

MHAMED SEGAME

DOCTEUR D'ETAT EN SCIENCES JURIDIQUES
PROFESSEUR DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
À LA FACULTÉ DE DROIT DE CASABLANCA AIN SEBAA
AVOCAT AU BARREAU DE CASABLANCA

DROIT FONCIER MAROCAIN

L'IMMATRICULATION FONCIERE
LES DROITS REELS IMMOBILIERS

 **EDITIONS RECKONER**

1^{ère} EDITION 2025

Table des matières

LIVRE PREMIER L'IMMATRICULATION FONCIERE

TITRE PREMIER

LES DIFFERENTES PHASES DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION FONCIERE

Chapitre 1 ^{er} : La phase administrative de l'immatriculation foncière.....	25
Section 1. La procédure d'immatriculation est-elle facultative ou obligatoire ?.....	25
§1. Le caractère facultatif de l'immatriculation foncière.....	25
A. En cas de défaillance du requérant de l'immatriculation dans le cadre des articles 22 et 23 du Dahir du 12 août 1913.....	26
B. En cas de défaillance du requérant de l'immatriculation dans le cadre de l'article 50 du Dahir du 12 août 1913.....	26
§2. Les situations dans lesquelles l'immatriculation foncière est rendue obligatoire.....	27
A. L'immatriculation foncière obligatoire à travers le CIF.....	27
1. L'immatriculation est rendue obligatoire dans des zones bien précises.....	27
2. L'immatriculation foncière obligatoire est décidée par une autorité judiciaire.....	30
B. L'immatriculation foncière obligatoire à travers les textes spéciaux.....	32
1. L'immatriculation foncière obligatoire formulée sur la base de l'article 6 du Dahir du 3 janvier 1916 portant règlement spécial sur la délimitation du domaine de l'Etat.....	32
2. L'immatriculation foncière obligatoire formulée sur la base de l'article 10 du Dahir du 9 août 2019 portant sur la délimitation administrative des terres collectives dite soulaliyates.....	33
3. L'immatriculation obligatoire dans le cadre du Dahir du 30 juin 1962 relatif au remembrement rural.....	33
4. L'immatriculation obligatoire dans le cadre du Dahir du 6 mai 1982 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.....	34

5. L'immatriculation obligatoire dans le cadre du Dahir du 17 juin 1992 relatif aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements	35
6. L'immatriculation obligatoire dans le cadre du Dahir du 23 février 2010 du code des Habous.....	36
Section 2. L'immatriculation foncière d'ensemble ou groupée.....	36
§1. L'immatriculation d'ensemble ou groupée en vertu du CIF.....	36
§2. L'immatriculation d'ensemble ou groupée résultant de textes spéciaux	37
Section 3. La réquisition d'immatriculation	37
§1. Le dépôt de la réquisition d'immatriculation.....	38
A. Les personnes habilitées à déposer une réquisition d'immatriculation	38
B. Forme et contenu de la réquisition d'immatriculation	39
§2. La publicité de la réquisition d'immatriculation	42
§3. Le bornage.....	42
§4. Les oppositions	48
A. Les différentes modalités de présentation de l'opposition.....	48
B. Les délais de présentation de l'opposition.....	50
1. Le délai ordinaire d'opposition de l'article 24 du CIF	51
2. Le délai exceptionnel d'opposition de l'article 29 du CIF..	52
§5. Acquiescement de la taxe judiciaire	54
Section 4. Les décisions du conservateur au sujet des oppositions.....	56
§1. Annulation de l'opposition pour défaut de dépôt des documents justifiant l'opposition	56
§2. Annulation de l'opposition pour défaut de paiement de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie	59
Chapitre 2 : La phase judiciaire de l'immatriculation foncière.....	61
Section 1. Le traitement de l'opposition devant le tribunal de première instance.....	64
§1. Le juge rapporteur.....	65
§2. Les mesures d'instruction entreprises par les juges.....	68
A. Les règles de procédure générales gouvernant les mesures d'instruction.....	70
B. Les principales mesures d'instruction en matière d'immatriculation foncière	71
1. Le transport sur les lieux où se trouve l'immeuble.....	71
2. Le recours à l'expertise.....	73
3. Le recours à l'enquête.....	76
§3. Le jugement.....	77
Section 2. Le traitement de l'opposition devant la cour d'appel.....	80

§1. Les règles de saisine de la cour d'appel.....	81
§2. La procédure proprement dite devant la cour d'appel	83
§3. L'arrêt de la cour d'appel rendu en matière d'immatriculation foncière.....	87
Section 3. Le pourvoi en cassation en matière d'immatriculation foncière	89

TITRE 2

L'IMMATRICULATION DE L'IMMEUBLE

Chapitre 1^{er} : La décision du conservateur d'immatriculer l'immeuble....	97
Section 1. La constitution du titre foncier	97
§1. Le contenu du titre foncier.....	97
§2. La force probante du titre foncier	98
Section 2. Le duplicata du titre foncier	99
Section 3. Le certificat spécial d'inscription	101
Chapitre 2 : Effets juridiques de l'immatriculation de l'immeuble.....	103
Section 1. Effet de purge juridique	103
§1. Portée de l'effet de purge.....	103
§2. L'effet de purge à travers la pratique judiciaire.....	104
A. Les différentes positions adoptées par les différentes juridictions	105
B. Apport de l'arrêt rendu par les chambres réunies de la cour de cassation le 30 juin 2020.....	109
Section 2. Caractère définitif et inattaquable du titre foncier	111
Section 3. Le sort des constructions édifiées sur le sol du terrain immatriculé.....	113
Section 4. Exceptions à l'effet de purge et au caractère définitif du titre foncier.....	114
§1. Les immeubles relevant du domaine public	114
§2. Les immeubles habous.....	116
§3. Les droits privatifs d'eau	117
§4. Les propriétés agricoles appartenant à des étrangers.....	117
§5. Les titres spéciaux relatifs aux titres miniers.....	119
§6. Le changement de lits des cours d'eau	120
Chapitre 3. Les responsabilités à l'occasion de l'immatriculation de l'immeuble	123
Section 1. La responsabilité de l'auteur du dol.....	123
§1. La faute	124
A. Faute dolosive extracontractuelle.....	125
B. Faute dolosive contractuelle	125
§2. Le dommage	127
§3. L'existence d'une relation causale entre la faute et le dommage	128

§4. La Réparation intégrale du dommage	129
§5. Prescription de l'action en réparation.....	130
Section 2. La responsabilité personnelle du conservateur.....	132
§1. La responsabilité dans le cadre de l'article 64 du CIF.....	133
§2. La responsabilité dans le cadre des articles 79 et 80 du DOC....	133
Section 3. L'action de l'enrichissement sans cause	135
Section 4. Action en remboursement du prix de vente et l'allocation de dommages et intérêts.....	135
Section 5. La responsabilité de l'ingénieur géomètre topographe délégué	137

TITRE 3

LE REGIME JURIDIQUE DES INSCRIPTIONS SUR LES LIVRES FONCIERS

Chapitre 1^{er} : La procédure des inscriptions sur les livres fonciers.....	141
Section 1. La forme de la réquisition d'inscription.....	141
Section 2. Les obligations du conservateur lors des inscriptions.....	142
Section 3. Les délais pour effectuer les différentes inscriptions.....	145
Chapitre 2 : Les droits susceptibles d'être inscrits sur les livres fonciers..	148
Section 1. L'inscription des faits, des dispositions et des conventions.	148
§1. Inscription des faits.....	149
§2. Les actes volontaires et les conventions contractuelles.....	150
Section 2. L'inscription des décisions judiciaires.....	152
Section 3. L'inscription de certains baux d'immeubles.....	156
Section 4. L'inscription de certains droits spéciaux.....	158
Chapitre 3. La sauvegarde des droits par la prénotation.....	164
Section 1. Les droits pouvant être sauvegardés par la prénotation.....	164
§1. La prénotation doit porter sur un droit qui peut être inscrit définitivement.....	165
§2. La prénotation d'un droit personnel pouvant devenir un droit réel	167
Section 2. Les différentes variétés de prénotation	170
§1. La prénotation sur titre.....	170
§2. La prénotation sur requête.....	171
§3. La prénotation sur ordonnance.....	172
§4. La prénotation en vertu d'un texte spécial.....	172
A. La prénotation résultant des textes du CDR.....	173
B. La prénotation résultant du texte sur l'expropriation pour cause d'utilité publique	174
C. La prénotation résultant du contrat de VEFA.....	174
Section 3. La radiation de la prénotation	175
Chapitre 4. Effets des inscriptions sur les livres fonciers	180

Section 1. L'effet constitutif des inscriptions.....	180
§1. L'inscription constitue le droit entre les parties.....	180
§2. L'inscription constitue le droit à l'égard des tiers.....	183
§3. Exceptions à la règle de l'effet constitutif des inscriptions.....	186
Section 2. La force probante des inscriptions portées sur les livres fonciers	188
Chapitre 5 : La radiation des inscriptions, mentions et prénotations portées sur le titre foncier.....	191
Section 1. La procédure de la radiation des inscriptions.....	191
Section 2. La radiation résultant d'un acte.....	193
Section 3. La radiation résultant d'une décision judiciaire exécutoire	195
Chapitre 6 : La responsabilité du conservateur de la propriété foncière..	197
Section 1. Le fait générateur de responsabilité du conservateur de la propriété foncière.....	200
§1. La responsabilité pour faute.....	201
A. La faute personnelle.....	202
1. Faute personnelle commise dans l'exercice des fonctions mais détachable de ses fonctions.....	203
2. Faute personnelle hors de l'exercice des fonctions mais non dépourvue de tout lien avec le service.....	203
3. Faute purement personnelle.....	204
B. La faute dolosive.....	204
C. La faute lourde.....	205
1. La faute lourde en jurisprudence marocaine.....	205
2. L'évolution de la faute lourde en jurisprudence administrative	206
§2. La responsabilité sans faute.....	208
A. La responsabilité pour risque.....	209
B. La responsabilité pour rupture de l'égalité devant les charges publiques.....	209
1. Risques liés à l'exercice de certaines activités administratives	209
2. Responsabilité du fait de la garde des choses ou des personnes	209
3. Dommages causés par les mesures administratives régulières	210
4. Responsabilité du fait des lois et des conventions internationales.....	210
> Responsabilité du fait des lois.....	210
> Responsabilité du fait des conventions internationales	210
5. Responsabilité du fait des difficultés d'accès des handicapés à des bâtiments publics.....	210
6. Dommages occasionnés durant une perquisition administrative	211
Section 2. La réparation du préjudice.....	211
§1. Le préjudice réparable.....	212
A. Caractères du préjudice.....	212

1. Caractère direct et certain du préjudice.....	212
2. Caractère matériel et caractère moral du préjudice.....	212
3. Caractère spécial et anormal du préjudice.....	213
B. Réparation intégrale du préjudice	213
§2. Le lien de causalité ou imputabilité du préjudice.....	214
A. Position de la jurisprudence administrative	214
B. Rupture du lien de causalité.....	214
1. Faute de la victime	214
2. Fait du tiers.....	215
> Dans le cas de la responsabilité pour faute.....	215
> Dans le cas de responsabilité sans faute	215
3. Force majeure.....	215
4. Cas fortuit.....	216
§3. Les personnes responsables.....	216
A. Le cumul de fautes et de responsabilités.....	217
1. Cumul de la faute de service et de la faute personnelle.....	217
2. Double qualification de la faute	217
3. Existence d'un lien entre la faute personnelle et la faute de service	217
B. Exercice de l'action récursoire.....	218
1. Recours de l'administration contre le conservateur	218
2. Recours du conservateur contre son administration.....	219
§4. Intervention du fonds d'assurances en cas d'insolvabilité du conservateur.....	219

LIVRE DEUXIEME

LES DROITS REELS IMMOBILIERS

TITRE PREMIER

CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

Chapitre 1^{er} : Les immeubles par nature et les immeubles par destination	227
Section 1. Les immeubles par nature.....	227
Section 2. Les immeubles par destination.....	230
§1. Le fondement de la théorie de l'immobilisation par destination.....	230
§2. Les règles de l'immobilisation par destination	231
Chapitre 2 : Les immeubles non immatriculés et les immeubles en cours d'immatriculation.....	235
Section 1. Les immeubles non immatriculés ou les immeubles melk...	235
Section 2. Les immeubles en cours d'immatriculation.....	238

Chapitre 3 : Les immeubles à statut particulier	242
Section 1. Le domaine privé de l'Etat	242
§1. Composition du patrimoine immobilier de l'Etat.....	243
§2. Les moyens juridiques pour la protection du domaine privé de l'Etat.....	244
Section 2. Le domaine forestier	246
§1. Composition du domaine forestier.....	246
§2. L'inaliénabilité et la gestion du patrimoine forestier.....	247
Section 3. Les terres collectives et les terres habous	249
§1. Les biens immobiliers habous.....	249
§2. Les terres collectives.....	252

TITRE 2

LE FORMALISME LIÉ AUX DROITS REELS IMMOBILIERS

Chapitre 1^{er} : Le formalisme en droit immobilier	257
Section 1. Les actes authentiques établis en droit immobilier	257
§1. Modalités de passation de l'acte authentique notarié.....	259
§2. La force probante de l'acte authentique.....	263
§3. Limites de la force probante des actes authentiques.....	264
§4. Les actes juridiques pour lesquels l'authenticité est exigée.....	266
A. Les actes relatifs à la copropriété des immeubles bâtis.....	266
B. Les actes relatifs à la location-accession à la propriété immobilière.....	267
C. Les actes relatifs à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA).....	268
D. Les actes relatifs à la propriété immobilière et aux droits réels immobiliers.....	270
Section 2. Les actes sous seing privé établis en matière immobilière	271
§1. Les conditions de forme de l'acte SSP.....	271
§2. La force probante de l'acte sous seing privé.....	272
Section 3. Les écritures émanant de personne illettrées	275
Section 4. L'écrit électronique en droit immobilier	276
§1. La force probante de l'écrit électronique.....	276
§2. Fiabilité de l'écrit électronique.....	277
Section 5. Formalités probatoires et publicitaires en droit immobilier	278
§1. Le formalisme en droit immobilier.....	278
§2. Les contrats ayant pour objet un droit réel immobilier.....	279
§3. Le formalisme lié aux sociétés civiles immobilières.....	280
Chapitre 2. Les sanctions liées au formalisme en droit immobilier	281
Section 1. Nullité et notions voisines	281

§1. Nullité et inopposabilité.....	282
§2. Nullité et caducité	284
§3. Nullité et résolution	285
§4. Nullité et résiliation.....	286
A. Résiliation du fait de la loi.....	287
B. Résiliation conventionnelle.....	289
§5. Nullité et inexistance.....	289
Section 2. L'action en rescision	291
Section 3. L'action en nullité	293
§1. Déclenchement de l'action en nullité	294
A. Mise en œuvre de la nullité.....	294
B. Modalités de mise en œuvre de l'action en nullité.....	296
C. Personnes ayant qualité pour soulever la nullité.....	297
♦ Parties au contrat.....	297
♦ Ayants cause à titre particulier.....	298
♦ Les ayants cause à titre universel.....	298
♦ Créanciers chirographaires.....	298
♦ Tiers absolus	299
♦ Ministère public.....	299
§2. Régime juridique de l'action en nullité.....	300
A. Prescription de l'action en nullité	300
B. Impossibilité de confirmation ou de ratification de l'obligation nulle.....	301
C. Effets juridiques de la nullité	301
D. Les restitutions.....	303
E. Modalités des restitutions.....	303
• Fruits et produits de la chose	303
• Restitutions faites par le mineur ou l'incapable.....	304
§3. La responsabilité à l'occasion de la nullité	305

TITRE 3

LES DROITS REELS PRINCIPAUX

Chapitre 1^{er} : Le droit de propriété.....	309
Sous chapitre premier : Les attributs du droit de propriété.....	311
Section 1. Le droit d'user de la propriété immobilière	312
Section 2. Le droit de fructifier la propriété immobilière.....	313
Section 3. Le droit de disposer de la propriété immobilière.....	317
Sous chapitre 2 : Les causes d'acquisition de la propriété.....	318
Section 1. Acquisition de la propriété par la possession.....	318
§1. Les éléments constitutifs de la possession	320

A. L'élément matériel.....	321
B. L'élément intentionnel.....	321
§2. Les conditions de la possession.....	321
A. La mainmise sur l'immeuble.....	322
B. Le possesseur dispose de l'immeuble tel un propriétaire dans sa propriété.....	324
C. Le possesseur attribue l'immeuble à lui-même et les gens le lui attribuent.....	325
D. Absence de contestation.....	325
E. Possession continue.....	325
F. Ignorance d'une quelconque cession en cas de décès du possesseur.....	327
§3. La preuve de la possession.....	328
§4. La protection judiciaire de la possession.....	331
A. La notion d'action possessoire.....	331
B. Les différentes actions possessoires.....	332
1. La plainte.....	332
2. La dénonciation de nouvel œuvre.....	332
3. L'action en réintégration ou la réintégrande.....	333
C. Le régime juridique des actions possessoires.....	333
1. La possession protégée.....	333
2. La procédure de l'action possessoire.....	334
3. Le non-cumul de l'action possessoire et de l'action pétitoire.....	335
Section 2. Acquisition de la propriété par l'accession.....	337
§1. L'accession du fait de la nature.....	337
§2. L'accession du fait de l'Homme.....	339
A. Plantations sur le champ d'autrui.....	340
1. L'auteur des plantations est de mauvaise foi.....	340
2. L'auteur des plantations est de bonne foi.....	341
B. Constructions et plantations sur le terrain d'autrui.....	341
C. Constructions et plantations par le propriétaire avec des matériaux ne lui appartenant pas.....	342
D. Le cas des empiètements.....	342
Section 3. Quelques contrats sources de la propriété.....	343
Sous-section 1. La donation et la sadaqa.....	344
§1. Conditions de la donation.....	344
A. Conditions de forme.....	345
B. Conditions de fond.....	346
§2. Le régime juridique de la donation.....	346
A. La donation faite par un malade durant sa dernière maladie.....	347

B. Nullité de certaines donations	348
C. De certaines obligations des parties	348
D. L'itissar ou la rétractation du donateur au sujet de sa donation	349
Sous-section 2. La mogharassa.....	351
§1. Conditions de la mogharassa	352
§2. Le régime juridique de la mogharassa	353
Sous-section 3. La vente immobilière.....	353
§1. Les conventions préliminaires qui peuvent précéder le contrat de vente d'un immeuble	354
A. Les promesses de vente	355
B. La promesse de porte fort en droit immobilier.....	357
1. Applications pratiques de la promesse de porte-fort.	357
2. la promesse de porte-fort d'exécution	359
§2. Les effets réels de la vente immobilière.....	359
A. Le transfert du droit de propriété.....	359
B. Le transfert des risques	361
Sous-section 4. L'échange	365
Sous-section 5. La location-accession et le leasing.....	366
§1. La location-accession en matière immobilière	367
A. Formation du contrat de location-accession.....	367
B. Droits et obligations des parties	368
C. Accession à la propriété	368
D. Résiliation du contrat de location-accession	369
§2. Le crédit-bail ou le leasing immobilier.....	369
Section 4. Acquisition de la propriété par testament ou par voie de succession.....	371
§1. L'acquisition de la propriété immobilière par voie de testament	371
A. Conditions du testament	371
B. L'exécution du testament.....	372
§2. L'acquisition de la propriété immobilière par le tanzil.....	373
§3. L'acquisition de la propriété immobilière par legs obligatoire	373
§4. L'acquisition de la propriété immobilière par voie de succession	374
A. Les causes et les empêchements de la successibilité.....	375
B. Les différentes catégories d'héritiers.....	376
Section 5. La préemption	377
§1. Conditions requises pour l'exercice du droit de préemption	378
A. Le préempteur doit avoir la qualité de copropriétaire indivis	378
B. Le préempteur doit être propriétaire de la portion indivise à une date antérieure à celle de l'acquisition de la portion objet de la préemption par le préempté	378

C. Le préempteur doit être détenteur de sa quote-part indivise	379
D. Le préempté doit avoir acquis la portion vendue à titre onéreux	379
§2. Le régime juridique de la préemption	381
A. La préemption doit porter sur la totalité de la quote-part à préempter	381
B. La préemption doit être exercée dans les délais impartis par la loi	381
C. Paiement du prix de la vente et des frais du contrat	382
D. Procédure proprement dite de la préemption	383
E. Quelques règles se rapportant à des cas particuliers	384
§3. Effets de la préemption	384
§4. La déchéance du droit de préemption	385
§5. L'exercice du droit de préemption par l'Etat	386
Section 6. La vivification des terres incultes et l'enceinte inviolable	388
Sous chapitre 3 : Les limites au droit de la propriété	389
Section 1. Les servitudes	389
§1. Les caractères de la servitude	390
A. Le caractère réel	390
B. Le caractère accessoire	390
C. Le caractère perpétuel	390
D. Le caractère indivisible	391
§2. Les différentes servitudes prévues dans le CDR	391
A. Le droit d'irrigation	391
B. Le droit d'écoulement	392
C. Le droit de ruissellement ou d'évacuation	393
D. Le droit de passage	393
E. Le droit de vue sur la propriété des voisins	394
§3. L'exercice des servitudes	395
Section 2. Les limites du droit de propriété dans les rapports de voisinage	396
§1. Les dommages nés du rapport de voisinage	396
§2. L'abus de droit de propriété	398
Section 3. La copropriété	402
§1. L'indivision	402
A. Les règles générales régissant l'indivision	403
B. Les règles spécifiques régissant l'indivision	405
§2. Le mur mitoyen	406
§3. Le chemin privé mitoyen	407
§4. La copropriété des immeubles bâtis	408

§5. Les résidences immobilières de promotion touristique (RIPT)	415
§6. Le time-sharing.....	419
§7. Les lotissements, les groupes d'habitations et les morcellements	420
Section 4. Les limites au droit de propriété liées au cadre sociétal	422
§1. Les sociétés civiles immobilières.....	423
§2. Les autres catégories de sociétés.....	428
Section 5. La fin de l'indivision par le partage.....	429
§1. Le partage conventionnel de l'immeuble.....	429
§2. Le partage judiciaire.....	433
Section 6. L'expropriation pour cause d'utilité publique.....	435
§1. La légalité de la décision d'exproprier.....	435
§2. La légalité de la procédure d'expropriation.....	437
A. Les formalités de publicité.....	438
B. Les effets des actes déclaratifs d'utilité publique et de cessibilité.....	439
C. La prise de possession.....	439
D. La fixation des indemnités.....	440
E. Le prononcé de l'expropriation.....	441
F. Les voies de recours.....	442
§3. Effets de l'expropriation.....	442
§4. L'occupation temporaire.....	443
§5. L'indemnité de la plus-value.....	444
Section 7. Les limites au droit de propriété liées aux normes urbanistiques.....	445
§1. Le schéma directeur d'aménagement urbain.....	445
§2. Le plan d'aménagement.....	447
§3. La Contribution des riverains à la réalisation de la voirie communale.....	449
§4. Normes administratives en relation avec l'exercice du droit de propriété.....	450
Section 8. Les restrictions apportées à l'appropriation de certains biens immobiliers.....	452
§1. Les personnes pouvant acquérir une propriété agricole.....	452
§2. Conditions d'acquisition des propriétés agricoles par certaines sociétés.....	453
Section 9. Les saisies immobilières.....	455
§1. Les saisies conservatoires immobilières.....	455
§2. La saisie-exécution immobilière.....	456
§3. La vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi.....	457
§4. Les effets de l'adjudication.....	460
§5. La radiation de la saisie immobilière.....	461

Section 10. La confiscation des biens immeubles suite à une condamnation pénale.....	462
Section 11. Le gel des biens immobiliers appartenant à des délinquants.....	466
Chapitre 2 : L'usufruit.....	468
Section 1. Les droits et les obligations de l'usufruitier.....	468
§1. Les droits de l'usufruitier.....	469
§2. Les obligations de l'usufruitier.....	470
Section 2. L'extinction de l'usufruit.....	471
Chapitre 3 : Le droit viager.....	473
Chapitre 4 : Le droit d'usage.....	474
Chapitre 5 : Le droit de superficie.....	476
Chapitre 6 : L'emphytéose.....	478
Chapitre 7 : Les droits réels principaux classiques.....	481
Section 1. Le droit de zina.....	481
Section 2. Droit de houa et d'exhaussement.....	482
Section 3. Le droit de habous.....	483
Section 4. Les droits réels coutumiers.....	484

TITRE 4

LES DROITS REELS ACCESSOIRES

Chapitre 1 ^{er} : Le nantissement.....	487
Section 1. Le régime juridique du nantissement.....	487
§1. Caractères du contrat de nantissement.....	488
A. Caractère réel et accessoire du nantissement.....	488
B. Caractère indivisible du nantissement.....	488
§2. Conditions du nantissement.....	488
Section 2. Les effets juridiques du nantissement.....	490
Section 3. Extinction du nantissement.....	491
Chapitre 2 : L'hypothèque.....	494
Section 1. Caractères de l'hypothèque.....	494
§1. L'hypothèque est un droit réel accessoire.....	494
§2. L'hypothèque est indivisible.....	496
Section 2. L'hypothèque conventionnelle.....	496
§1. Conditions de forme.....	497
§2. Conditions relatives au donneur de l'hypothèque.....	498
§3. Conditions relatives à l'objet de l'hypothèque.....	498
§4. L'hypothèque différée.....	499
Section 3. L'hypothèque forcée.....	500
Section 4. L'hypothèque prévue par des textes spéciaux.....	501
§1. Les hypothèques consenties dans le cadre du CGI.....	501

A. L'hypothèque consentie à l'occasion de constructions des logements sociaux	501
B. L'hypothèque consentie à l'occasion d'opérations d'investissement	502
C. L'hypothèque consentie à l'occasion de réalisation de logement à faible valeur immobilière	502
§2. Les hypothèques consenties dans le cadre du texte sur l'expropriation pour cause d'utilité publique	503
§3. Les hypothèques forcées prononcées dans le cadre du texte sur la copropriété.....	504
Section 5. Effets juridiques de l'hypothèque	505
§1. Effets de l'hypothèque entre les cocontractants	505
A. Les droits et les obligations du donneur de l'hypothèque	505
B. Les droits et les obligations du créancier hypothécaire	506
§2. Effets de l'hypothèque à l'égard des tiers	507
A. Le droit de préférence.....	507
B. Le droit de suite	507
Section 6. Extinction de l'hypothèque	509
Chapitre 3 : Les privilèges.....	511

DROIT FONCIER MAROCAIN

L'IMMATRICULATION FONCIERE

LES DROITS REELS IMMOBILIERS



Mhamed SEGAME est Docteur d'Etat en sciences juridiques et Professeur de l'enseignement supérieur à la faculté de Droit de Casablanca Ain Sebaa. Il est également titulaire du Diplôme du Cycle Supérieur de Gestion de l'ISCAE et de plusieurs certificats en Droit de l'arbitrage. Il compte dans son actif plusieurs publications dont le Traité de Droit Civil (Théorie Générale des Obligations) édité en 2022 représentant actuellement une œuvre de fond incontournable.

Mhamed SEGAME est avocat au barreau de Casablanca depuis 1987 et est ancien membre du conseil de l'ordre des avocats de la même ville. Il est actuellement président Fondateur de l'association Morocco Now et de l'Observatoire Juridique du Maroc (OJM).



Le présent ouvrage, écrit en langue française et consacré au droit foncier marocain, est réalisé par un chercheur en sciences juridiques joignant la théorie à la pratique. Il englobe les deux grands volets constituant l'épine dorsale de ce droit à savoir, l'immatriculation foncière et les droits réels immobiliers. Le lecteur y trouvera également tous les textes spéciaux les plus récents régissant le droit foncier et le droit immobilier. Les positions les plus récentes de la cour de cassation et des différentes juridictions du royaume sont également évoquées avec des observations tendant à réaliser la bonne application des lois régissant le droit foncier et qui parfois doivent être revues et révisées pour être en diapason avec la réalité socio-économique du pays. Le présent travail, en raison de la richesse de ses sources et le profil de son auteur qui est en même temps professeur de Droit et avocat, est un vrai outil de travail tant pour les chercheurs en sciences juridiques que pour les praticiens du Droit. Nous espérons vivement qu'il apportera les réponses nécessaires à toutes les questions relevant d'un domaine du droit aussi complexe que celui du droit foncier.

 **SEGAME
& MAALMI**

11 Boulevard Sidi Mohamed Ben Abdellah
Résidence Bouarfa, 1er étage
Casablanca, Maroc
contact@segamemaalmi.com
G : +212 6 69 58 10 09
T : +212 5 22 46 78 21
www.segamemaalmi.com

 **EDITIONS RECKONER**

PRIX : 200 DHS