

ART. 7. — Les dispositions de l'article 98 ne sont pas applicables aux certificats d'inscription, qui ne mentionnent que les seuls droits dont sont bénéficiaires les intéressés, conformément aux dispositions de l'article 58, paragraphe 3.

En ce qui concerne les duplicata de titres, pour que les dispositions de l'article 98 soient applicables, il est indispensable que leur conformité avec les livres fonciers ait été certifiée, au préalable, par le Conservateur, à la requête du nouveau possesseur conformément aux dispositions de l'article 60.

Fait à Rabat, le 18 Redjeb 1333.
(1^{er} juin 1915).

Vu pour promulgation et mise à exécution :

Casablanca, le 7 juin 1915.

Le Commissaire Résident Général,
Commandant en Chef,
LYAUTEY.

DAHIR DU 2 JUIN 1915
fixant la législation applicable aux immeubles
immatriculés

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Moulay Youssef).

A Nos Serviteurs intègres, les Gouverneurs et Caïds de Notre Empire Fortuné, ainsi qu'à Nos Sujets ;

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

Que Notre Majesté Chérifienne,

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

Vu le Dahir du 18 Redjeb 1333 (1^{er} juin 1915), fixant diverses dispositions transitoires pour l'application du Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) sus-visé ;

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

A DÉCRÉTÉ CE QUI SUIT :

De la législation applicable aux immeubles immatriculés

Principes généraux

ARTICLE PREMIER. — L'immatriculation des immeubles a lieu conformément aux règles posées par le Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913), en suite d'une procédure tendant à révéler tous droits réels ou charges foncières déjà constitués.

ART. 1. — La garantie des droits réels ou charges foncières n'est obtenue, même entre parties, qu'au moyen

de la publication des dits droits par voie de mentions sommaires sur les livres fonciers, au compte particulier ouvert pour chaque immeuble, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, la dite publication étant précédée de la vérification des justifications produites.

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

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

ART. 4. — Les immeubles immatriculés sont soumis aux dispositions suivantes :

TITRE I

Des immeubles

ART. 5. — Les biens sont immeubles ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auxquels ils s'appliquent.

ART. 6. — Les fonds de terre, les bâtiments, les moulins à vent et à eau fixés sur piliers et faisant partie des bâtiments, les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore cueillis, les coupes des bois taillis et des futaies non abattues sont immeubles par leur nature

ART. 7. — Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.

Sont aussi immeubles par destination tous objets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

ART. 8. — Sont immeubles par l'objet auxquels ils s'appliquent :

a) Les droits réels immobiliers, savoir :

1° la propriété des biens immeubles ;

2° l'usufruit des mêmes biens ;

3° le habous ;

4° les droits d'usage et d'habitation ;

5° l'emphytéose ;

6° le droit de superficie ;

7° l'antichrèse ;

8° les servitudes et les services fonciers ;

9° les privilèges et hypothèques ;

10° les droits coutumiers musulmans tels que Gza, Istidjar, Guelza, Zina, Houa.

b) Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

TITRE II

De la propriété

ART. 9. — La propriété immobilière est de droit de jouir et de disposer d'un immeuble par nature ou par destination de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

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

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

CHAPITRE I

Du droit d'accession

ART. 12. — Les fruits naturels ou industriels de la terre ;

Les fruits civils ;

Le croît des animaux,

appartiennent au propriétaire par droit d'accession.

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

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

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

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

ART. 15. — Le propriétaire du sol peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au Titre IX du présent Dahir et aux Dahirs et Règlements spéciaux concernant les alignements, les plans d'extension des villes et la voirie en général.

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir sauf les restrictions résultant des Dahirs et Règlements relatifs aux mines, aux objets d'art et d'antiquité et des Dahirs et Règlements de police.

ART. 16. — Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés

faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir si le contraire n'est prouvé.

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

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

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

ART. 19. — Les atterrissements et accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière profitent au propriétaire riverain à la charge de respecter les servitudes résultant ou pouvant résulter soit de la coutume, soit des lois et règlements.

ART. 20. — Si un fleuve ou une rivière enlève par une force subite une partie reconnaissable d'un champ riverain et la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire de la part enlevée peut réclamer sa propriété.

ART. 21. — Les îles, îlots, atterrissements, qui se forment dans le lit des fleuves, des rivières ou des cours d'eau, font partie du Domaine privé de l'Etat.

ART. 22. — Si un cours d'eau, un fleuve ou une rivière en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse un champ d'un propriétaire riverain et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son champ.

ART. 23. — Si un fleuve ou une rivière se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, les propriétaires riverains peuvent acquérir la propriété de cet ancien lit, chacun en droit soi, jusqu'à une ligne qu'on suppose tracée au milieu de la rivière. Le prix de l'ancien lit est fixé au moyen d'une expertise faite à la requête du Directeur Général des Travaux Publics.

A défaut par les propriétaires riverains de déclarer dans les trois mois de la notification qui leur sera faite par le Directeur Général des Travaux Publics l'intention de faire l'acquisition aux prix fixés par l'expertise, il est procédé à l'aliénation de l'ancien lit, selon les règles qui président aux aliénations du Domaine de l'Etat.

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

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

CHAPITRE II

Du droit de préemption

ART. 25. — La préemption est le droit reconnu à tout copropriétaire indivis d'immeubles ou de droits réels immobiliers, d'acquérir la portion vendue à un tiers en se substituant à cet acquéreur moyennant le remboursement du montant du prix de vente ainsi que de celui des améliorations et des loyaux coûts du contrat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE III

De l'usufruit

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

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

ART. 37. — Il peut être établi :

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

CHAPITRE I

Droits de l'usufruitier

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

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

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

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

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

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

ART. 43. — Si l'usufruit comprend des bois taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement et à l'usage cons-

tant des propriétaires, sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie qu'il aurait négligé de faire pendant sa jouissance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE II

Des obligations de l'usufruitier

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

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

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

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

ART. 57. — L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations, d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

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

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

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

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

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

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

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

qu'il n'ait été chargé de le faire par une disposition expresse du testateur.

Le tout, sauf conventions contraires des parties.

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III

Comment l'usufruit prend fin

ART. 66. — L'usufruit s'éteint :

- 1° par la mort de l'usufruitier ;
- 2° par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;
- 3° par la consolidation ou la réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;
- 4° par la perte totale de l'immeuble sur lequel l'usufruit est établi.

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

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

Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants-cause, une somme déterminée jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

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

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

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

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

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

Si l'usufruit était établi sur un domaine dont le bâtiment faisait partie, l'usufruitier jouirait du sol et des matériaux.

TITRE IV

Des habous

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

ART. 74. — Il existe des habous publics gérés par l'Administration générale des Habous et des habous de Zaouïa et privés sur lesquels cette même administration exerce un droit de surveillance.

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

TITRE V

De l'usage et de l'habitation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE VI

De l'emphytéose

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

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

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

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

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

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

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

ART. 90. — Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds

ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits.

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

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

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

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

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

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

ART. 94. — Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'immeuble.

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

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

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

TITRE VII

De la superficie

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

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

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

ART. 99. — Le droit de superficie s'éteint :

- 1° par la confusion ;
- 2° par la destruction du fonds.

TITRE VIII

De l'antichrèse

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

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

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

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

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

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

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

ART. 105. — L'antichrèse peut être donnée par un tiers pour le débiteur.

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

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

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

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

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

TITRE IX

Des servitudes foncières

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

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

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

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

SECTION I. — *Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux*

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

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

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

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

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

SECTION II. — *Des servitudes établies par la loi*

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

ART. 114. — Celles établies pour l'utilité publique sont déterminées par les Dahirs ou les règlements particuliers.

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

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

CHAPITRE I

Du mur et du fossé mitoyens

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

ART. 117. — Il y a marque de non mitoyenneté que la sommité du mur est droit et à plomb de son ement d'un côté et présente de l'autre un plan incliné.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 119. — La réparation et la construction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit et proportionnellement au droit de chacun.

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

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

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

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

ART. 124. — L'un des voisins ne peut pratiquer, dans le corps d'un mur mitoyen, aucun enfoncement, ni appuyer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre ou sans avoir, à son refus, fait régler au moyen

d'une expertise les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

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

ART. 126. — Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et les toits sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 132. — Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux immeubles sont

aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont arrachés ou coupés, ces arbres sont partagés par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis. Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE II

De la distance et des ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions

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

CHAPITRE III

Des vues sur la propriété de son voisin

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

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

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

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à deux mètres soixante au-dessus du plancher ou sol de la chambre que l'on veut éclairer, si c'est au rez-de-chaussée, et à un mètre quatre-vingt-dix au-dessus du plancher pour les étages.

Art. 139. — On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a un mètre quatre-vingt-dix centimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage.

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE IV

De l'égout des toits

Art. 141. — Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

CHAPITRE V

Du droit de passage

Art. 142. — Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou

qu'une issue insuffisante pour l'exploitation, soit agricole, soit industrielle de sa propriété, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

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

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

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

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

SECTION III. — Des servitudes établies par le fait de l'homme

CHAPITRE I

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

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

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

CHAPITRE II

Des droits du propriétaire du fonds auquel la servitude est due

ART. 146. — Quand on établit une servitude on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user. Ainsi, la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui emporte nécessairement le droit de passage.

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

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

ART. 149. — Dans le cas où le propriétaire du fonds assujéti est chargé par le titre de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge en

abandonnant le fonds assujéti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due.

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

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

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

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

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

ART. 152. — De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.

CHAPITRE III

Extinction des servitudes

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

TITRE X

DES PRIVILÈGES ET DES HYPOTHÈQUES

SECTION I. — Des privilèges

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

ART. 155. — Les seules créances privilégiées sur les immeubles sont :

1° Les frais de justice faits pour la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix ;

2° Les droits du Trésor, tels qu'ils résultent et sont réglés par les lois qui les concernent.

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

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

SECTION II. — Des hypothèques

CHAPITRE I

Dispositions générales

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

ART. 158. — Sont seuls susceptibles d'hypothèques : 1° les fonds de terre bâtis ou non bâtis qui sont dans le commerce et avec eux leurs accessoires réputés immeubles ; 2° l'usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de sa durée ; 3° l'emphytéose pendant le temps de sa durée ; 4° la superficie établie sur les mêmes biens.

ART. 159. — L'hypothèque acquise s'étend aux améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué.

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

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

ART. 162. — L'hypothèque est forcée ou conventionnelle.

CHAPITRE II

Des hypothèques forcées

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

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

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

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

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

ART. 164. — L'hypothèque forcée des mineurs et interdits est déterminée quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués par une délibération du Conseil de famille ou de toute autorité en tenant lieu, prise à la requête du tuteur, du subrogé tuteur, des parents, alliés ou créanciers des mineurs ou interdits ou du Procureur Commissaire du Gouvernement.

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

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

ART. 167. — L'hypothèque forcée de la femme mariée est déterminée quant aux sommes garanties et aux immeubles hypothéqués soit par une disposition expresse du contrat de mariage, soit postérieurement au contrat ou s'il n'y a pas eu de contrat et à défaut du consentement du mari, par un jugement du Tribunal rendu en Chambre du Conseil sur la requête de la femme, de ses parents, alliés, créanciers ou du Procureur Commissaire du Gouvernement.

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

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

ART. 169. — Les maris et tuteurs peuvent toujours être dispensés de l'hypothèque, en constituant un gage mobilier ou une caution, moyennant que cette substitution soit approuvée et les conditions de la constitution du gage fixées par un jugement du Tribunal rendu en Chambre du Conseil, le ministère public entendu.

ART. 170. — Le vendeur, l'échangiste ou le co-partageant de biens immeubles, peuvent dans le contrat de vente, d'échange ou de partage stipuler de leur acheteur, co-échangiste ou co-partageant une hypothèque sur les immeubles vendus, échangés ou cédés pour garantie du paiement total du prix ou de la soule d'échange ou de partage. A défaut de stipulation d'hypothèque conventionnelle, le vendeur, l'échangiste ou le co-partageant peuvent, en vertu d'un jugement du Tribunal, obtenir l'hypothèque forcée sur les dits immeubles.

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III

Des hypothèques conventionnelles

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

ART. 174. — La transmission et la main-levée de l'hypothèque ont lieu dans les mêmes formes, sauf cependant dans le cas de cession de l'hypothèque forcée de la femme mariée ou de la renonciation par elle à cette même hypothèque, les dites cession et renonciation ne pouvant avoir lieu autrement que par acte authentique.

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

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

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

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

Les biens à venir ne peuvent être hypothéqués.

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

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

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

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

CHAPITRE IV

De l'hypothèque différée

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

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

Ce dépôt, valable pour le dit délai comme opposition, est inscrit à sa date au registre des dépôts et mention pro-

visoire en est faite sur le titre foncier. Exceptionnellement, cette mention n'est pas reproduite sur le duplicata du titre foncier conservé à la Conservation.

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

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

CHAPITRE V

Du délaissement d'un immeuble hypothéqué par le tiers détenteur

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

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

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

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

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

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

ART. 191. — Le délaissement se fait au Greffe du Tribunal de première Instance de la situation de l'immeuble. Il en est donné acte par ce Tribunal. Le secré-

taire-greffier transmet d'office au Conservateur une expédition de cet acte en vue de sa mention sur le titre foncier.

ART. 192. — A la requête du créancier poursuivant ou du plus diligent des intéressés, il est créé à l'immeuble délaissé un curateur sur lequel la vente de l'immeuble est poursuivie dans les formes prescrites pour les expropriations.

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

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

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

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

TITRE XI

Des droits de Gza et autres

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

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

Le crédit-rentier inscrit a droit d'être colloqué pour cinq années d'arrérage. Il en sera fait mention au livre foncier.

ART. 199. — Les arrérages se prescrivent par cinq ans.

ART. 200. — Le crédit-rentier ne peut, à moins de convention contraire, être contraint à recevoir le montant de sa rente.

ART. 201. — En cas de non paiement de la rente par le débit-rentier, il peut poursuivre la vente de l'immeuble grevé pour avoir paiement des arrérages échus.

TITRE XII

Des actions immobilières

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

TITRE XIII

*De la saisie et de la vente par expropriation forcée.**— De la surenchère. — De la purge*

ART. 203. — Les immeubles immatriculés sont régis par le Dahir de Procédure Civile en ce qui concerne la saisie immobilière et la distribution des deniers provenant de la vente, sous réserve des formalités et des règles résultant de leur assujettissement aux Dahirs sur l'immatriculation et des dispositions qui suivent.

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

ART. 205. — Le commandement de l'article 295 du Dahir de Procédure Civile mentionne obligatoirement le nom, le numéro du titre, la situation de l'immeuble ou des immeubles immatriculés dont la vente sera poursuivie en cas de non paiement.

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

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

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

ART. 208. — Dans le cas où il n'est pas donné suite à la saisie, main-levée du commandement ou de tous actes inscrits en conséquence peut être obtenue par le

saisi sur requête motivée présentée au Juge des référés. Copie de la requête est notifiée au poursuivant à domicile élu, par le secrétaire-greffier, trois jours au moins avant la date du référé, date qui sera fixée par le Président au bas de la requête. L'ordonnance rendue est définitive et immédiatement exécutoire.

ART. 209. — L'avis à donner aux co-propriétaires du poursuivi, en exécution de l'article 342, paragraphe 1^{er} du Dahir de Procédure Civile, est remplacé par une sommation de prendre connaissance du cahier des charges faite dans la huitaine de son dépôt au saisi et à tous les titulaires de droits réels inscrits sur l'immeuble.

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

ART. 211. — L'inscription du procès-verbal d'adjudication purge tous les privilèges et hypothèques et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.

Au moment de l'inscription de l'adjudication, le Conservateur prend d'office, au profit de tous ayants droit généralement quelconques, une hypothèque pour sûreté du paiement du prix d'adjudication, s'il n'est pas justifié de la libération ou de la consignation régulière de ce prix.

ART. 212. — Aucune surenchère n'est admise après la vente d'un immeuble immatriculé faite, soit à l'amiable, soit dans les formes des articles 338 à 356 du Dahir de Procédure.

ART. 213. — Les tiers détenteurs n'ont pas le droit de purge.

TITRE XIV

De l'expropriation publique

ART. 214. — Le Dahir sur l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation, sous réserve de toutes inscriptions à prendre en conformité des Dahirs sur l'immatriculation.

Fait à Rabat, le 19 Redjeb 1333.

(2 juin 1915).

Vu pour promulgation et mise à exécution :

Casablanca, le 7 juin 1915.

Le Commissaire Résident Général,
Commandant en Chef,

I. YAUTEY.