

BASSAMAT & LARAQUI

— CABINET D'AVOCATS —

Dahir n° 1-11-178 du 22 novembre 2011 portant promulgation de
la loi n° 39-08 portant code des droits réels (Traduction non
officielle)

Traduction non officielle

Dahir n° 1-11-178 du 22 novembre 2011 portant promulgation de la loi n° 39-08 portant code des droits réels

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Moulay Mohamed Ben el Hassan Ben Mohamed ben Youssef).

Que l'on sache par les présentes – puisse Dieu Très Haut en illustrer la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution notamment ses articles 42 et 50 ;

A DECIDE CE QUI SUIT

Est promulguée et sera publiée au Bulletin officiel, à la suite du présent dahir, la loi n° 39-08 portant code des droits réels telle qu'adoptée par la Chambre des conseillers et la Chambre des représentants.

Fait à Rabat, le 25 dhu al hijja 1432 (22 novembre 2011).

Pour contreseing :

Le Chef du gouvernement

Abbas El Fassi

Loi n° 39-08 portant code des droits réels

PREAMBULE

Dispositions générales

Article 1 : Les dispositions de la présente loi sont applicables à la propriété immobilière et aux droits réels tant qu'elles ne sont pas contraires aux législations relatives aux biens immeubles.

Sont applicables les dispositions du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) portant code des obligations et contrats pour ce qui n'est pas régi par une disposition de la présente loi. A défaut de texte, il sera fait référence à la règle du plus argumenté et du plus répandu et ce qui est usuel en vigueur selon la doctrine malikite.

Article 2 : les titres fonciers et les immatriculations subséquentes qui y sont mentionnées conservent le droit qu'ils relatent 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 ou radiations du titre foncier ne peuvent être opposées ou préjudicier aux tiers inscrits de bonne foi sauf si le titulaire du droit a subi un préjudice par suite d'une falsification ou de faux et usage de faux à condition toutefois qu'il ait porté plainte en vue de réclamer son droit dans un délai de quatre ans à compter de la date d'immatriculation objet de la demande d'annulation, modification ou radiation.

Article 3 : Il résulte de la possession satisfaisant aux conditions juridiques, l'acquisition par le possesseur de la propriété du bien immeuble non immatriculé ou tout autre droit réel en découlant jusqu'à preuve du contraire.

Les actes d'aliénation de la propriété des biens immobiliers non immatriculés ne sont effectifs que s'ils sont basés sur l'origine de l'appropriation et si la possession du bien par l'aliénataire satisfait aux conditions juridiques.

Si les preuves produites pour attester de la propriété d'un bien immeuble ou d'un droit réel sur un bien immeuble s'opposent, et qu'il n'a pas été possible de les assembler, alors il sera fait application des règles de pondération entre les preuves, entre autres :

- considérer l'indication du motif de propriété plutôt que le défaut d'information ;
- considérer la preuve de propriété avant la preuve de possession ;
- considérer l'équité et non la primauté du nombre ;
- considérer la preuve de transfert avant la présomption de continuité ;
- considérer la preuve de la confirmation avant la preuve de la négation ;
- considérer la preuve d'authenticité avant toute autre chose ou avant son contraire ;
- considérer la pluralité de témoignages avant un témoignage unique ;
- considérer la preuve datée avant la preuve non datée ;
- considérer la preuve ultérieure avant la preuve postérieure.
- considérer la preuve détaillée avant la preuve basée sur des généralités.

Article 4 : Tous les actes relatifs au transfert de propriété ou à la création des autres droits réels ou leur cession, modification ou suppression doivent -sous peine de nullité- être établis par acte officiel ou par acte à date certaine établi par un avocat agréé près la Cour d'appel sauf disposition légale contraire.

L'acte dressé par l'avocat doit être signé et toutes ses pages visées par les parties et la partie l'ayant établi.

Les signatures des parties sont authentifiées par les autorités locales compétentes, et la signature de l'avocat ayant dressé l'acte sera validée par le greffier en chef du tribunal de première instance de sa circonscription judiciaire.

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

Article 6 : Sont immeubles par leur nature les biens immobiliers qui sont stables et fixes dans leur espace et qui ne peuvent ni se déplacer ni être déplacés sans en être affectés ou subir un changement dans leur aspect.

Article 7 : Sont immeubles par destination tous objets mobiliers que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds ou qu'il y a attachés à perpétuelle demeure.

Titre I - DROITS REELS IMMOBILIERS

Article 8 : Le droit réel immobilier est un pouvoir direct conféré par la loi à une personne donnée sur un bien immeuble donné ; le droit réel peut être principal ou accessoire.

Article 9 : Le droit réel principal est le droit établi en lui-même sans qu'il soit nécessaire de se référer à un autre droit ;

Les droits réels principaux sont :

Le droit de propriété ;

Les servitudes et les services fonciers ;

L'usufruit ;

La rente viagère ;

Le droit d'usage ;

Le droit de superficie ;

L'emphytéose ;

Le droit de *habous* ;

Le droit de *zina* ;

Le droit de *haoua* ;

Les droits coutumiers dont l'existence est confirmée avant l'entrée en vigueur des présentes.

Article 10 : Un droit réel accessoire est un droit qui n'est pas établi par lui-même, mais s'appuie sur l'existence d'un droit personnel et constitue une garantie pour son paiement.

Les droits réels accessoires sont :

- Les privilèges ;

- Le nantissement ;
- Les hypothèques¹

Article 11 : Tout autre droit réel ne peut être créé qu'en vertu d'une loi

Article 12 : Toute action visant l'établissement ou la protection d'un droit réel relatif à un bien immeuble constitue une action foncière réelle.

Article 13 : Toute action visant la possession d'un bien immatriculé ou l'abandon d'un acte portant création ou modification d'un droit réel n'a d'effet à l'égard des tiers qu'à partir de sa date d'inscription à la conservation foncière à titre subsidiaire.

PARTIE I

Droits réels principaux

TITRE I : DROIT DE PROPRIETE

Chapitre 1 : Cadre du droit de propriété et sa protection

Article 14 : Le droit de propriété confère au propriétaire du fonds le pouvoir exclusif de l'utiliser, de l'exploiter et d'en disposer. Seuls la loi ou l'accord le limitent en cela.

Article 15 : La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous jusqu'à la limite de sa jouissance sauf dispositions légales ou convention contraires.

Article 16 : Le propriétaire du fonds possède toutes ses servitudes, les fruits ou produits qu'il génère ainsi que ce qui s'y unit ou s'y incorpore par accession.

Article 17 : le propriétaire du sol détient le droit d'y chasser toute faune qui s'y trouve sous réserve du respect des normes définies par la loi dans l'exercice de ce droit.

Article 18 : Tout trésor trouvé dans un fonds donné appartient au propriétaire du bien sous

réserve d'en verser le cinquième à l'État.

Article 19 : Le propriétaire d'un fonds jouit de la liberté absolue d'user de son bien, de l'exploiter et d'en disposer dans le cadre de la loi et des règlements en vigueur.

Article 20 : Si le droit d'un tiers est rattaché à un fonds, le propriétaire de celui-ci ne peut en disposer de manière à porter atteinte au titulaire du droit.

Article 21 : Tout propriétaire d'un fonds ne peut en user d'une manière portant gravement atteinte à son voisin et tout préjudice grave donnera lieu à réparation.

Article 22 : Tout propriétaire d'un fonds peut réclamer possession de son bien à l'indu occupant. Il peut également réclamer à celui qui s'y oppose de mettre fin à toute opposition, de même qu'il peut réclamer que soit enlevé tout ce qui est source de perturbation.

Article 23 : Nul ne peut être privé de sa propriété sauf dans les cas prévus par la loi.

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions énoncées par la loi et moyennant une indemnisation appropriée.

Chapitre 2 : Copropriété

Section 1 : Indivision

Article 24 : les dispositions de la présente loi sont applicables à la propriété indivise dans le respect des dispositions du code des obligations et des contrats et des textes spécifiques.

Article 25 : Les co-indivisaires peuvent, s'ils sont tous d'accord entre eux partager la chose commune de la manière qu'ils veulent à condition que le partage soit effectué conformément aux lois et aux normes en vigueur.

Article 26 : En cas de désaccord entre les co-indivisaires sur le partage de la chose commune, celui qui veut faire cesser l'état d'indivision doit assigner les autres co-indivisaires devant le tribunal qui procédera au partage conformément à la loi.

Article 27 : Nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision et tout co-indivisaire peut demander le partage et toute condition contraire à cela est nulle et non avenue.

Les co-indivisaires peuvent convenir par écrit de demeurer dans l'indivision pour une durée déterminée. Une telle convention n'est applicable au co-indivisaire ou celui qui lui succède que dans les limites de la durée indiquée.

Le tribunal peut prononcer – à la demande de l'un des co-indivisaires – la résiliation de la convention et procéder à un partage avant même l'expiration de la période convenue s'il existe pour cela une justification légale.

Section 2 : Mur mitoyen

Article 28 : Le mur séparant deux biens est présumé mitoyen jusqu'à la fin de la ligne de partage jusqu'à preuve du contraire.

Article 29 : Tout copropriétaire peut utiliser le mur mitoyen selon sa destination ; il peut en particulier ériger à côté du mur mitoyen une construction ou y poser des solives ou des poutres afin de boucher le toit sans préjudice du droit du voisin à condition de ne pas lui faire supporter au-dessus de ses capacités et ce dans le respect des lois et règlements.

La réparation et la construction du mur mitoyen sont à la charge de tous les copropriétaires, proportionnellement au droit de chacun.

Article 30 : Tout copropriétaire d'un mur mitoyen ne peut en disposer pour construire un immeuble ou tout autre type de constructions sans le consentement de son voisin et dans le respect des lois et règlements.

Cependant, si l'un des deux copropriétaires a un intérêt sérieux et valable pour faire exhausser le mur mitoyen, il est habilité à le faire à condition de supporter seul les dépenses de l'exhaussement, l'entretien de la partie exhausmée et qu'il fasse le nécessaire pour faire en sorte que le mur supporte les charges additionnelles nées de l'exhaussement sans que cela n'affecte sa solidité à condition de ne pas porter préjudice à son voisin.

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. Le mur reconstruit dans la partie autre qu'exhausmée demeure commun sans que cela

n'ouvre droit à aucune indemnisation pour celui qui l'a exhausé.

Article 31 : 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 engendrée par l'exhaussement et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur s'il y en a.

Section 3 : Voie privée en indivision

Article 32 : La voie privée commune est un bien indivis entre ceux qui ont le droit de l'emprunter et nul ne peut y créer quoi que ce soit, d'utile ou de nuisible sauf avec l'autorisation de ses autres co-indivisaires.

Article 33 : Les co-indivisaires d'une voie privée ne peuvent en demander le partage ni convenir de le faire passer indépendant ; ils ne peuvent en obstruer l'entrée tant qu'ils ne peuvent s'en passer.

De même que nul d'entre eux ne peut disposer de sa part dans la voie privée sauf s'il dispose du bien dont il est propriétaire.

Article 34 : Dans le cas où l'un des co-indivisaires procède à la fermeture de la porte qui ouvre sur la voie privée commune, cela ne le prive pas de son droit de l'emprunter et il pourra par la suite ainsi que ses successeurs procéder de nouveau à son ouverture.

Article 35 : Seuls les co-indivisaires dans la voie privée sont habilités à y ouvrir des portes ou à les emprunter. Cependant, les passants sur la voie publique peuvent si nécessaire pénétrer sur la voie privée.

Article 36 : Les dépenses nécessaires pour l'entretien et la réhabilitation de la voie privée sont à la charge des co-indivisaires proportionnellement à la part de chacun. En cas de refus de l'un des co-indivisaires de participer à ces dépenses, les autres co-indivisaires peuvent procéder à la réparation de la voie et à l'assigner en justice pour s'acquitter de sa part dans ces dépenses.

TITRE II

SERVITUDES ET CHARGES FONCIERES

Chapitre 1 : Servitudes

Section 1 : Dispositions générales

Article 37 : Une servitude est un droit réel constitué par une charge imposée sur un fonds pour l'usage ou l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire.

Article 38 : La servitude dérive soit de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi, soit des conventions entre les propriétaires.

Article 39 : Les servitudes naturelles consistent en une charge imposée par la situation naturelle des lieux sur un fonds au profit d'un fonds voisin.

Article 40 : La servitude légale est une charge imposée par la loi à un immeuble ; elle peut être décidée pour cause d'utilité publique ou particulière.

Article 41 : Les propriétaires des fonds peuvent créer des servitudes sur leurs biens ou à leur profit et ce, par convention entre eux dans le respect des dispositions légales. Le titre constitutif doit définir l'étendue de ce droit et son mode d'utilisation.

Article 42 : Les servitudes sont soumises aux règles établies dans leur titre de constitution ou par la Loi. En l'absence de disposition légale ou de clause contractuelle, elles sont soumises aux coutumes locales en vigueur.

Article 43 : Lorsqu'une servitude est constituée au profit d'un fonds donné, elle accorde à son propriétaire tout ce qui est nécessaire pour faire usage de ce droit.

Article 44 : Le propriétaire du fonds dominant a le droit d'entreprendre les travaux nécessaires pour user de son droit et pour le conserver ; il doit exercer ce droit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant.

Article 45 : Le propriétaire du fonds servant n'est pas tenu de faire des ouvrages au profit du fonds dominant à moins qu'il ne s'agisse d'ouvrages accessoires qu'exige l'exercice normal de la servitude.

Article 46 : Les frais des ouvrages nécessaires à l'exercice et à la conservation de la servitude sont à la charge du propriétaire du fonds dominant sauf stipulation contraire.

Si les ouvrages profitent également au propriétaire du fonds servant, les frais d'entretien incombent aux deux parties en proportion du profit tiré par chacune d'elles.

Article 47 : le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui puisse diminuer l'usage de la servitude ou la rendre plus incommode. Il ne peut, notamment, ni changer la condition actuelle des lieux ni remplacer l'endroit désigné initialement pour l'usage de la servitude par un autre.

Toutefois, si l'endroit initialement désigné devient tel qu'il en résulte une aggravation de la charge de la servitude ou tel que la servitude constitue un obstacle à la réalisation d'améliorations dans le fonds servant, le propriétaire de ce fonds peut demander à ce que la servitude soit transportée sur une autre partie du fonds ou sur autre fonds lui appartenant pourvu que l'usage de la servitude dans le nouveau lieu soit aussi commode au propriétaire du fonds dominant qu'il l'était dans l'endroit précédent.

Article 48 : Si le fonds dominant est divisé, la servitude subsiste au profit de chaque parcelle, pourvu que les charges du fonds servant n'en soient pas aggravées.

Toutefois, si la servitude ne profite en fait qu'à l'une des parcelles, le propriétaire du fonds servant peut demander qu'elle soit éteinte relativement aux autres parcelles.

Article 49 : Si le fonds servant est divisé, la servitude continue à en grever chaque parcelle.

Section 2 : Types de servitudes

1° : Droit de puisage

Article 50 : Le droit de puisage est un quart d'eau utilisé pour irriguer les terres et les plantations qui s'y trouvent.

Article 51 : Toute personne peut profiter des ressources hydriques publiques pour toutes sortes d'usage y compris l'irrigation de sa terre sous réserve de se conformer en cela aux

exigences énoncées par les législations relatives au système des eaux.

Article 52 : Si la source d'eau est privée, nul ne peut se prévaloir du droit de puisage sauf avec le consentement de son propriétaire. Cependant, les propriétaires voisins peuvent exploiter la source d'eau pour les besoins en irrigation de leur terre après que le propriétaire aura satisfait son besoin. Dans pareille situation, les propriétaires voisins doivent participer aux frais de création et entretien de la source dans la proportion de la superficie de leurs terres qui en profitent, le tout dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Article 53 : Si la source d'eau est indivise, aucun des co-indivisaires ne peut instituer un droit de puisage au profit d'un tiers qu'avec le consentement de tous.

Article 54 : Si les titulaires du droit de puisage ne s'accordent pas sur les réparations nécessaires à effectuer sur la source d'eau ou ses sections ou le seau commun, ils peuvent y être contraints, à la demande de l'un d'entre eux, proportionnellement à la superficie de leurs terres qui en bénéficient.

Article 55 : Le droit de puisage est obligatoirement transféré avec le transfert de propriété du fonds qui en bénéficie.

2° : Droit de canalisation

Article 56 : Le droit de canalisation est le droit de faire passer l'eau d'irrigation provenant d'une source située sur le fonds d'un tiers pour la faire déboucher sur le fonds à irriguer, au moyen de canaux ou de conduites.

Article 57 : Tout propriétaire d'un fonds souhaitant l'irriguer à partir d'une source dont il peut disposer, peut obtenir le passage des eaux sur les fonds situés entre son fonds et ladite source, moyennant une indemnité appropriée, versée à l'avance sous réserve que le canal et le nécessaire pour en user soient situés à un endroit susceptible de causer le moins de dommages.

Les propriétaires des fonds ne peuvent empêcher le titulaire dont le droit est établi de faire passer les eaux par leurs fonds.

Article 58 : Le titulaire du droit de canalisation est tenu de l'aménager et de veiller aux réparations et réhabilitations éventuelles. Les dépenses seront à sa seule charge sauf convention contraire. En cas de refus de réparation et d'entretien de sa part, il est tenu d'indemniser celui qui aura subi un préjudice suite à ce refus.

Article 59 : Tout propriétaire du fonds par lequel passe le cours d'eau ne peut interdire au titulaire du droit de canalisation de pénétrer sur son fonds pour y effectuer les réparations nécessaires. La responsabilité de tout préjudice découlant d'un tel refus incombera au propriétaire du fonds.

3° : Ecoulement et évacuation

Article 60 : 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 pas élever de digue qui empêche cet écoulement.

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

Article 61 : Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son 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, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Article 62 : Le propriétaire du fonds qui décide d'y édifier des constructions, doit établir les toits et terrasses de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales et autres sur son fonds et non sur le fonds de son voisin.

Article 63 : Tout propriétaire d'un fonds qui souhaite évacuer les eaux en excédent ou les eaux usées a le droit d'obtenir un passage sur le fonds d'autrui, moyennant une indemnisation appropriée versée à l'avance.

Les eaux en excédent doivent passer par un endroit n'occasionnant pas de dommages au

fonds servant. De même que les eaux usées doivent passer par des canalisations n'occasionnant aucun dommage au fonds servant.

Les dispositions des articles 56 à 59 relatives au droit de canalisation sont applicables au droit d'évacuation

4° : Droit de passage

Article 64 : Tout propriétaire d'un fonds qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation de sa propriété peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins, moyennant une indemnité appropriée sous réserve d'établir ce passage à un endroit susceptible d'occasionner le moins de dommage au fonds servant.

Article 65 : S'il y a division d'un fonds et que certains lots se trouvent enclavés et sans issue sur la voie publique, les propriétaires ne peuvent réclamer le passage que pour les lots divisés.

En cas de difficulté, les dispositions de l'article précédent seraient applicables.

5° : Droit de surplomb

Article 66 : Il est interdit pour le propriétaire d'un fonds de pratiquer dans un mur mitoyen des fenêtres ou balcons ou toute autre ouverture similaire sans le consentement du propriétaire du fonds voisin.

Article 67 : A défaut de conventions contraires, le propriétaire peut construire, dans les limites de son fonds, sans égard pour les fenêtres ou autres ouvertures donnant sur son fonds.

Article 68 : Il est interdit d'ouvrir des terrasses, balcons ou autres ouvertures similaires sur la propriété de son voisin s'il n'y a deux mètres de distance. Cette distance est réduite à un mètre seulement si elles sont obliques.

Une telle interdiction n'est pas applicable aux terrasses et balcons ouverts sur la voie publique.

La distance évoquée est calculée à partir du parement extérieur du mur sur lequel ont été

ouvertes les terrasses ou de la ligne extérieure du balcon jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés, en tenant compte des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Section 3 : Extinction des servitudes

Article 69 : Les droits de servitude s'éteignent pour l'une des causes suivantes :

Par l'expiration du terme fixé ;

Par la renonciation du propriétaire du fonds dominant à son droit de servitude ;

Par la réunion du fonds servant et du fonds dominant entre les mains d'un même propriétaire ;

Lorsque le fonds dominant et le fonds servant se trouvent dans une situation telle que ce droit ne peut plus être exercé ;

Par la perte totale du fonds dominant et du fonds servant ;

Par la disparition de l'objet pour lequel le droit a été créé.

CHAPITRE II : Services fonciers

Article 70 : Une personne peut obliger son voisin à fixer les limites de leurs fonds contigus, les frais de bornage étant supportés conjointement.

Article 71 : Les voisins ne peuvent réclamer la suppression des nuisances de voisinage habituelles inévitables. Ils peuvent néanmoins réclamer la suppression des nuisances dépassant la limite habituelle tant que la coutume, la nature des immeubles et la situation de chacun d'entre eux par rapport à l'autre et leur destination sont respectées.

L'autorisation délivrée par les autorités concernées ne fait pas obstacle à l'utilisation du droit de réclamer l'enlèvement des nuisances.

Article 72 : Le propriétaire ne peut pas planter d'arbres, arbrisseaux et arbustes ou autres plantes près de la limite de son fonds ni les remplacer si elles sont mortes, coupées ou arrachées sans tenir compte des distances prescrites par les règlements. A défaut de règlements, il est tenu de les planter loin de la limite séparant son fonds de celui de son voisin à une distance inférieure à deux mètres pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et à la distance de cinquante centimètres pour celles dont la hauteur est moindre.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux peuvent être plantés de chaque côté du mur séparant les

deux fonds sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance. Cependant, leur hauteur ne pourra pas dépasser la crête du mur.

Le voisin peut réclamer la suppression des nuisances occasionnées par ces plantations.

Article 73 : Il n'est pas permis de planter près des constructions de son voisin des arbres dont les racines s'étendent. S'ils ont été plantés, le propriétaire de ce fonds peut exiger qu'ils soient arrachés.

Article 74 : Celui sur le fonds duquel avancent les branches des arbres du voisin peut contraindre celui-ci à les couper jusqu'à la limite de son fonds. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Il peut également les couper lui-même pour se prémunir d'un éventuel préjudice.

La même disposition est applicable en cas d'extension des racines vers le fonds du voisin.

Si les branches des arbres ou leurs racines s'étendent sur les routes ou les bas-côtés, il est permis à quiconque y a intérêt d'exiger qu'elles soient coupées.

Article 75 : Dans le cas de construction par un tiers près d'un fonds dont le propriétaire dispose légalement, il ne peut prétendre souffrir de la situation ancienne, mais le nouveau venu est tenu de remédier au dommage qu'il a lui-même créé.

Article 76 : Le propriétaire a le droit de clôturer son fonds sous réserve que cela n'empêche pas le propriétaire du fonds voisin d'exercer ses droits et il ne peut démolir le mur édifié de son propre chef, sans motif sérieux si cela est préjudiciable au voisin dont ce mur protège le fonds.

Nul ne peut contraindre son voisin à clôturer son fonds sauf en cas de préjudice avéré.

Article 77 : Les usines et autres édifices nuisibles à la santé, dangereux ou perturbant la tranquillité doivent être édifiés suivant les caractéristiques et distances et à l'intérieur des zones définies par la loi. Les propriétaires sont tenus de prendre toutes les précautions nécessaires pour la protection de l'environnement et éviter de causer des préjudices pour quiconque, en tenant compte des lois en vigueur à cet effet.

Article 78 : Tout propriétaire ou acquéreur d'un fonds craignant pour des raisons sérieuses

l'effondrement d'un bâtiment mitoyen ou sa démolition partielle doit demander à son propriétaire ou acquéreur de faire le nécessaire pour empêcher son effondrement.

Le propriétaire ou acquéreur de l'immeuble menacé de préjudice suite à des fouilles ou autres travaux entrepris sur le fonds mitoyen doit réclamer au propriétaire ou au responsable des travaux de prendre les dispositions nécessaires pour empêcher la survenue de préjudice tout comme il peut demander l'arrêt de tels travaux.

Le juge des référés est compétent pour examiner les demandes visant à ordonner de faire le nécessaire pour éviter l'effondrement de la construction ou ordonner l'arrêt des travaux.

TITRE III

USUFRUIT

Chapitre 1 : Dispositions générales

Article 79 : L'usufruit est un droit réel qui autorise l'usufruitier à se servir et à exploiter le bien d'autrui et qui s'éteint nécessairement à la mort de l'usufruitier.

Article 80 : Le droit d'usufruit est acquis par la volonté des parties ou en vertu de la loi et peut être établi à terme ou à condition.

Article 81 : L'usufruit peut être établi sur :

- 1- La propriété immobilière ;
- 2- Le droit de superficie ;
- 3- Le droit de « *zina* » ;
- 4- Le droit de « *haoua* ».

Chapitre 2 : Droits et obligations de l'usufruitier

Article 82 : 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 83 : Les fruits de l'immeuble grevé d'usufruit appartiennent à l'usufruitier en proportion de la durée de l'usufruit attendu et il les acquiert jour par jour pendant cette durée.

Article 84 : Si l'usufruit porte sur une terre agricole, 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, sans récompense de part ni d'autre, mais aussi sans porter atteinte aux droits d'autrui.

Article 85 : L'usufruitier jouit de tous les avantages détenus par le propriétaire sur l'immeuble grevé d'usufruit notamment les droits de servitude établis au profit de cet immeuble.

L'usufruitier jouit de toutes les augmentations survenues à l'immeuble par voie d'accession.

Article 86 : L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme, hypothéquer ou aliéner son droit.

Article 87 : 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 fut 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 leur premier état.

Article 88 : Si l'usufruit comprend des bois taillis, l'usufruitier peut en jouir pendant la durée de son usufruit, à la charge d'observer les règles des coupes, conformément à l'usage.

Si l'usufruit porte sur une pépinière, l'usufruitier peut jouir des plants et échantillons à la charge de se conformer aux usages des lieux pour leur remplacement à l'extinction de son usufruit.

Article 89 : L'usufruitier jouit des carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit

à la charge de se conformer aux normes et règles d'exploitation suivies par le propriétaire et aux textes législatifs en vigueur.

Article 90 : L'usufruitier est tenu d'user de l'immeuble ou du droit réel grevé d'usufruit conformément à sa nature ou sa destination et au titre constitutif de ce droit.

Article 91 : Le nu-propriétaire peut s'opposer à tout usage illégal ou non conforme à la nature de l'immeuble ou du droit réel grevé d'usufruit. Dans ce cas, il peut demander la résiliation de ce contrat sans préjudice des droits des deux parties à indemnisations et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Article 92 : 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 et lui dûment appelé.

Article 93 : L'usufruitier est tenu de veiller à la préservation du droit dont il a l'usufruit à l'instar d'une personne qui veillerait sur sa propriété.

Article 94 : L'usufruitier s'engage à restituer les biens dont il a l'usufruit dès extinction de l'usufruit. En cas de manœuvre dilatoire après mise en demeure légale et s'il y a dégradation ou perte entre ses mains, il sera tenu pour responsable de cette perte ou dégradation même si elles sont du fait d'un étranger sur lequel il n'a aucune emprise.

Article 95 : L'usufruitier s'engage tout au long de l'usufruit de payer les charges périodiques dont l'immeuble en usufruit est grevé, par exemple les impôts et autres. Il supporte les dépenses nécessaires pour sa préservation et son entretien.

Article 96 : L'usufruitier n'est pas tenu aux dépenses de réparation sauf si elles découlent de son action ou de sa faute.

Article 97 : Ni le propriétaire, ni l'usufruitier ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé en vétusté ou de ce qui a été détruit par cas fortuit.

Article 98 : L'usufruitier est tenu d'informer le nu-propriétaire selon les voies de notification énoncées par le Code de procédure civile, et ce dans les deux cas suivants :

- De toute usurpation commise par un tiers sur le fonds grevé d'usufruit ou atteinte à l'un

des droits du propriétaire.

- De la dégradation partielle ou totale du fonds grevé d'usufruit.

Faute de quoi en temps voulu, il est responsable de tous dommages qui peuvent en résulter pour le propriétaire.

Chapitre 3 : Extinction de l'usufruit

Article 99 : L'usufruit s'éteint par :

- Le décès de l'usufruitier ;
- L'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;
- La perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi ;
- La renonciation expresse à l'usufruit ;
- La réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire.

Article 100 : L'usufruit accordé aux personnes morales s'éteint à l'issue d'un délai maximum de quarante ans.

Article 101 : En cas de destruction partielle du fonds grevé d'usufruit, celui-ci demeure établi sur la partie restante, tant qu'elle satisfait à l'objet pour lequel ce droit a été établi.

Article 102 : Si l'usufruit est établi sur un bâtiment et que ce bâtiment est détruit, l'usufruitier n'aura pas le droit de jouir du sol.

Si l'usufruit est établi à la fois sur le terrain et le bâtiment, l'usufruitier continue à jouir du sol après la destruction du bâtiment.

Article 103 : Les créanciers de l'usufruit peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

Article 104 : L'usufruit peut aussi s'éteindre par l'abus que fait l'usufruitier de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

Le tribunal peut, 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 une somme déterminée jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

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

TITRE IV : DROIT VIAGER

Article 105 : Le viager est un droit réel basé sur l'octroi de la jouissance d'un bien sans compensation, établi pour la durée de vie du débirentier et du crédirentier ou pour une durée déterminée.

Article 106 : Le viager est établi par l'offre et le consentement des deux parties. Sous peine de nullité, le contrat de viager doit être établi par acte authentique. Le constat des lieux n'est pas exigible pour la validité du contrat viager.

Article 107 : Le débirentier est tenu d'occuper le fonds en viager en y résidant lui-même ou en récoltant les fruits. Ce droit ne peut être transféré qu'au crédirentier ou à sa succession.

Article 108 : Le débirentier doit veiller à la conservation du fonds en bon père de famille. Il supportera les dépenses nécessaires pour sa conservation et son entretien. Il supportera également les charges ordinaires imposées sur ce fonds.

TITRE V : DROIT D'USAGE

Article 109 : Le droit d'usage naît et s'éteint de la même manière que l'usufruit et sa nature réelle sera indiquée dans l'acte de création.

Article 110 : Le droit d'usage peut être établi :

- 1- sur la propriété immobilière ;
- 2- sur le droit de superficie ;
- 3- sur le droit de *zina* ou amélioration ;
- 4- sur le droit de *haoua* ou élévation.

Article 111 : Le cadre du droit d'usage ainsi que les droits et obligations de son titulaire se règlent par le titre qui l'a établi.

Article 112 : Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, 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 ceux qui sont à sa charge.

Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de ceux qui sont à sa charge.

Article 113 : Il n'est pas permis à celui qui jouit du droit d'usage d'en disposer.

Article 114 : Le titulaire du droit d'usage sur un fonds s'oblige à la préservation du fonds aussi bien que le ferait le propriétaire du fonds.

Article 115 : Le titulaire du droit d'usage n'est assujetti aux charges ordinaires liées au fonds et aux frais de réparation et d'entretien qu'au prorata de ce dont il jouit.

TITRE VI -DROIT DE SUPERFICIE

Article 116 : Le droit de superficie est un droit réel immobilier qui consiste en la possession de bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui. Il se transmet par préemption, par succession ou testament.

Le droit de superficie ne peut être établi sur des droits indivis sauf consentement de tous les co-indivisaires.

Article 117 : Le titulaire du droit de superficie peut l'aliéner et l'hypothéquer.

Il peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives ou le grever de servitudes passives dans la limite qui lui appartient pour l'exercice de ce droit.

Article 118 : Le droit de superficie s'éteint par :

- 1- La renonciation expresse ;
- 2- La réunion entre les mains d'une même personne de la nue-propriété et du droit de superficie ;
- 3- La perte totale des bâtiments, ouvrages ou plantations.

Article 119 : Les créanciers du titulaire du droit de superficie peuvent réclamer l'annulation de la renonciation en cas d'atteinte à leurs droits.

Article 120 : Le titulaire du droit de superficie ne peut ni reconstruire les bâtiments qui ont souffert de vétusté ni replanter les plantations mortes ou arrachées par un fait incident ou force majeure sauf convention contraire.

TITRE VII - EMPHYTEOSE

Article 121 : 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 une durée supérieure à dix ans et inférieure à quarante ans ; il s'éteint à son expiration.

Article 122 : Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont

le droit d'aliéner et sous les conditions stipulées par la loi.

Le bail emphytéotique doit spécifier sa nature réelle.

Article 123 : Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds ou de privation de tout ou partie de la récolte à la suite de cas fortuits ou de force majeure.

Article 124 : A défaut de paiement de la redevance durant deux années consécutives par le preneur, le bailleur peut, après mise en demeure restée sans effet, obtenir la résolution de l'emphytéose par voie judiciaire.

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

Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai pour le paiement conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 243 du Code des obligations et des contrats.

Article 125 : Le preneur ne peut ni se libérer des obligations de la location ni échapper à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en renonçant au fonds.

Article 126 : Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucune modification susceptible d'en diminuer la valeur.

Si le preneur a initié des améliorations ou des ouvrages à même d'augmenter la valeur du fonds, il ne peut pas les détruire ni demander aucune réparation à cet effet.

Article 127 : Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges liées au fonds.

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 incident fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de construction antérieur au bail.

Article 128 : L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excèdera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire.

Article 129 : L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

TITRE VIII : DROIT DE HABOUS

Article 130 : Le droit de *habous* est régi par les dispositions du Code des Habous.

TITRE IX : DROIT DE ZINA (amélioration)

Article 131 : Le droit de *zina* est un droit réel qui confère à son titulaire la propriété de la construction qu'il a édifiée de ses deniers sur le terrain d'autrui.

Il naît sur titre avec l'édification de la construction et est transmis par préemption, succession ou testament.

Le droit de *zina* ne peut être établi sur des droits indivis sauf convention entre tous les co-indivisaires.

Article 132 : Le titre établissant le droit de *zina* doit préciser le type de construction, ses caractéristiques et ses dimensions. Il définit les droits et obligations du titulaire de ce droit.

Article 133 : Le titulaire du droit de *zina* peut aliéner la construction qu'il a édifiée, l'hypothéquer et acquérir à son profit des servitudes actives et la grever de servitudes passives pour un temps qui n'excèdera pas la durée de l'exercice de ce droit.

Article 134 : La durée du droit de *zina* ne peut excéder quarante années. En cas de stipulation de durée supérieure ou de silence du contrat, la durée considérée sera de quarante ans.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux droits de *zina* établis à la date de publication du présent Code. Toutefois, le titulaire du droit de *zina* dans ce cas ne peut reconstruire les bâtiments détruits par vétusté, par incident fortuit ou par force majeure sans le consentement du nu-propriétaire.

Article 135 : Le droit de *zina* s'éteint par :

L'expiration de sa durée ;
La renonciation expresse ;

La réunion sur une même tête des qualités de titulaire du droit de *zina* et de nu-propriétaire ;
La perte totale de la construction.

Article 136 : Les créanciers du titulaire du droit de *zina* peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

Article 137 : A l'extinction du droit de *zina* et à défaut de convention définissant le sort de la construction, il sera fait application des dispositions concernant le constructeur de bonne foi sur la propriété d'autrui.

TITRE X : DROIT DE *HAOUA* ET SURELEVATION

Article 138 : Le droit de *haoua* et surélévation est un droit réel qui consiste en la possession d'une partie déterminée de l'espace vertical qui surplombe une construction existante, propriété d'un tiers, dans le but d'ériger au-dessus une construction autorisée par les lois et règlements.

Article 139 : Le droit de *haoua* et surélévation est établi sur titre.

Le titre doit indiquer le type de construction à édifier, ses caractéristiques et ses dimensions.

Le droit de *haoua* et surélévation ne peut être établi sur des droits indivis que par convention entre tous les co-indivisaires.

Article 140 : Le titulaire du droit de *haoua* et surélévation peut l'aliéner ou l'hypothéquer ou acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever de servitudes passives, en adéquation avec sa nature.

Le droit de *haoua* est transmis par préemption, succession ou testament.

Article 141 : Le titulaire du droit de *haoua* et surélévation ne peut aliéner l'espace vertical qui surplombe sa construction sans le consentement du propriétaire de l'étage inférieur.

DEUXIEME PARTIE : DROITS REELS ACCESSOIRES

TITRE I- PRIVILEGES

Article 142 : Le privilège est un droit réel accessoire qui accorde à un créancier la priorité

par rapport aux autres créanciers même hypothécaires.

Article 143 : Les privilèges produisent leurs effets même en cas de non-inscription à la conservation foncière. Leur rang est défini par la loi.

Article 144 : Les seules créances privilégiées sur les immeubles sont :

1° Les frais de justice faits pour la réalisation de l'immeuble et la distribution de son 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.

TITRE II- ANTICHRESE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 145 : L'antichrèse est un droit réel établi sur un immeuble affecté par le débiteur ou sa caution réelle au créancier en garantie d'une créance.

Elle confère au créancier la possession et le droit de rétention du bien nanti jusqu'à l'acquittement de sa créance.

L'antichrèse est régie par les mêmes dispositions que l'hypothèque lorsqu'il s'agit d'un bien immatriculé.

Article 146 : 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 le gage, 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 le gage au préjudice de ceux de ses cohéritiers qui ne sont pas payés.

Article 147 : L'antichrèse ne s'établit que par écrit. Elle n'est valable que pour une durée déterminée.

Le contrat doit – sous peine de nullité- constater la possession du bien en gage s'il n'est pas immatriculé.

Article 148 : L'antichrèse inclut le bien en gage et ses dépendances, ainsi que toutes les créations et améliorations intervenues après l'acte ou acquises par concession.

Article 149 : Pour être valable, le contrat d'antichrèse doit indiquer ce qui suit :

- L'identité des parties au contrat ;
- La désignation du bien en gage à travers la désignation de sa situation, sa superficie et ses éléments constitutifs et ses limites ou le numéro de son immatriculation foncière si besoin est ;
- La désignation du montant de la créance garantie par le gage ainsi que le délai convenu pour le paiement.

Article 150 : Le constituant du nantissement doit être propriétaire du bien en gage et avoir la capacité d'en disposer.

Article 151 : Le constituant peut être le débiteur lui-même ou un tiers garant qui présente le nantissement dans l'intérêt du débiteur.

Article 152 : Les père et mère, le tuteur ou le *mokadem* ne peuvent donner en gage les biens d'un mineur ou d'un interdit sous tutelle sauf autorisation du juge.

Article 153 : L'antichrèse conclue par tous les copropriétaires sur un immeuble indivis conserve son effet sur l'ensemble du bien, quel que soit ultérieurement le résultat du partage. Si l'un des copropriétaires donne en gage sa quote-part indivise, le droit du débiteur est transféré sur la quote-part à lui attribuée après partage et à la soulte obtenue par le co-indivisaire pour équilibrer sa quote-part, à condition que le créancier approuve l'acte de partage ou soit partie dans l'action s'y rapportant.

Article 154 : Le nantissement portant sur les biens futurs est interdit.

CHAPITRE II : EFFETS DE L'ANTICHRESE

Article 155 : Le créancier dispose du droit de rétention du bien nanti et du droit de le vendre aux enchères conformément aux dispositions légales pour se faire payer du prix par préférence aux autres créanciers. Il dispose également du droit de suite en quelque main qu'il passe.

Article 156 : Les fruits du bien gagé reviennent au propriétaire. Le créancier doit les récolter et les remettre au débiteur ou les conserver pour en imputer le prix sur le capital de la dette.

Article 157 : Le créancier est tenu, s'il n'en est autrement convenu, de payer les contributions et 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 158 : Le créancier ne devient pas 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 159 : Le créancier est responsable de la perte ou la détérioration de l'immeuble du fait de sa négligence.

Article 160 : Le constituant doit payer au créancier les dépenses nécessaires que celui-ci a faites pour l'immeuble nanti.

Chapitre III : EXTINCTION DE L'ANTICHRESE

Article 161 : L'antichrèse est inséparable de la créance qu'il garantit ; il dépend de cette créance quant à sa validité et à son extinction.

L'antichrèse s'éteint avec l'extinction totale de la créance garantie.

Article 162 : Nonobstant la créance garantie, l'antichrèse s'éteint dans les cas ci-après :

-La renonciation expresse du créancier

-La perte totale de l'immeuble garanti

-La confusion.

Article 163 : La créance s'éteint par la vente forcée du bien par adjudication conformément aux dispositions légales.

Article 164 : Le débiteur est tenu de payer la créance garantie et ses suites avant l'échéance de paiement.

Lorsque le créancier refuse de recevoir son paiement, le débiteur peut lui faire des offres réelles puis consigner la somme ou la chose offerte auprès de la caisse des dépôts du tribunal ; celui-ci prononcera la restitution du bien à son propriétaire et l'extinction de la créance après s'être assuré du paiement de la créance dans sa totalité.

TITRE III - HYPOTHEQUES

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

Article 165 : L'hypothèque est un droit réel accessoire établi sur un immeuble immatriculé ou en cours d'immatriculation, affecté à la garantie du paiement d'une créance.

Article 166 : L'hypothèque est indivisible et subsiste en entier sur les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles.

Article 167 : L'hypothèque concerne l'immeuble affecté et ses accessoires ainsi que tous les ouvrages et améliorations réalisés après la formation du contrat ou qui lui sont intégrés par concession.

Article 168 : Le créancier inscrit pour un capital produisant intérêts ou arrérages a le droit d'être colloqué seulement pour l'année courante et celle qui l'a précédée au même rang d'hypothèque que pour son capital à condition que ce droit résulte de l'acte, qu'il soit inscrit et que le taux de l'intérêt soit indiqué dans l'acte.

Article 169 : 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.

CHAPITRE 2 : CONSTITUTION DE L'HYPOTHEQUE

Article 170 : L'hypothèque est forcée ou conventionnelle.

Section 1 : Hypothèque forcée

Article 171 : L'hypothèque forcée est celle qui est conférée sans le consentement du débiteur, et seulement dans les cas déterminés par la loi.

Article 172 : Le vendeur, l'échangiste ou le copartageant ayant garanti par une hypothèque conventionnelle le paiement total du prix, ou de la soulte de l'échange peuvent obtenir l'hypothèque forcée sur les immeubles vendus, échangés ou partagés, en vertu d'une décision de justice.

Article 173 : En cas d'hypothèque forcée, le Président du Tribunal peut, en cas d'urgence, ordonner sur requête, une inscription conservatoire laquelle n'aura d'effet que jusqu'au jugement définitif à inscrire.

Le jugement définitif portant hypothèque prendra rang à la date de l'inscription conservatoire.

Section 2 : Hypothèque conventionnelle

Article 174 : L'hypothèque conventionnelle ne peut être constituée que par écrit avec le consentement des deux parties et n'a d'effet qu'après son inscription.

Article 175 : Pour être valable, tout acte d'hypothèque doit indiquer ce qui suit :

L'identité des co-contractants ;

La désignation de l'immeuble hypothéqué, sa dénomination, sa situation, sa superficie, ses composantes et le numéro du titre foncier ou de la demande d'immatriculation ;

Le montant de la créance garantie par l'hypothèque et le délai de paiement.

Article 176 : Le constituant de l'hypothèque doit être propriétaire de l'immeuble hypothéqué et avoir la capacité d'en disposer.

Article 177 : Le constituant peut être le débiteur lui-même ou un tiers garant qui consent l'hypothèque dans l'intérêt du débiteur.

Article 178 : Les biens du mineur ou de l'interdit ne peuvent être hypothéqués par le père, la mère, le tuteur ou le *mokadem* que sur autorisation du juge.

Article 179 : L'hypothèque peut être consentie en garantie d'un crédit ouvert ou pour l'ouverture d'un compte courant sous réserve que le plafond maximum soit défini dans l'acte constitutif d'hypothèque.

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

Article 181 : 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, le créancier hypothécaire de bonne foi conservera son droit sur l'hypothèque dans le cas où il aurait ignoré ces dispositions lors de la conclusion de l'acte d'hypothèque.

Article 182 : L'hypothèque consentie par tous les copropriétaires d'un immeuble indivis conservera son effet sur l'ensemble du bien, quel que soit ultérieurement le résultat du partage ou de la licitation.

Si l'un des copropriétaires consent une hypothèque sur sa quote-part indivise, le droit du créancier hypothécaire est transporté sur les biens qui lui sont attribués à la suite du partage et sur la soulte obtenue par le copropriétaire pour équilibrer sa quote-part, et ce, à condition que le créancier hypothécaire approuve l'acte de partage et qu'il soit partie à l'action s'y rapportant.

Article 183 : Les biens à venir ne peuvent être hypothéqués.

Article 184 : La publication ou mention au titre de propriété d'une hypothèque

conventionnelle peut, dans le cas de prêts à court terme, être différée pendant un délai maximum de quatre-vingt-dix jours, sans que le créancier ne soit exposé à perdre le rang qui lui est et demeure acquis à la condition de se conformer aux dispositions ci-dessous spécifiées.

Article 185 : Le créancier hypothécaire effectue le dépôt de l'acte constitutif de l'hypothèque, en original ou en expédition, avec le duplicata du titre foncier à la Conservation en demandant par écrit au Conservateur d'inscrire son droit à titre conservatoire, de conserver à son niveau le duplicata du titre foncier et en lui faisant défense de ne déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne peut être supérieur à quatre-vingt-dix jours à dater de la date d'inscription.

Le créancier hypothécaire peut demander, avant l'expiration du délai indiqué, l'inscription légale de son droit afin de prendre son rang à dater de l'inscription conservatoire.

Article 186 : L'inscription conservatoire de l'hypothèque différée cesse de prendre effet et elle sera rayée automatiquement si l'inscription définitive du droit du créancier hypothécaire n'a pas eu lieu dans le délai indiqué.

CHAPITRE 3 : EFFETS DE L'HYPOTHEQUE

Section 1 : Effets entre les parties

1° : A l'égard du constituant

Article 187 : L'immeuble hypothéqué demeure sous la main du constituant qui peut l'utiliser, l'exploiter et en disposer sans toutefois préjudicier au droit du créancier hypothécaire.

Article 188 : Le constituant de l'hypothèque peut faire tous les actes d'administration à l'égard de l'immeuble hypothéqué et en percevoir les fruits jusqu'au moment de leur immobilisation, en cas de non -paiement de la créance.

Article 189 : Le constituant de l'hypothèque est garant de son efficacité ; il est responsable de sa sauvegarde jusqu'au paiement de la créance ; le créancier hypothécaire peut s'opposer à tout manquement avéré de sa garantie et prendre les mesures conservatoires nécessaires, aux frais du constituant de l'hypothèque.

Article 190 : Si par la faute du constituant de l'hypothèque, l'immeuble affecté subit une perte ou une détérioration, le créancier hypothécaire peut, à son choix, demander une sûreté suffisante ou exiger le paiement immédiat de sa créance.

Article 191 : En cas de perte ou de détérioration de l'immeuble hypothéqué ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'hypothèque est transportée, avec son rang, sur la créance qui résulte de la perte ou de la détérioration, comme le montant de la réparation du préjudice, les indemnités d'assurance ou d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le créancier hypothécaire peut récupérer son droit sur ces fonds conformément à son rang.

2 : A l'égard du créancier hypothécaire

Article 192 : Le créancier hypothécaire peut se faire payer, en fonction de son rang, après avoir procédé à la vente de l'immeuble hypothéqué selon les formalités requises par la loi.

Article 193 : Si le prix de vente de l'immeuble hypothéqué ne suffit pas pour couvrir le montant de la dette, le créancier hypothécaire peut revenir, pour le reliquat de sa créance, sur les biens du constituant en tant que créancier ordinaire.

Article 194 : Est nulle toute convention contractuelle, même postérieure à la constitution de l'hypothèque, qui autorise le créancier, en cas de non-paiement à l'échéance, à s'approprier l'immeuble hypothéqué.

Article 195 : Est nulle toute convention relative à la vente de l'immeuble hypothéqué si elle n'est pas conforme aux dispositions légales en la matière.

Toutefois, il peut être convenu, après l'échéance de la dette, que le débiteur cède aux créanciers l'immeuble hypothéqué en paiement de la dette sans respecter ces mêmes dispositions.

Article 196 : Si le constituant est une caution réelle, le paiement de la créance ne pourra s'effectuer que sur le prix de l'immeuble hypothéqué et la caution réelle ne peut se prévaloir du droit de rétention.

Section 2 : Les effets de l'hypothèque à l'égard des non-contractants

1° : Droit de préférence

Article 197 : Le créancier hypothécaire sera payé sur le prix de l'immeuble dans l'ordre de son rang d'inscription, par préférence aux autres créanciers de rang inférieur et avant les créanciers chirographaires.

Article 198 : Le créancier hypothécaire peut, en cas de non-paiement et dans les limites de sa créance garantie, céder son rang au profit d'un autre créancier inscrit sur le même immeuble sans préjudice aux droits des créanciers de rangs postérieurs.

2 : Droit de suite

Article 199 : Le créancier hypothécaire peut, à l'échéance de la dette, poursuivre l'immeuble hypothéqué en quelque main qu'il se trouve pour le recouvrement de sa dette.

Article 200 : Est réputé tiers détenteur toute personne qui, sans être tenue personnellement de la dette garantie, acquiert par inscription de son titre, la propriété de l'immeuble hypothéqué.

Article 201 : Le tiers détenteur peut être subrogé au débiteur dans le paiement de la dette et ses accessoires ; il jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire. Il peut également, avant l'échéance de la dette, purger l'immeuble de l'hypothèque s'y rapportant

en payant la dette et ses accessoires.

Le tiers détenteur est subrogé au créancier remboursé dans tous ses droits à l'égard du débiteur originaire.

Article 202 : Le tiers détenteur qui n'est pas obligé personnellement à la dette peut s'opposer à la vente de l'immeuble hypothéqué qui lui a été transmis, s'il est demeuré d'autres immeubles hypothéqués à la même dette dans la possession du principal débiteur.

Pendant cette discussion, il est sursis à la vente de l'immeuble hypothéqué.

Article 203 : Le délaissement renonciation du tiers détenteur à l'immeuble hypothéqué n'affecte pas son droit de le reprendre jusqu'à la date de l'adjudication, après paiement de la totalité de la dette et ses accessoires.

Article 204 : Le délaissement est constaté par le greffier en chef du tribunal compétent sur procès-verbal soumis au Président du tribunal pour approbation. Une copie sera notifiée à tous les créanciers poursuivants dans un délai de huit jours de sa date.

Article 205 : Le tiers détenteur peut prendre part aux enchères portant sur l'immeuble hypothéqué. S'il s'en rend adjudicataire et en acquitte le prix et les accessoires, il est censé en être le propriétaire en vertu de son premier titre d'acquisition.

Article 206 : Si une personne autre que le tiers débiteur se rend adjudicataire de l'immeuble à titre définitif, elle prend possession de l'immeuble dont la propriété lui est transférée après inscription du procès-verbal d'adjudication.

Article 207 : Les créanciers poursuivants à la vente forcée ou quiconque a intérêt à

l'accélérer peuvent demander au Président du tribunal compétent de désigner un curateur contre lequel sera engagée la procédure de vente forcée de l'immeuble délaissé.

Article 208 : 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 209 : Les fruits ne sont dus par le tiers détenteur qu'à compter du jour de la sommation de payer ou de délaissé. Cependant, si la procédure de vente forcée commencée a été abandonnée pendant trois mois, les fruits ne sont dus par le tiers détenteur qu'à compter de la nouvelle sommation.

Article 210 : 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 nécessaire pour faire revivre le droit et l'intéressé devra la requérir. Les créanciers hypothécaires du tiers détenteur et des propriétaires précédents exercent leur hypothèque à leur rang sur l'immeuble délaissé.

Article 211 : Le tiers détenteur qui a payé la dette hypothécaire ou délaissé l'immeuble hypothéqué ou subi l'expropriation a un recours tel que de droit contre le débiteur principal.

Section 3 : Extinction de l'hypothèque

Article 212 : L'hypothèque s'éteint dans les cas suivants :

Par l'extinction de la créance garantie ;
La mainlevée du créancier sur l'immeuble ;
La perte totale de l'immeuble ;
Par la confusion.

Article 213 : L'hypothèque s'éteint par la vente forcée de l'immeuble aux enchères conformément aux dispositions légales

PARTIE III- Saisie et vente forcée des immeubles

Article 214 : Le créancier nanti d'un certificat spécial d'inscription délivré par le

Conservateur de la Propriété Foncière dans les conditions prévues à l'article 58 du Dahir chérifien du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) portant conservation foncière peut, à défaut de paiement à l'échéance, demander la vente par adjudication de l'immeuble hypothéqué. Le certificat spécial susmentionné vaut titre exécutoire.

Article 215 : Le créancier hypothécaire peut, à défaut de paiement à l'échéance et après mise en demeure transmise par voie d'huissier au débiteur principal et au tiers détenteur, pour paiement de la dette ou délaissement de l'immeuble hypothéqué dans un délai de quinze jours après notification, obtenir la vente de l'immeuble hypothéqué dans les conditions prévues par la loi.

Article 216 : La mise en demeure évoquée à l'article précédent doit indiquer le nom du propriétaire inscrit, ainsi que le nom de l'immeuble hypothéqué, sa situation, sa superficie, ses composantes et son numéro d'immatriculation.

Une copie de la mise en demeure sera transmise par l'huissier au Conservateur de la propriété foncière qui procèdera à son inscription.

La mise en demeure mentionnée est considérée comme une saisie immobilière et produit les mêmes effets.

Article 217 : 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 du Président du tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

La vente de ces immeubles devra intervenir successivement jusqu'à concurrence du montant total de la créance.

Article 218 : Dans le cas où il ne serait pas donné suite à la saisie, la mainlevée pourra être obtenue par le saisi sur requête motivée présentée au Président du tribunal en sa qualité de juge des référés.

Une copie de la requête sera notifiée au poursuivant conformément aux règles énoncées par le Code de procédure civile.

L'ordonnance rendue est définitive et immédiatement exécutoire.

Article 219 : Outre l'avis à donner aux copropriétaires du bien saisi, en exécution de l'article 473 du Code de procédure civile, l'huissier chargé de l'exécution adresse au bien saisi et à ses copropriétaires et à tous les titulaires de droits réels inscrits sur l'immeuble, une mise en demeure de prendre connaissance du cahier de charges sous huitaine de son dépôt.

Article 220 : Le greffe du tribunal ne remet le procès-verbal d'adjudication qu'après paiement du prix du ou son dépôt à la caisse de consignation du tribunal au profit de qui de droit.

L'inscription du procès-verbal d'adjudication emporte le transfert de propriété à l'adjudicataire et purge tous les privilèges et hypothèques et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.

Article 221 : Aucune surenchère sur le prix de l'immeuble n'est admise après sa vente de gré à gré.

LIVRE II : MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIETE ET DU PARTAGE

PARTIE I : MODES D'ACQUISITION DE LA PROPRIETE

TITRE I : VIVIFICATION DES TERRES MORTES (EN FRICHES), DU *HARIM* (ENCEINTE RESERVEE), DE LA CONCESSION ET LA POSSESSION

CHAPITRE I : VIVIFICATION DES TERRES MORTES ET DE L'ENCEINTE RESERVEE (*HARIM*)

Article 222 : Les terres mortes n'ayant pas de propriétaires sont propriété de l'Etat et toute mainmise sur elles est interdite sauf autorisation expresse des autorités concernées.

Article 223 : Quiconque a, sur autorisation des autorités concernées, vivifié une terre morte jouit du droit de l'exploiter.

Article 224 : La vivification d'une terre morte consiste à la rendre exploitable en la cultivant, en y plantant des arbres, y construisant des ouvrages, y creusant des puits ou en l'asséchant.

Article 225 : Le droit d'exploiter une terre morte après l'avoir vivifiée subsiste même en cas

de retour de celle-ci à son état initial.

Article 226 : L'exploitation de terres *harim* est du ressort exclusif des habitants du hameau, du propriétaire de la maison, du puisatier ou du planteur d'arbres et il est interdit aux tiers de l'exploiter ou d'y créer quoi que ce soit. Tout ce qui est préjudiciable aux terres *harim* doit être supprimé.

Le *harim* est défini comme suit :

1-le *harim* ou l'enceinte réservée au groupement ou au hameau : les accès menant à ce groupement ou à ce hameau ;

2- le *harim* ou l'enceinte de la demeure : les infrastructures nécessaires aux habitants pour leur séjour. Les demeures regroupées participent à une même enceinte réservée dont jouissent les habitants de chaque demeure sans porter préjudice à leurs voisins ;

3- le *harim* ou l'enceinte du puits ou du forage ou de toute autre source d'eaux de surface ou souterraines : tout ce qui contient le flux et auquel toute construction pourrait être nuisible au terrain environnant ou à son eau.

4- le *harim* ou l'enceinte de l'arbre : le terrain entourant un arbre nécessaire à ses besoins en irrigation ou pour l'extension de ses racines et branches compte tenu des dispositions édictées par les articles relatifs aux règles de voisinage.

CHAPITRE 2 : ACCESSION

Section 1 : Accession induite par la nature

Article 227 : Les alluvions apportées par les fleuves sur les terres d'autrui appartiennent au propriétaire de celles-ci.

Article 228 : En cas de changement du cours du fleuve ou si celui-ci se forme un nouveau cours, ils obéissent aux dispositions légales prévues aux articles 3 et 4 de la loi 95-10 portant organisation du système des eaux.

Article 229 : Les terres dont se retirent les eaux dormantes telles que lacs ou étangs relèvent en l'état du domaine public de l'Etat ; de même que les terres envahies

momentanément par ces eaux restent propriété privée de leur détenteur.

Article 230 : Les îles qui se forment naturellement à l'intérieur des eaux territoriales ou de lacs ou des cours d'eau relèvent du Domaine public de l'Etat.

Section 2 : Accession induite par l'Homme

Article 231 : Les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils et le croît des animaux appartiennent au propriétaire par droit d'accession.

Article 232 : Lorsqu'un tiers a cultivé un fonds appartenant à autrui et que le propriétaire décide de le reprendre avant la saison des semailles, il y a lieu de distinguer :

S'il l'a cultivé de mauvaise foi, le propriétaire peut soit demander l'arrachage des plants avec indemnité s'il peut le justifier ou bien s'approprier la récolte avec remboursement des frais engagés au planteur déduction faite des frais d'arrachage. S'il la reprend après la saison des semailles, il a droit au montant équivalent au loyer plus les indemnités s'il peut le justifier.

Si le fonds a été cultivé de bonne foi, comme s'il avait été loué à un autre que son propriétaire, et que le propriétaire souhaite reprendre son fonds avant la saison des semailles, le planteur a droit à un loyer et si le propriétaire reprend son fonds après la saison des semailles, il n'a le droit qu'à l'indemnité pour le préjudice subi à celui qui en est responsable.

Article 233 : Tout ce qui s'unit et s'incorpore à l'immeuble appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies.

Article 234 : Le propriétaire du sol peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, en conformité avec la loi et les règlements.

Il peut également faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos et extraire tous les produits qu'ils peuvent fournir sauf les exceptions résultant des lois et normes en vigueur.

Article 235 : Toutes constructions, plantations et tous ouvrages réalisés sur un terrain sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, sauf preuve du contraire.

Article 236 : Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas doit en payer la valeur estimée à la date de leur utilisation ; il peut aussi être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu ; mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever après le changement subi.

Article 237 : Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers de mauvaise foi et à l'insu du propriétaire du fonds, ce dernier a le droit, soit d'en conserver la propriété en remboursant au tiers le coût des matériaux, soit d'obliger le tiers à les enlever à ses frais et à remettre le fonds à son état initial avant les plantations, constructions et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers soit la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, soit une somme égale à la plus-value que ces ouvrages, constructions ou plantations ont procurée au fonds.

Article 238 : Si en procédant à la construction d'un bâtiment sur son propre fonds, le propriétaire empiète, de bonne foi, sur une partie du fonds contigüe dont la largeur ne saurait excéder 50 cm, le tribunal peut, suivant son appréciation des intérêts des parties, soit ordonner la démolition du bâtiment érigé sur le terrain du voisin aux frais du constructeur, soit contraindre le propriétaire de la parcelle occupée à céder à son voisin la propriété de la parcelle occupée par le bâtiment, moyennant une indemnité équitable.

CHAPITRE 3 : POSSESSION

Section 1 : Dispositions générales

Article 239 : La prescription acquisitive est établie par la maîtrise effective sur un immeuble en vue de son acquisition. Une telle prescription ne peut être établie que pour les Marocains, quelle que soit sa durée.

Article 240 : La validité de la possession est soumise aux conditions ci-après :

- 1- avoir la mainmise sur l'immeuble ;
- 2- agir en propriétaire de l'immeuble ;

- 3- revendiquer la propriété de l'immeuble qui doit également être publique ;
- 4- absence de contestation de la propriété de l'immeuble ;
- 5- continuité de la possession durant la période prévue par la loi ;
- 6- outre les conditions précitées, et en cas de décès du possesseur, l'aliénation de l'immeuble doit être ignorée.

Article 241 : La possession ne peut être établie si elle a été acquise par des moyens dolosifs.

Article 242 : Le possesseur n'est pas tenu de justifier son droit d'entrée sauf si le demandeur présente une preuve pour son action.

Article 243 : La possession doit être exercée par la personne elle-même. Elle peut également l'être par un intermédiaire à son nom. Celui qui a la mainmise sur l'immeuble est censé être possesseur pour lui-même sauf preuve du contraire.

Les groupes ethniques exercent la possession pour eux-mêmes et ils peuvent l'exercer par des individus appartenant au groupe.

Deux personnes ou plus peuvent posséder ensemble un immeuble indivis.

Le mineur ou l'incapable peut acquérir la possession si elle est exercée par son représentant légal en son nom.

Article 244 : Si une possession antérieure se poursuit, la continuation est présumée faite au nom de celui qui a commencé la possession.

Article 245 : La possession exercée par violence, clandestinement ou d'une façon équivoque ne peut avoir d'effet qu'à partir de la cessation de ces vices ; de même que la possession ne peut avoir d'effet si elle est entrecoupée et discontinuée.

La possession est continue dès sa manifestation si l'exploitation de l'immeuble est habituelle, régulière et paisible.

Article 246 : La possession n'est pas établie et est sans effet s'il est prouvé que le titre d'entrée du possesseur ne porte pas transfert de la propriété ; celui qui a la mainmise ne peut changer par lui-même le motif de la mainmise sur l'immeuble, objet de l'action possessoire ni le titre sur lequel elle se fonde.

Article 247 : La possession peut être transmise par le possesseur à un tiers sous réserve qu'ils en conviennent avec la maîtrise effective de l'immeuble en possession.

La possession peut être également transmise par succession ou par testament avec ses caractéristiques aux successibles.

Article 248 : La possession conserve les qualités initiales dès son acquisition sauf preuve du contraire.

Article 249 : La possession s'éteint en cas de renonciation par le possesseur au contrôle effectif ou par la perte de l'immeuble. Cependant, la possession ne prend pas fin en cas d'empêchement provisoire tel que cas de force majeure ou incident fortuit.

Section 2 : Délai de possession

Article 250 : En cas de possession conforme aux conditions, ininterrompue durant dix années entières par une personne étrangère à la copropriété, alors que le titulaire du droit est présent, informé et se tait sans empêchement et sans excuses, il acquiert par sa possession la propriété de l'immeuble.

Article 251 : Si la possession est exercée par de proches parents qui ne sont pas copropriétaires et en l'absence de conflit, le délai est de quarante ans ; il est réduit à dix ans, en cas de conflit.

Article 252 : La période de la possession est prise en compte en totalité.

Article 253 : La possession entre en vigueur à compter de la date de mainmise du possesseur sur l'immeuble dans l'intention de se l'approprier et à partir de la date de la première aliénation en cas d'aliénations successives.

Article 254 : Les périodes de possession successives sont additionnées pour le calcul de la période légale.

Article 255 : La possession ne peut intervenir entre :

– Le père et son fils, même de degré inférieur ni entre la mère et ses enfants même de degré inférieur ;

- Entre époux durant la vie conjugale ;
- Entre copropriétaires (associés) absolus ;
- Entre le représentant légal et ceux qui sont sous sa tutelle ;
- Entre le mandant et son mandataire ;
- Entre le gestionnaire des biens immobiliers et les propriétaires de ces biens.

Article 256 : La possession ne peut être invoquée :

1- Lorsque le propriétaire en titre est mineur ou incapable et sans représentant légal. Dans ce cas, la période de possession n'entre en vigueur qu'à compter de la désignation du représentant légal ou à la majorité selon les cas.

2- En cas de longue absence ininterrompue du propriétaire en titre, durant laquelle il est censé ignorer la possession de son bien jusqu'à preuve du contraire.

3- En cas d'empêchement sérieux du propriétaire en titre de réclamer son droit, tel que la crainte inspirée par le possesseur doté de pouvoir ou qui s'appuie sur le pouvoir.

4- En cas d'empêchement du propriétaire en titre s'il se retrouve dans une situation le mettant dans l'impossibilité de réclamer ses droits durant la période définie pour la possession.

Article 257 : La période de possession s'interrompt dans les cas ci-après :

En cas de perte ou de renonciation à la possession.

En cas de revendication en possession. Dans ce cas, l'interruption n'a d'effet qu'en cas de rejet par le tribunal de l'action dans le fond ou de désistement de l'action.

Si le possesseur reconnaît la validité de l'action du propriétaire en titre.

Article 258 : S'il y a interruption de la période de possession pour l'une des raisons citées précédemment, la nouvelle période de possession débutera à dater de la disparition du motif d'interruption.

Article 259 : La modification en plus ou en moins de la période de possession est interdite et

toute convention à ce propos est nulle et non avenue.

Section 3 : Effets de la possession

Article 260 : La possession remplissant les conditions confère au possesseur la propriété de l'immeuble.

Article 261 : Ne peuvent être acquis par possession :

Les biens relevant du domaine public et privé de l'Etat ;

Les biens habous ;

Les biens des groupes ethniques ;

Les biens des collectivités locales ;

Les biens immatriculés ;

Les autres biens définis expressément par la loi.

Article 262 : Les articles 101 et suivants du Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) portant Code des obligations et des contrats sont applicables pour l'appropriation des fruits et la responsabilité de la détérioration du bien en sa possession.

Section 4 : De l'établissement et de la protection de la possession

Article 263 : Est considéré comme possesseur légal, jusqu'à preuve du contraire, celui qui introduit une demande d'immatriculation en ayant établi qu'il possède un bien remplissant les conditions légales.

CHAPITRE 4 : SUCCESSION ET TESTAMENT

Article 264 : Les droits réels immobiliers sont transférés par succession ou par testament et sont régis par les dispositions du Code de la Famille.

TITRE II : COMPLANT, DONATION, AUMONE ET PREEMPTION

CHAPITRE 1 : CONTRAT DE PLANTATION (COMPLANT)

Article 265 : Le contrat de plantation est un contrat aux termes duquel le propriétaire d'un terrain le donne à un tiers pour y planter, à ses frais, des arbres moyennant une part déterminée du terrain et des arbres due au planteur lorsque les arbres deviennent productifs.

Les droits indivis ne peuvent donner lieu à un contrat de plantation.

Article 266 : Dans un contrat de plantation, il est interdit d'exiger un délai inférieur au stade productif des arbres ; il est également interdit d'exiger un délai situé au-delà de la fin du stade productif. Toute condition contraire est nulle et non avenue.

Article 267 : Lorsque les arbres deviennent productifs, le planteur acquiert un droit réel ; le terrain et les arbres deviennent propriété indivise entre le propriétaire et le planteur suivant les quotes-parts convenues dans le contrat de plantation.

Article 268 : Le contrat de plantation donne lieu à un acte authentique. Pour sa validité, il doit spécifier le type d'arbres à planter et prévoir la quote-part du planteur dans le terrain et les arbres.

Article 269 : Si aucune date de lancement des plantations n'a été prévue dans le contrat de plantation, le planteur dispose d'une année à partir de la date du contrat pour remplir ses obligations. Faute de quoi, le contrat est résilié de plein droit.

Article 270 : Si le nombre d'arbres plantés est inférieur aux deux-tiers du nombre convenu par le contrat ou la coutume, le planteur ne pourra pas prétendre à la quote-part convenue ; le propriétaire du terrain aura le choix soit de reconduire le contrat soit d'y mettre un terme en préservant le droit du planteur à indemnisation si nécessaire.

Article 271 : En cas de perte de tout ou partie des arbres après être devenus productifs, en raison de force majeure ou cas fortuit, le planteur est considéré comme ayant rempli ses obligations et ouvre droit à la quote-part convenue dans le terrain. Si les arbres sont perdus avant d'être productifs, le planteur perd ses droits sauf dans les limites de ce qui a été convenu ou de ce qui est prévu par la coutume locale.

Article 272 : Le contrat de plantation ne confère un droit réel au planteur que si les arbres sont devenus productifs et que cela a été constaté par acte authentique par les deux parties ou établi par une expertise judiciaire validée par le tribunal.

Le jugement définitif de validation de l'expertise est considéré comme un contrat définitif de transfert de propriété au profit du planteur.

CHAPITRE 2 : DONATION

Article 273 : La donation est un acte unilatéral par lequel le donateur transfère, de son vivant, au donataire la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier à titre gracieux.

Article 274 : L'acte de donation se forme par l'offre et l'acceptation.

Sous peine de nullité, la donation doit donner lieu à un acte authentique.

L'immatriculation sur les registres fonciers dispense de la possession effective de l'immeuble donné et de son évacuation par le donateur s'il est immatriculé ou en voie d'immatriculation.

En l'absence d'immatriculation, l'introduction d'une demande d'immatriculation dispense de sa possession effective et de son évacuation.

Article 275 : La validité de l'acte de donation exige la pleine capacité du donataire qui doit être propriétaire de l'immeuble lors de la donation.

Article 276 : Dans le cas où le donataire serait mineur, son représentant légal acceptera, pour lui, la donation. Si le donataire n'a pas de représentant légal, le juge désignera quelqu'un pour le représenter pour l'acceptation. Si le donataire est interdit, l'acceptation de la donation est valable même en présence du représentant légal.

Article 277 : Est frappée de nullité :

La promesse de donation ;
La donation faite du bien d'autrui ;
La donation de biens futurs.

Article 278 : La donation faite par celui dont les biens sont grevés de dettes n'est pas valable.

Article 279 : La donation est nulle en cas de décès du donateur avant l'acceptation de l'immeuble par le donataire.

S'il s'agit d'un bien immatriculé, il ne sera tenu compte que de la date d'enregistrement du certificat d'hérédité du donateur.

La donation est également nulle en cas de décès du donataire avant l'acceptation de la donation ; les héritiers du donataire ne disposent d'aucun droit sur la donation.

Article 280 : La donation faite en cas de maladie grave précédant le décès est régie par les dispositions relatives au testament. En l'absence d'héritiers du donateur, la donation demeure valable pour la totalité du bien, objet de la donation.

Article 281 : Le donateur n'est pas tenu de garantir la prise de possession du bien par le donataire, tout comme il n'est pas tenu de garantir les vices cachés.

Le donateur n'est responsable que des actes qu'il aurait commis délibérément ou des préjudices considérables occasionnés par lui.

Article 282 : Les frais d'acte de donation ainsi que les dépenses de prise de possession de l'immeuble et de transfert de propriété sont à la charge du donataire, sauf convention contraire.

Article 283 : La révocation par le donateur de sa donation est permise dans les cas ci-après :

La donation faite par un père ou une mère à leur enfant mineur ou majeur.

En cas d'incapacité du donateur à subvenir à ses propres besoins ou à ceux qui sont à sa charge.

Article 284 : Le donateur ne peut révoquer sa donation sauf si la révocation a été constatée et mentionnée dans l'acte de donation et acceptée par le donataire.

Article 285 : La révocation ne peut être admise en présence de l'un des empêchements ci-après :

-1- Si la donation a été consentie par l'un des époux au profit de l'autre tant que le lien conjugal persiste ;

-2- En cas de décès du donataire ou du donateur avant la révocation ;

-3- En cas de maladie grave faisant craindre le décès du donateur ou du donataire. En cas de guérison, le droit à la révocation est rétabli ;

-4- En cas de mariage du donataire après établissement de l'acte de donation ou à cause d'elle ;

-5- En cas d'aliénation par le donataire du bien donné en totalité. Si l'aliénation ne concerne qu'une partie du bien, le donateur peut révoquer la donation pour le reste ;

-6- Si le donataire a engagé un partenariat financier avec autrui sur la base de la donation ;

-7- Si le donataire entreprend des modifications dans l'immeuble induisant une plus-value importante ;

-8- En cas de destruction partielle du bien, objet de la donation entre les mains du donataire, la révocation peut s'opérer sur le reste.

Article 286 : La révocation ne peut intervenir qu'en présence du donataire et avec son consentement ou sur la base d'un jugement prononçant l'annulation de l'acte de donation au profit du donataire

Article 287 : La révocation de la donation entraîne la résiliation de l'acte de donation et la restitution du bien au profit du donateur.

Le donataire n'est pas tenu à la restitution des fruits sauf à partir de la date de la convention ou de la date du jugement définitif dans l'instance.

Le donataire peut demander le remboursement des dépenses nécessaires engagées pour le bien ; les dépenses utiles ou d'embellissement ne seront remboursables qu'à concurrence de la plus-value.

Article 288 : Si le donateur a repris l'immeuble sans y avoir droit et que ce dernier est perdu en sa possession, il sera responsable de cette perte.

En cas de refus du donataire de restituer le bien au donateur après révocation par convention ou par voie judiciaire, nonobstant sa mise en demeure dans les formes légales et si l'immeuble est perdu en sa possession, il sera responsable de cette perte.

Article 289 : Les frais de révocation et de restitution de l'immeuble sont à la charge du donateur.

CHAPITRE 3 : CHARITE (SADAQA)

Article 290 : La charité consiste à accorder la propriété d'un bien à autrui à titre gracieux, en vue de plaire à Dieu Tout-Puissant.

Article 291 : Les dispositions relatives à la donation sont applicables pour la charité en tenant compte du fait que :

- La révocation de la charité est absolument interdite.
- La reprise de l'immeuble donné par charité est interdite sauf par voie de succession.

CHAPITRE 4 : PREEMPTION

Section 1 : Des conditions d'exercice de la préemption (*chefâa*)

Article 292 : La préemption est la faculté pour un copropriétaire dans un bien indivis ou un droit réel indivis de se substituer, dans une vente immobilière, à son copropriétaire après acquittement de son prix ainsi que les frais de contrat nécessaires et les dépenses nécessaires utiles si besoin est.

Article 293 : La validité de la demande de préemption exige que le demandeur soit :

- Copropriétaire dans un bien indivis au moment de la vente de la part de son copropriétaire dans l'immeuble ou le droit réel ;
- Que la date de son accès à la propriété de la part indivise soit antérieure à celle de l'appropriation par son copropriétaire de la part, objet de la préemption.
- Qu'il soit légalement possesseur de sa quote-part dans le bien indivis
- Que le copropriétaire ait acquis la quote-part proposée à la vente par échange.

Article 294 : Les droits de *haoua* et d'élévation peuvent être réunis au droit de propriété de la partie basse de l'immeuble et le droit de superficie ou d'embellissement à la nue-propriété par le biais de la préemption s'ils ont été cédés à un étranger.

Article 295 : Le préempteur doit prouver la vente de la part sur laquelle il réclame la

préemption. Si l'immeuble est immatriculé, il lui appartient de prouver l'inscription de la vente au registre foncier.

Article 296 : En cas de vente d'une partie de l'immeuble indivis par un copropriétaire à un tiers, le co-indivisaire doit prendre la quote-part vendue en totalité sinon la laisser.

En cas de concours de plusieurs préempteurs, l'exercice du droit de préemption se fait dans l'ordre prévu aux alinéas suivants :

- S'il y a concours de plusieurs préempteurs de même rang, le droit de préemption appartient à chacun d'eux dans la proportion de son droit.
- En cas de renonciation par certains, le co-indivisaire préempteur doit prendre la quote-part vendue en totalité.
- Si l'acquéreur est l'un des copropriétaires, chacun des co-indivisaires, peut prendre l'équivalent de sa part dans l'immeuble et laisser à l'acquéreur sa quote-part tant qu'il n'a pas souhaité y renoncer.

Article 297 : Si les rangs des préempteurs diffèrent, leur classement se fera comme suit :

Au premier rang sera celui qui participe avec le vendeur dans une même quote-part de l'immeuble par rapport aux autres. S'il ne prend pas, son droit est transposé aux autres héritiers, puis aux légataires, puis aux tiers. Chacun de ceux-là, avec celui qui lui succède, entrera dans la même préemption et l'acquéreur passe au rang du vendeur et l'héritier au rang hérité dans la prise en compte de la préemption.

Article 298 : La préemption s'applique aux immeubles qu'ils soient divisibles ou pas et aux droits réels cessibles.

Article 299 : En cas de vente de la part cessible par préemption plusieurs fois avant l'expiration du délai de préemption, le préempteur peut racheter à tout acquéreur au prix d'achat et toutes les ventes ultérieures sont frappées de nullité.

Si l'immeuble est immatriculé, la préemption ne peut s'exercer que sur la part de l'acheteur inscrit au registre foncier.

Article 300 : En cas de vente de la part sur laquelle peut s'exercer la préemption en totalité ou en partie ou de plusieurs parts indivises à travers un même acte, le copropriétaire préempteur doit soit prendre toutes les parts vendues entre lui et le vendeur de la main de l'acquéreur soit laisser la totalité à l'acquéreur. Que l'acte porte sur un ou plusieurs immeubles indivis, qu'il y ait unicité ou multiplicité d'acquéreurs et de vendeurs, il est interdit de diviser la préemption sauf consentement de l'acquéreur.

Article 301 : Si des parties de la quote-part sont vendues avec des actes différents, le préempteur aura le choix soit de les prendre en totalité soit de prendre n'importe quel acte de son choix et associer à la préemption celui des acquéreurs qui l'accepte.

Article 302 : En cas de vente aux enchères de la part indivise conformément aux dispositions édictées par la loi, elle ne peut être acquise par préemption.

Article 303 : Il ne peut y avoir de préemption pour ce qui a été aliéné par don tant que le don n'est pas formel ou par ruse. De même, il ne peut y avoir de préemption dans la part indivise présentée en dot ou en compensation pour répudiation.

Article 304 : Après immatriculation de ses droits au registre foncier ou introduction d'une demande d'immatriculation, l'acquéreur doit notifier une copie du contrat d'achat à qui de droit ; la notification n'est valable que si elle est reçue personnellement par qui de droit. Ce dernier perd ce droit à défaut de l'exercer dans un délai de trente jours après réception de la notification.

Sous peine de nullité, la notification doit indiquer l'identité de l'acheteur et du vendeur, la désignation de la part vendue, ainsi que le prix, les frais et le numéro d'immatriculation ou de la demande d'immatriculation ou les références du contrat d'aliénation.

Si une telle notification n'est pas effectuée, le droit de préemption est perdu dans tous les cas dans un délai d'une année après la date d'immatriculation si l'immeuble est immatriculé ou de la date de dépôt de la demande d'immatriculation si celle-ci est en cours et une année après avoir pris connaissance de la vente si l'immeuble n'est pas immatriculé.

Si la connaissance de la vente n'a pas eu lieu, le délai est porté à quatre ans à compter de la date de signature de l'acte.

Article 305 : Si l'immeuble est en cours d'immatriculation, la demande de préemption n'est

prise en compte que si le préempteur garantit son opposition par la demande d'immatriculation qui s'y rapporte.

Article 306 : Quiconque souhaite exercer son droit de préemption doit présenter une requête au président du tribunal de première instance compétent dans laquelle il indique sa volonté d'exercer la préemption et demande l'autorisation de faire une proposition réelle pour le prix et les dépenses apparentes du contrat et d'en effectuer le dépôt à la caisse du tribunal, en cas de refus par le vendeur de la proposition réelle véritable ; le tout doit s'accomplir dans les délais légaux sous peine de déchéance de son droit de préemption.

Section 2 : Effets de la préemption

Article 307 : En cas d'accord sur l'exercice du droit de préemption ou sur décision du tribunal, le préempteur possède la quote-part vendue en vertu des dispositions du Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) portant immatriculation foncière.

Article 308 : Si l'acquéreur a ajouté, sur ses deniers, des constructions ou plantations à la part préemptée et ce avant de manifester sa volonté de préempter, il sera fait application des dispositions relatives aux constructions et plantations sur le fonds d'autrui avec son autorisation ou présomption de propriété. Cependant, si cela a précédé l'expression de la volonté de préemption, il sera fait application des dispositions relatives aux constructions et plantations sur le fonds d'autrui sans autorisation.

Article 309 : L'acquéreur n'est tenu de restituer les fruits de la part préemptée au préempteur qu'à compter de la date de demande d'exercice de préemption.

Article 310 : Sont frappées de nullité les actions de transfert de propriété ou de droit réel ou créant un tel droit effectuées par l'acquéreur sur la part préemptée s'il s'agit d'un immeuble non immatriculé.

Section 3 : Déchéance du droit de préemption

Article 311 : Le droit de préemption ne peut s'exercer dans les cas suivants :

Si le préempteur y renonce expressément sous réserve que la renonciation intervienne après établissement de son droit ;

Si le préempteur a racheté la part vendue par son copropriétaire à l'acquéreur ou qu'il la

partage avec lui ;

Si le préempteur a vendu sa part préemptée même s'il ignorait que son copropriétaire a vendu la sienne avant lui.

Article 312 : Le décès du préempteur n'entraîne pas la déchéance du droit de préemption, mais celui-ci se transmet à ses héritiers aux mêmes conditions y compris le délai restant pour l'exercice du droit de préemption.

PARTIE II - PARTAGE

Article 313 : Le partage est soit un partage définitif soit un partage provisoire.

Le partage définitif est un outil qui sert à déterminer la part de chacun des copropriétaires dans le bien mettant ainsi fin à l'indivision.

Le partage provisoire se limite aux avantages et est soit spatial ou temporel.

Le partage a lieu soit à l'amiable soit par décision de justice dans le cadre de la loi et des normes en vigueur.

Article 314 : Pour effectuer le partage, il faut que le bien soit détenu en indivision par les co-indivisaires au moment du partage, qu'il soit divisible et que l'intérêt escompté se poursuive pour chacune de ses parties après partage.

Article 315 : En cas de partage amiable, chaque co-partageant peut demander son annulation si sa volonté est entachée d'un des vices de consentement – erreur, dol ou violence – ou s'il est lésé d'au moins un tiers de la valeur réelle de sa part dans l'immeuble en partage. Il sera tenu compte de son estimation de la valeur au moment du partage. Le défendeur en l'occurrence peut demander la validation du partage s'il s'engage à compléter au demandeur la différence en nature ou en argent.

L'action est prescrite en tous les cas une année après le partage.

Article 316 : L'action en partage n'est recevable que si elle est intentée contre tous les copropriétaires et qu'elle a été inscrite subsidiairement lorsqu'il s'agit d'un immeuble immatriculé.

Article 317 : Le tribunal ordonne de procéder à un partage concret de l'immeuble indivis si

possible, à la séparation des parts et la constitution de quotes-parts sur la base de la plus petite part et à travers l'évaluation et la modification. Les parts distinctes sont ensuite réparties entre les co-indivisaires par tirage au sort. Le jugement est prononcé sur la base d'un plan de partage établi par un expert en topographie définissant la situation, les limites et la superficie de chaque quote-part distincte.

Article 318 : Si l'immeuble indivis n'est pas divisible ou si son partage est contraire aux lois et normes en vigueur ou susceptible d'induire une forte diminution de sa valeur, le tribunal ordonne sa vente aux enchères (sa licitation).

Article 319 : La vente aux enchères a lieu après que le jugement ordonnant le partage a épuisé les voies de recours ordinaires et la cassation si besoin est. Les dispositions de l'article 221 du présent code sont applicables au procès-verbal s'y rapportant.

Article 320 : Les copropriétaires doivent introduire dans l'action en partage tous les détenteurs de droits réels liés à l'immeuble.

Article 321 : Le partage à l'amiable n'est exécutoire entre les parties que s'il est approuvé par tous les détenteurs de droits réels liés à l'immeuble.

Article 322 : Tout copartageant est considéré comme étant propriétaire indépendant de la quote-part issue du partage ; sa propriété est libérée de tout droit réel établi par un autre co-indivisaire sauf si ce droit est établi par l'ensemble des co-indivisaires.

Article 323 : Lorsque la part d'un co-indivisaire est grevée d'un droit réel avant le partage, ce droit est transféré pour grever la part distincte échue à ce dernier.

Article 324 : Les copartageants garantissent les parts respectives contre toute opposition ou revendication pour cause antérieure au partage sauf convention expresse de les en exempter ou pour cause de faute du copartageant lui-même.

Article 325 : Si l'immeuble n'est pas immatriculé et qu'il manque à la part du copartageant en totalité ou en partie plus que le tiers, il peut demander l'annulation du partage et l'élaboration d'un nouveau partage du reste de l'immeuble en indivision, le tout si cela est possible et si aucun préjudice n'est causé à autrui. Si un nouveau partage s'avère impossible, celui qui nécessite une garantie doit se retourner contre les autres copartageants pour une indemnisation.

Si la soulte due au copartageant se situe dans les limites d'un tiers ou moins, il peut se retourner contre ses copartageants pour son indemnisation.

Lorsque l'immeuble est immatriculé et que la part du copartageant est due en totalité ou en partie, il peut se retourner contre les copartageants pour son indemnisation.

Article 326 : Les copartageants supportent, chacun selon sa quote-part, l'indemnisation due pour assurer la quote-part de leur copartageant. L'estimation de l'indemnisation se calcule à la valeur de la quote-part due au moment du partage. Si l'un des copartageants est en difficulté, la part qui lui revient est répartie entre ceux qui nécessitent l'indemnisation et tous les copartageants aisés, sous réserve de se retourner contre lui dans les limites de sa quote-part s'il devient aisé.

Article 327 : Le partage provisoire est temporel lorsque les copartageants conviennent de profiter successivement de l'usufruit de l'ensemble du fonds indivis, chacun pendant une durée correspondant à sa quote-part. La période allouée à chacun d'eux pour jouir de l'usufruit doit être prédéfinie.

En cas de conflit entre copartageants durant ce délai et suivant la nature de l'immeuble indivis, celle-ci sera définie par le tribunal qui fixera également la date de début et désignera le premier bénéficiaire.

Article 328 : Le partage provisoire est spatial lorsque les copropriétaires s'accordent pour qu'un seul d'entre eux profite de l'usufruit d'une partie distincte de l'immeuble indivis correspondant à sa quote-part sous réserve de se désister au profit de ses copartageants en contrepartie, de l'usufruit du reste des parts. Il est nécessaire, dans ce cas, de désigner la partie distincte qui revient à chacun sauf si elle est fixée par le tribunal.

Article 329 : Le partage provisoire, qu'il soit temporel ou spatial, obéit aux dispositions du contrat de leasing tant que celles-ci ne s'opposent pas à la nature de ce partage.

Article 330 : Aucun copartageant n'est obligé, vis-à-vis des autres copartageants, de présenter des comptes sur ce qu'il a perçu durant la période d'usufruit.

Article 331 : Les droits et obligations liées au partage provisoire sont transférés au successeur ayant bénéficié du droit de propriété du bien indivis qu'il soit public ou privé.

Article 332 : Les frais et charges du partage seront supportés par l'ensemble des copartageants et répartis entre eux au prorata de leurs quotes-parts.

Article 333 : Le présent Code abroge le Dahir du 19 rajab 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés.

Article 334 : Le présent Code entrera en vigueur dans un délai de six mois après sa publication au Bulletin Officiel.

Dahir n°1.11.179 du 25 Dhou al hijja 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi 32-09 relative à la profession de notaire

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Moulay Mohamed Ben el Hassan Ben Mohamed ben Youssef).

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu Très Haut en illustrer la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution notamment ses articles 42 et 50 ;

A DECIDE CE QUI SUIVRA

Est promulguée et sera publiée au Bulletin officiel, à la suite du présent dahir, la loi n° 32-09 portant Organisation de la profession de notaire telle qu'adoptée par la Chambre des conseillers et la Chambre des représentants.

Fait à Rabat, le 25 dhu al hijja 1432 (22 novembre 2011).

Pour contreseing :

Le Chef du gouvernement

Abbas El Fassi

Traduction non officielle

Date de vérification de ce texte : 30/11/2018