

33- Les dispositions des articles 65 bis, 70, 71, 73, 82, 83, 86, 87, 95, 96, et 100 du Titre deuxième ci-dessus ont été abrogées et remplacées en vertu de l'article 2 de la loi n° 14-07, précitée.

34- Les dispositions des articles 65, 66, 67 et 68 du Chapitre premier ci-dessus ont été modifiées et complétées en vertu de l'article premier de la loi n° 14-07, précitée.

35- Le dahir du 9 ramadan 1331 (12 Août 1913) relatif à l'immatriculation foncière a été complété par l'article 65 bis en vertu de l'article premier du décret royal portant loi n° 08-68 du 10 jomada I 1388 (5 août 1968); Bulletin Officiel n° 2911 du 14 août 1968, p. 833.

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.

Article 66

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 au tiers de bonne foi.

Article 67

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

Les baux qui n'ont pas été rendu 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 inscriptions³⁶

Article 69

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

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

Le conservateur de la propriété foncière peut demander la traduction des documents produits, par un traducteur assermenté, s'ils sont rédigés en langue étrangère.

36- Les dispositions des articles 69, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 84, 85, 88, 89 et 90 du chapitre II ont été modifiées et complétées en vertu de l'article premier de la loi n° 14-07, précitée.

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

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

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 légalisés par les autorités compétentes.

Article 74

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

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

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

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

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, 80 et 81³⁷

Article 82

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

Indépendamment de la procédure prévue par l'article 84 de la présente loi, il est loisible au bénéficiaire d'un droit constitué, modifié ou reconnu³⁸ 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.

37- Les dispositions des articles 79, 80 et 81 ci-dessus ont été abrogées en vertu de l'article 4 de la loi n° 14-07, précitée.

38- Voir article 3 du décret n° 2-13-18, précité.

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

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 foncier³⁹ au rang qui lui est assigné par ledit dépôt.

Article 85

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.

39- Voir article 3 du décret n° 2-13-18, précité.

Article 86

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.

Article 86bis⁴⁰

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

40- Le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) relatif à l'immatriculation foncière a été complété par l'article 86 bis ci-dessus en vertu de l'article 3 de la loi n° 14-07, précitée.

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

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

Toute inscription, mention ou prénotation portée sur le titre foncier, doit l'être en même temps sur son duplicata.

Article 89

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

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 radiations⁴¹

Article 91

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 92⁴²

Article 93

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 ou titre foncier, de l'immeuble que doit affecter la radiation ;

41- Les dispositions des articles 91, 93, 94, et 97 du chapitre III ci-dessus ont été modifiées et complétées en vertu de l'article premier de la loi n° 14-07, précitée.

42- Les dispositions de l'article 92 ci-dessus ont été abrogées en vertu de l'article 4 de la loi n° 14-07, précitée.

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

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

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

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.

Article 97

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 et 99⁴³

Article 100

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 composée 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'inscription⁴⁴

Article 101

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 ».

43- Les dispositions des deux articles 98 et 99 ci-dessus ont été abrogées en vertu de l'article 4 de la loi n° 14-07, précitée.

44- Les dispositions des articles 101, 102 et 103 du chapitre IV ci-dessus ont été modifiées et complétées en vertu de l'article premier de la loi n° 14-07, précitée.

Article 102

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

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 TROISIEME : LES PENALITES⁴⁵

Article 104

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.

45- Les dispositions des deux articles 104 et 105 du Titre troisième ci-dessus ont été modifiées et complétées en vertu de l'article premier de la loi n° 14-07, précitée.

Article 105

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 105 bis⁴⁶

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 QUATRIEME : DISPOSITIONS GENERALES⁴⁷

Article 106

L'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie peut établir, par procédés électroniques, les réquisitions d'immatriculation, les titres foncières 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 réglementaire⁴⁸.

Article 107

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

Les droits à percevoir avant l'accomplissement des diverses formalités prévues par la présente loi seront fixés par voie réglementaire⁴⁹.

46- Le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) relatif à l'immatriculation foncière a été complété par l'article 105 bis ci-dessus en vertu de l'article 3 de la loi n° 14-07, précitée.

47- Les dispositions de l'article 107 du Titre quatrième ci-dessus ont été modifiées et complétées en vertu de l'article premier de la loi n° 14-07, précitée. Et les dispositions des articles 106, 108 et 109 du même titre ont été abrogées et remplacées en vertu de l'article 2 de la loi, précitée.

48- Voir articles du 24 au 29 du décret n° 2-13-18, précité.

49- Voir articles du 30 au 34 du décret n° 2-13-18, précité.

Article 109

Les jugements rendus en matière d'immatriculation foncière ne sont susceptibles de recours que par voie d'appel ou de cassation.

Article 110⁵⁰

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° 15-97⁵¹ formant code de recouvrement des créances publiques.

www.ada.ma

50- Le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) relatif à l'immatriculation foncière a été complété par l'article 110 ci-dessus en vertu de l'article 3 de la loi n° 14-07, précitée.

51- Le dahir n° 1-00-175 du 28 moharrem 1421 (3 mai 2000) portant promulgation de la loi n° 15-97 formant code de recouvrement des créances publiques; Bulletin Officiel n° 4800 du 28 safar 1421 (1er juin 2000), p. 357; Tel qu'il a été modifié et complété.