

**Bulletin officiel n° 46 du 12/09/1913 (12 septembre 1913)**  
**Annexe IX : Dahir sur l'immatriculation des immeubles du 12/08/1913 (12 août 1913)**

**Titre Premier : De l'immatriculation.**

**Chapitre Premier : De l'objet et de la nature de l'immatriculation.**

**Article Premier :** L'immatriculation a pour objet de placer l'immeuble qui y a été soumis sous le régime du présent dahir, sans qu'il puisse y être ultérieurement soustrait.

**Article 2 :** L'immatriculation donne lieu à l'établissement d'un titre de propriété inscrit sur un livre foncier ; elle annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés.

**Article 3 :** Les immeubles immatriculés ressortissent exclusivement et d'une manière définitive à la juridiction des tribunaux établis en vertu de notre dahir en date du 9 ramadan 1331 (12 août 1913).

**Article 4 :** En cas de contestation sur les limites ou les servitudes d'immeubles contigus, lorsque l'un d'eux est immatriculé et que l'autre ne l'est pas, la juridiction indiquée à l'article précédent est seule compétente, et il est fait application des dispositions de l'article 106 du présent dahir.

**Article 5 :** L'adjonction d'assesseurs musulmans au tribunal de première instance ou à la Cour n'est pas nécessaire, par dérogation à l'article 3 de notre dahir sur l'organisation judiciaire susvisé, pour les débats et la solution des litiges dont il est parlé dans les deux articles qui précèdent.

**Article 6 :** L'immatriculation est facultative.

**Article 7 :** L'immatriculation est obligatoire en cas d'aliénation ou d'échange d'immeubles domaniaux, ou d'échange d'immeubles frappés de habous publics.

**Article 8 :** Elle est encore obligatoire, quand elle est ordonnée par une des juridictions susvisées, au cours d'une procédure de saisie immobilière.

**Chapitre Deuxième : De la procédure d'immatriculation.**

**Section Première : Du conservateur de la propriété foncière.**

**Article 9 :** Il est institué au chef-lieu de chaque tribunal de première instance un Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques.

Cet agent est chargé de la tenue du registre foncier relatif à la circonscription du tribunal et de l'exécution des formalités et des procédures prescrites pour l'immatriculation des immeubles.

### **Section Deuxième : De la réquisition.**

**Article 10 :** Peuvent seuls requérir l'immatriculation :

1° le propriétaire ;

2° Le copropriétaire, sous la réserve du droit de s'y opposer réservé à tout copropriétaire indivis

3° Les détenteurs des droits réels énumérés ci-après : usufruit, usage et habitation, emphytéose, antichrèse ;

4° Les détenteurs d'un droit réel résultant d'un des démembrements de propriété admis par le droit musulman ;

5° Les détenteurs de servitudes foncières ou d'hypothèques, avec le consentement du propriétaire.

**Article 11 :** Peut également requérir l'immatriculation le créancier hypothécaire, non payé à l'échéance, qui, en vertu du jugement de condamnation qu'il a obtenu contre son débiteur, entreprend une saisie immobilière.

**Article 12 :** Le tuteur ou le curateur d'un incapable a qualité pour requérir l'immatriculation au nom de son pupille, au cas où celui-ci est détenteur de droits qui lui permettraient de la requérir lui-même, s'il n'était pas incapable.

**Article 13 :** Toute personne requérant l'immatriculation remet au Conservateur de la propriété foncière, qui en délivre récépissé, une déclaration, signée de lui ou d'un fondé de pouvoirs muni d'une procuration spéciale, et contenant :

1° Ses nom, prénoms, qualités et domicile, son état civil, sa nationalité, et, s'il y a lieu, le nom de l'époux et l'indication du régime matrimonial ;

2° Election de domicile au lieu de la conservation foncière dans le ressort de laquelle est situé l'immeuble ;

3° La description de l'immeuble dont l'immatriculation est requise, ainsi que l'indication des constructions et plantations qui s'y trouvent, de sa consistance et de sa nature, de sa situation, de sa contenance, de ses limites, tenants et aboutissants et, s'il y a lieu, du nom sous lequel il est connu ;

4° L'estimation de la valeur vénale et de la valeur locative de l'immeuble ;

5° Le détail des droits réels immobiliers existants sur l'immeuble avec la désignation des ayants droit, ladite désignation comprenant leurs noms, prénoms, qualités et domiciles, leur état civil, leur nationalité, avec, s'il y a lieu, le nom de l'épouse et la spécification du régime matrimonial.

Cette pièce est établie en français.

Si le requérant ne peut ou ne sait signer, mention en est faite par le Conservateur de la propriété foncière, qui certifie que la remise de la réquisition lui a été faite par le requérant qui y est indiqué, après qu'il s'est assuré de son identité.

**Article 14 :** En même temps que sa réquisition, le requérant dépose tous les titres de propriété, contrats, actes publics ou privés et documents quelconques, de nature à faire connaître les droits réels existants sur l'immeuble.

Tous ces documents doivent, s'il y a lieu, être traduits in extenso en langue française ; toutefois, il pourra n'être fait, lors du dépôt de la réquisition, qu'une traduction analytique, sous réserve du droit qu'a le Conservateur ou la juridiction saisie d'exiger ultérieurement une traduction intégrale, totale ou partielle.

**Article 15 :** Si un ou plusieurs des actes invoqués par le requérant se trouvent en la possession de tiers, le Conservateur, sur l'avis qui lui en est donné, fait sommation aux détenteurs d'en opérer le dépôt, contre récépissé, à la Conservation, dans le délai de huitaine augmenté des délais, de distance, s'il y a lieu.

Il peut être délivré aux détenteurs de ces titres, sur leur demande et aux frais du requérant, par le Conservateur, une copie certifiée des actes déposés.

La traduction desdits actes, s'ils sont écrits en langue étrangère, est faite à la diligence du Conservateur et aux frais du requérant

**Article 16.** Le requérant dépose en outre une somme égale au montant présumé des frais d'immatriculation, ainsi qu'ils seront déterminés par un règlement ultérieur.

### **Section Troisième : Des publications, du bornage et du plan.**

**Article 17 :** Dans les dix jours du dépôt de la réquisition, le Conservateur en dresse extrait et rédige un avis indiquant le jour et l'heure auxquels le bornage provisoire doit avoir lieu.

**Article 18 :** Il fait publier les pièces visées à l'article précédent en français et en arabe au Bulletin officiel du Protectorat. Il adresse des exemplaires de l'extrait de la réquisition et de

l'avis de bornage : 1° au Juge de paix ; 2° au Caïd ; 3° au Cadi du territoire sur lequel se trouve l'immeuble en instance.

Ceux-ci les font afficher respectivement dans les locaux du tribunal de paix, du bureau du Caïdat et de la Mahakma et les maintiennent ainsi exposés au public jusqu'au jour fixé pour le bornage; au bout de ce délai, ils les retournent à la conservation avec un certificat d'affichage. Le Caïd fait en outre publier l'extrait et l'avis dont s'agit sur les marchés de son territoire, toutes les semaines, jusqu'au jour du bornage. Il adresse à la Conservation un certificat détaillant le nombre et le lieu des publications qui ont été effectuées.

**Article 19 :** Le Conservateur de la propriété foncière ou son délégué dirige les opérations de bornage provisoire avec l'assistance et le concours d'un géomètre assermenté du Service topographique et en la présence du requérant ou de son fondé de pouvoirs spécial.

Il convoque personnellement à cette opération, dans les formes prescrites pour les citations par le dahir sur la procédure civile :

- 1° Le requérant ;
- 2° Le propriétaire non requérant ;
- 3° Les propriétaires limitrophes indiqués dans la réquisition ;
- 4° Les intervenants qui se seraient régulièrement révélés.

Ces convocations contiennent invitation de se présenter en personne ou par mandataire régulier pour assister aux opérations de bornage.

**Article 20 :** Le bornage est effectué à la date fixée. Le requérant ou son fondé de procuration spéciale indique les limites de l'immeuble qu'il entend faire immatriculer; les riverains et tous intervenants font leurs observations et contestations ; le géomètre place des bornes, tant pour délimiter le périmètre indiqué par le requérant que pour préciser les parties comprises dans ce périmètre qui font l'objet d'oppositions de la part de tiers, et il dresse du tout un plan sommaire qui est dit plan de bornage provisoire .

**Article 21 :** Il est dressé par le Conservateur, ou son délégué, un procès-verbal de bornage provisoire faisant connaître :

- 1° Les jour et heure de l'opération, soit qu'elle ait été effectuée en une seule séance, soit qu'elle en ait exigé plusieurs ;
- 2° Les noms, prénoms, qualités et domiciles des assistants;
- 3° Les différents incidents de l'opération et les dires des parties qui y sont intervenues ;
- 4° L'apposition des bornes, leur nombre et leur signification ;

5° Les pièces produites par les parties.

Ce procès-verbal est signé du Conservateur ou de son délégué, du géomètre, de toutes les parties comparantes ou intervenantes, si elles sont lettrées, et, s'il y a lieu, mention est faite qu'elles ne peuvent signer ou qu'elles s'y refusent.

Audit procès-verbal sont annexés le plan de bornage provisoire et les pièces produites par les parties ; inventaire est dressé des annexes.

**Article 22 :** Si le requérant ne se présente pas au bornage, ni personne pour lui, il n'est procédé à aucune opérationnelle procès-verbal se borne à constater cette absence.

**Article 23 :** Si le procès-verbal constate l'absence du requérant, la réquisition est considérée comme non avenue et la procédure classée sans suite.

Si, au contraire, le procès-verbal mentionne l'exécution des opérations prescrites en l'article précédent, le Conservateur fait publier et afficher, dans les formes prescrites à l'article 18 du présent dahir, un avis portant que, pendant un délai de deux mois qui part du jour de son insertion au Bulletin officiel, les oppositions à l'immatriculation seront reçues à la conservation de la propriété foncière, au secrétariat de la justice de paix, au bureau du Caïd et à celui du Cadi et que, passé ledit délai de deux mois, la forclusion pourra être encourue.

#### **Section Quatrième : Des oppositions.**

**Article 24 :** Pendant un délai de deux mois qui court de la publication au Bulletin officiel de l'avis de clôture du bornage provisoire, toutes personnes peuvent, si elles ne l'ont déjà fait antérieurement, intervenir en la procédure, savoir :

1° Par opposition, en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble ;

2° Par demande d'inscription, en cas de prétention élevée sur l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer sur le titre à établir.

**Article 25 :** Ces oppositions ou demandes d'inscription sont faites par voie de déclarations orales reçues, soit à la Conservation de la propriété foncière, soit au tribunal de paix, soit dans les bureaux du Caïd, soit à la Mahakma du Cadi ; il en est dressé, en présence de l'intéressé, procès-verbal en double exemplaire, dont l'un est remis au déclarant. Celles qui n'ont pas été reçues directement à la Conservation y sont immédiatement transmises.

Les oppositions ou demandes d'inscription peuvent aussi être adressées par écrit aux autorités indiquées ci-dessus ou aux autorités françaises locales ; elles sont immédiatement dirigées sur la Conservation.

Les déclarations ou lettres souscrites aux effets ci-dessus doivent contenir renonciation des droits, titres ou pièces sur lesquels la demande est appuyée.

**Article 26 :** Peuvent toujours intervenir dans la procédure, par voie d'opposition ou de demande d'inscription, au nom des incapables, des absents, des disparus et des non présents, les tuteurs, représentants légaux, parents ou amis, le Procureur commissaire du gouvernement, le Cadi, le curateur aux biens des absents et des disparus.

**Article 27 :** Aucune opposition ou demande d'inscription n'est recevable, sauf les exceptions contenues à l'article 29, après l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date de publication, au Bulletin officiel du Protectorat, de l'avis mentionné dans l'article 24 du présent dahir.

**Article 28 :** A l'expiration du délai des deux mois imparti par l'article 23, le Juge de paix, le Caïd et le Cadi envoient au Conservateur de la propriété foncière :

1° Les procès-verbaux et pièces relatifs aux oppositions portées devant eux, sinon un certificat négatif ;

2° Des certificats constatant l'accomplissement des formalités d'affichage et de publication de l'avis prévu à l'article 23.

**Article 29 :** Les délais prescrits ci-dessus pour le bornage ou pour le dépôt des oppositions peuvent être exceptionnellement prorogés ou rouverts par le Conservateur de la propriété foncière, soit d'office, soit sur la réquisition du Procureur-commissaire du Gouvernement, auquel la procédure est obligatoirement communiquée avant toute décision.

### **Section Cinquième : De l'immatriculation par le conservateur et du jugement des oppositions.**

**Article 30 :** A l'expiration des délais fixés par les articles précédents et après avoir constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure ainsi que l'exécution du bornage provisoire, le Conservateur de la propriété foncière peut procéder à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier et à la délivrance du titre de propriété accompagné du plan de bornage définitif, s'il constate : que tout est régulier, qu'aucune opposition ou demande d'inscription ne s'est produite et que le Procureur-commissaire du Gouvernement déclare ne pas s'y opposer.

**Article 31 :** Si des oppositions ou des demandes d'inscription se produisent, une copie des mentions y relatives est notifiée, sans délai, au requérant par le Conservateur. Le requérant a

un délai d'un mois, à partir de cette notification, pour apporter la mainlevée des oppositions ou demandes d'inscription ou la déclaration qu'il y acquiesce.

Au cas où le requérant fait ainsi disparaître complètement les oppositions ou demandes d'inscription, soit qu'il en rapporte la mainlevée, soit qu'il y donne satisfaction, il peut être procédé par le Conservateur comme au cas prévu par l'article précédent, si le ministère public ne s'y oppose.

**Article 32 :** Dès que le requérant a fait connaître au Conservateur son refus d'acquiescer aux prétentions des intervenants ou l'impossibilité où il se trouve d'obtenir la mainlevée amiable de leurs oppositions ou demandes d'inscription et, au plus tard, à l'expiration du délai imparti au premier alinéa de l'article précédent, la réquisition et le dossier des pièces y relatives sont transmis au secrétariat du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble. Le Président de ce tribunal désigne immédiatement un Juge rapporteur chargé de préparer la solution des contestations soulevées à l'occasion de la réquisition d'immatriculation.

**Article 33 :** Le Juge rapporteur met les opposants et intervenants en demeure de lui faire parvenir leurs pièces justificatives et, mémoires dans un délai de quinze jours, augmenté d'un délai d'un jour par 2 myriamètres de distance entre leur résidence et le siège du tribunal.

A l'expiration du délai le plus long imparti pour cette production, il invite la partie qui a requis l'immatriculation à en prendre connaissance au secrétariat, sans déplacement, et à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse, avec pièces justificatives, s'il y a lieu.

**Article 34 :** Le Juge rapporteur peut, soit d'office, soit sur la demande des parties, soit sur la réquisition du ministère public, se transporter sur l'immeuble en instance, pour y procéder à une application de titres ou à une enquête. Il observe alors les règles prescrites par le dahir sur la procédure civile.

**Article 35 :** Lorsque le Juge rapporteur estime que l'affaire est en état, il fait avertir les parties, au moins huit jours à l'avance, outre le délai de distance, du jour où elle sera appelée en audience publique, en leur rappelant qu'elles peuvent s'y présenter en personne ou par mandataire spécial.

**Article 36 :** Le tribunal de première instance s'adjoint, pour procéder aux débats sur une affaire d'immatriculation et pour y statuer, deux assesseurs musulmans avec voix consultative, conformément à l'article 3 du dahir sur l'organisation judiciaire du Protectorat français du Maroc.

**Article 37 :** A l'ouverture des débats, le Juge rapporteur expose la procédure et indique les questions à résoudre, sans exprimer aucun avis. Puis les parties sont entendues, le ministère public donne ses conclusions et l'affaire est jugée, soit immédiatement, soit après délibéré.

**Article 38 :** Si la décision rendue rejette entièrement la réquisition d'immatriculation, elle remet les parties purement et simplement dans l'état où elles se trouvaient avant son introduction, elle annule le bornage provisoire, ordonne que le requérant en fera disparaître les traces ou que, faute par lui d'y procéder immédiatement, elles seront enlevées à ses frais.

**Article 39 :** Si la décision rendue admet la réquisition en tout ou en partie, elle ordonne rectification du bornage, s'il y a lieu, indique comment il sera procédé au bornage définitif et à l'établissement du titre et du plan et relate les inscriptions à porter sur le titre de propriété.

**Article 40 :** Aussitôt le jugement rendu, et au plus tard dans le délai de huitaine, il est notifié par extrait au requérant et à toutes les parties, à domicile élu ; cette notification indique qu'il peut en être interjeté appel dans les délais prévus par les articles 226 et suivants du dahir sur la procédure civile.

**Article 41 :** L'appel est toujours recevable en matière d'immatriculation, quelle que soit la valeur de l'immeuble en instance.

L'appel peut être formé comme il est dit en l'article 231 du dahir sur la procédure civile. Le dossier est transmis sans frais au secrétariat de la Cour avec une expédition du jugement attaqué.

**Article 42 :** Dès la réception du dossier au secrétariat de la Cour, le Premier président en ordonne la communication au ministère public et nomme un Conseiller rapporteur ; celui-ci fait sommer l'appelant de produire ses griefs et moyens, avec pièces justificatives, dans un délai de quinze jours, outre celui de distance. Puis il invite les parties intimées à prendre communication de la production de l'appelant et à produire leurs contestations et défenses dans un autre délai semblable.

**Article 43 :** Le Conseiller rapporteur peut, soit d'office, soit sur la demande des parties, soit sur la réquisition du ministère public, accomplir toutes mesures complémentaires d'instruction, notamment se transporter sur l'immeuble en instance, pour y procéder à une application de titres ou à une enquête. Toutefois il ne peut être formulé par les parties en appel aucune demande nouvelle, et le supplément d'instruction effectuée par le Conseiller rapporteur est limité aux litiges soulevés en première instance par la réquisition.

L'article 234 du dahir sur la procédure civile est applicable à la matière.

**Article 44 :** Lorsque le Conseiller rapporteur estime que la procédure est en état, il fait, quinze jours à l'avance, outre le délai de distance, prévenir les parties en cause, à domicile élu, du jour où l'affaire sera appelée à l'audience.

**Article 45 :** L'affaire est jugée par la Cour, tant en l'absence qu'en présence des parties, sans qu'aucune opposition soit recevable contre l'arrêt rendu. Les débats commencent par le rapport du Conseiller commis, qui expose la procédure et indique les questions à résoudre, sans exprimer aucun avis. Puis les parties sont entendues, soit en personne, soit par mandataire. Le ministère public donne ses conclusions et l'arrêt intervient, soit immédiatement, soit après délibéré, au plus tard trente jours francs après celui où l'affaire est venue au rôle pour la première fois.

**Article 46 :** La Cour s'adjoit, pour procéder aux débats sur une affaire d'immatriculation et pour y statuer, deux assesseurs musulmans, avec voix consultative, conformément à l'article 3 du dahir sur l'organisation judiciaire du Protectorat français au Maroc.

**Article 47 :** Les arrêts rendus en matière d'immatriculation ne sont susceptibles de recours en cassation que sur pourvoi du Procureur général et seulement dans l'intérêt de la loi. Le recours est formé au secrétariat de la Cour dans le mois qui suit le prononcé de la décision critiquée.

**Article 48 :** Toute opposition à immatriculation, reconnue vexatoire et de mauvaise foi, donne lieu, contre celui qui l'a formée, à une amende de cent francs (100 fr), sans préjudice des dommages-intérêts envers les parties lésées.

La juridiction saisie de la réquisition d'immatriculation a qualité pour prononcer l'amende et statuer sur les demandes en dommages-intérêts.

**Article 49 :** Au cas de rejet d'une demande en immatriculation, quelle que soit la cause de l'empêchement et à quelque moment de la procédure qu'elle se produise, le Conservateur de la propriété foncière invite les parties à retirer, contre remise du récépissé, les titres par elles déposés.

**Article 50 :** La requête à fin d'immatriculation et les opérations y relatives sont considérées comme non avenues si, dans les six mois qui en suivent l'introduction, et après une mise en demeure notifiée par le Conservateur, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception, le requérant n'a fait aucune diligence pour suivre la procédure.

**Article 51 :** Les frais d'immatriculation sont à la charge du requérant. Les frais d'opposition sont à la charge du requérant, si l'opposition est reconnue fondée ; ils sont à la charge de l'opposant, si elle est rejetée. Ils sont partagés ou compensés, dans la mesure arbitrée par la juridiction saisie, si chacune des parties succombe respectivement sur certains chefs de ses prétentions.

Les frais d'instruction supplémentaire sont à la charge de la partie qui les a occasionnés et, si le Juge rapporteur a procédé d'office, à la charge de la partie qui succombe. Il est statué à cet égard par la décision qui tranche définitivement l'instance.

Les règles pour la consignation des frais, leur emploi et leur taxation sont celles qui sont contenues dans notre dahir sur les frais de justice.

### **Section Sixième : Du titre de propriété.**

**Article 52 :** Chaque immatriculation donne lieu à l'établissement, par le Conservateur de la propriété foncière, d'un titre foncier comportant :

1° La description détaillée de l'immeuble avec ses limites, ses tenants et aboutissants, sa nature et sa contenance ;

2° L'indication du domicile et de l'état civil du propriétaire ;

3° Les droits réels immobiliers existant sur l'immeuble. Ce titre est établi en français ; il porte un numéro d'ordre et un nom particulier. Le plan de l'immeuble y reste annexé.

**Article 53 :** Les titres de propriété sont établis sur des registres, dont la forme est déterminée par l'administration.

**Article 54 :** Lorsqu'un immeuble est divisé par suite de partage ou autrement, il est procédé au bornage de chacun des lots par un géomètre assermenté, qui rapporte cette opération sur une expédition du plan. Il est établi un titre et un plan distincts pour chacune des divisions de l'immeuble.

Toutefois, en cas d'aliénation partielle, le propriétaire peut demander le maintien de l'ancien titre pour la portion de l'immeuble qui demeure entre ses mains. Si le maintien du titre est jugé possible par le Conservateur, il est revêtu des mentions utiles. Le plan est, dans ce cas, rectifié en conséquence.

**Article 55 :** Lorsque le titre de propriété est établi, ou qu'un droit réel y est inscrit au nom d'un mineur ou de tout autre incapable, l'âge du mineur ou la nature de l'incapacité sont indiqués sur le titre.

Lorsque l'état de minorité ou d'incapacité a pris fin, le mineur devenu majeur, ou l'incapable devenu capable, peut obtenir la rectification de son titre.

**Article 56 :** Lorsque le titre de propriété est établi, ou qu'un droit réel y est inscrit au nom d'une femme mariée qui, d'après son statut personnel, n'a pas la libre administration de ses biens, mention de cet état est faite sur le titre. Lorsque la femme reprend la libre administration de ses biens, elle peut obtenir la modification de son titre.

**Article 57 :** Lorsque le Conservateur établit un nouveau titre de propriété, il annule le précédent en apposant une griffe d'annulation et le timbre de la Conservation sur toutes les pages de celui-ci ; il annule de la même façon la copie et la conserve dans les archives.

**Article 58 :** Le propriétaire, à l'exclusion de tous autres, a droit à une copie exacte et complète du titre de propriété et du plan qui y est annexé.

Cette copie est nominative, et le Conservateur en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le timbre de la Conservation.

Les autres intéressés n'ont droit qu'à la délivrance d'un certificat spécial.

**Article 59 :** Lorsque deux ou plus de deux personnes sont propriétaires d'un immeuble indivis, une seule copie est délivrée à celle d'entre elles qui est chargée de l'administration de cet immeuble ou qui est constituée séquestre, à cet effet, par ses copropriétaires. Les autres communistes ne peuvent prétendre qu'à un certificat spécial.

**Article 60 :** Toute mention inscrite par le Conservateur sur le livre foncier est reproduite par lui sur le double du titre qui lui est représenté.

Il certifie à toute réquisition, sur le double du titre, sa conformité avec le livre foncier.

**Article 61 :** Le Conservateur est tenu de délivrer, lorsqu'il en est requis, un état général ou spécial des mentions inscrites sur le livre foncier, et copie ou extrait des actes déposés, en exécution des prescriptions de l'article 15.

Chapitre Troisième : Des effets de l'immatriculation.

**Article 62 :** Le titre de propriété est définitif et inattaquable; il forme le point de départ unique des droits réels et des charges foncières existant sur l'immeuble, au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non inscrits.

**Article 63 :** La prescription ne peut faire acquérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit, ni amener la disparition d'aucun des droits réels inscrits sur le titre de propriété.

**Article 64 :** Aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation.

Les intéressés peuvent, mais seulement en cas de dol, exercer une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du dol.

En cas d'insolvabilité de celui-ci, l'indemnité est payée, sauf recours, sur le fonds d'assurance institué par le présent dahir.

Le tout, sauf l'application des règles concernant la responsabilité de l'Etat et de ses fonctionnaires, telles qu'elles résultent des articles 79 à 81 de notre Dahir formant Code des obligations et des contrats.

**Titre Deuxième : De la publicité des droits réels immobiliers affectant des immeubles immatriculés et de leur inscription sur les livres fonciers.**

**Chapitre Premier : De la publicité et de la conservation des droits réels immobiliers.**

**Article 65 :** Tous faits et conventions entre vifs, à titre gratuit ou à titre onéreux, tous procès-verbaux de saisie immobilière, tous jugements passés en force de chose jugée, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyers ou fermages non échus, doivent être rendus publics par une inscription au livre foncier.

**Article 66 :** Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de son inscription sur le titre par le Conservateur de la propriété foncière. L'annulation de cette inscription ne peut, en aucun cas, être opposée aux tiers de bonne foi.

**Article 67 :** Les actes volontaires et les conventions tendant à constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel ne produisent effet, même entre parties, qu'à dater de l'inscription, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'inexécution de leurs conventions.

**Article 68 :** Les baux qui n'ont pas été rendus publics par une inscription sur le livre foncier, conformément aux dispositions de l'article 65 du présent dahir, ne sont pas opposables aux tiers pour toute durée dépassant trois ans calculée à partir de la date de l'acte ou de la convention.

## **Chapitre Deuxième : Des inscriptions.**

**Article 69 :** Toute personne requérant une inscription doit déposer entre les mains du Conservateur un bordereau contenant :

- 1° La désignation, par le numéro du titre foncier, de l'immeuble que doit affecter l'inscription ;
- 2° L'indication de la nature du droit à inscrire ;
- 3° L'indication du mode d'acquisition et celle de la nature et de la date de l'acte qui le constate
- 4° L'indication de l'état civil du bénéficiaire de l'inscription à opérer ;
- 5° L'indication, s'il y a lieu, des causes de résolution, restriction au droit de disposer ou mention spéciale dont l'inscription est requise en même temps que celle du droit principal, le tout avec indication de l'état civil des bénéficiaires.

**Article 70 :** Le bordereau doit porter la signature des deux parties, toutes les fois que la réquisition est fondée sur un acte conventionnel.

Il y est joint un original ou une expédition de tout acte invoqué à l'appui de la réquisition. Les jugements et les actes dont il existe minute peuvent être produits par extrait littéral.

**Article 71 :** Le bordereau et les pièces produites sont conservés dans les archives de la Conservation, et des copies, faisant foi de leur contenu et de la date du dépôt, peuvent être délivrées au déposant, s'il le demande, ainsi qu'à tous autres requérants.

**Article 72 :** Le Conservateur vérifie, sous sa responsabilité, l'identité et la capacité du disposant, ainsi que la régularité, tant en la forme qu'au fond, des pièces produites à l'appui de la réquisition.

**Article 73 :** L'identité des parties est tenue pour vérifiée, si les signatures apposées au bas du bordereau et des actes produits à l'appui de la réquisition sont légalisées par l'une des autorités indiquées ci-après :

- 1° Les Consuls, Vice-consuls et Agents consulaires ;
- 2° Les Officiers de renseignements et les Contrôleurs civils;
- 3° Le Président du tribunal de première instance;
- 4° Les Juges de paix.

Si les parties ne savent ou ne peuvent signer, la reconnaissance du bordereau a lieu devant l'une des autorités désignées ci-dessus, en présence de deux témoins du sexe masculin, sachant signer et ayant la capacité nécessaire pour contracter.

Le magistrat ou fonctionnaire certifie la reconnaissance du bordereau et la signe avec les témoins.

Si le nom, l'état ou le domicile des parties ou si les témoins ne sont pas connus du magistrat ou du fonctionnaire qui procède à la légalisation ou devant lequel a lieu la reconnaissance de l'écrit, ils doivent lui être attestés par deux témoins connus de lui et ayant les mêmes qualités que celles indiquées ci-dessus.

A défaut d'exécution de ces prescriptions, le Conservateur refuse l'inscription et restitue au requérant les pièces déposées en y joignant une déclaration écrite par laquelle il fait connaître les causes de son refus.

**Article 74 :** Le Conservateur est tenu de s'assurer que l'opération qui motive le bordereau n'est point en opposition avec les énonciations du livre foncier et les dispositions du présent dahir et que les pièces produites autorisent l'inscription.

**Article 75 :** Toute inscription au livre foncier s'opère au moyen d'énonciations sommaires. Elle est datée et elle porte la signature du Conservateur, à peine de nullité.

**Article 76 :** Le Conservateur est tenu d'avoir un registre de dépôt, où sont constatées, par numéro d'ordre et à mesure qu'elles s'effectuent, les réquisitions de formalités et les remises de pièces qui lui sont faites.

Il délivre au requérant, sur sa demande, une reconnaissance qui rappelle le numéro du registre de dépôt sous lequel chaque réquisition est inscrite. Il accomplit les formalités dans l'ordre des réquisitions.

Si des réquisitions concernant le même immeuble sont présentées en même temps, il en est fait mention au registre de dépôt et les droits sont inscrits en concurrence. S'ils sont exclusifs les uns des autres, le Conservateur refuse l'inscription.

**Article 77 :** L'ordre de préférence entre les droits établis sur le même immeuble se détermine par l'ordre des inscriptions, sauf l'exception prévue au dernier alinéa de l'article précédent pour les inscriptions en concurrence.

**Article 78 :** L'inscription des droits des incapables est faite à la requête des tuteurs ou subrogés tuteurs et à défaut, à la requête des membres du conseil de famille, du Procureur commissaire du Gouvernement, du Consul, du Juge de paix, du Cadi, des parents, des amis des capables ou des incapables eux-mêmes.

**Article 79 :** L'inscription des droits de la femme mariée se fait à la requête du mari ou, à défaut, à la requête de la femme, de ses parents ou de ses amis.

**Article 80 :** Lorsque l'inscription d'un droit transmis ou constitué entre vifs est requise après le décès du disposant, il peut y être procédé sur production d'un bordereau revêtu de la seule signature de l'acquéreur, en vertu d'un acte sous seing privé, pourvu que la signature apposée par le disposant au bas de cet acte soit certifiée comme il est dit à l'article 73.

**Article 81 :** En cas de décès du détenteur d'un droit réel immobilier non inscrit, l'inscription peut, avant la liquidation ou partage, être prise au nom de la succession, sur la seule production de l'acte de décès, et cette inscription est modifiée après partage, en conformité de l'acte de partage qui sera produit.

**Article 82 :** Pour obtenir l'inscription nominative de droits réels immobiliers résultant de l'ouverture d'une succession, les requérants produisent, outre l'acte de décès, s'il s'agit d'une succession ab intestat, la certification de leur état civil et de leurs droits à l'hérédité.

La certification de droits à l'hérédité résulte d'intitulés d'inventaire, d'actes de notoriété, de toute décision judiciaire appropriée, de certificats d'hérédité provenant des autorités compétentes et des certificats établis en pays étrangers en la forme légale.

S'il s'agit d'une succession testamentaire, le requérant produit l'acte testamentaire ou une expédition de cet acte et, s'il y a lieu, le consentement des héritiers ou des légataires universels, ou la décision de l'autorité judiciaire qualifiée pouvant autoriser l'envoi en possession.

**Article 83 :** Lorsqu'une transmission de la propriété se produit entre vifs au cours de la procédure d'immatriculation, les formalités déjà accomplies sont considérées comme non avenues, si la mutation a pour objet la totalité de l'immeuble.

Si la mutation n'a pour objet qu'une portion de l'immeuble, la procédure peut être poursuivie ou reprise, avec adjonction de l'acquéreur. Le bornage et les publications sont complétés, s'il y a lieu, en conséquence.

Le tout, à moins que les parties ne soient d'accord pour suivre sur la demande, telle qu'elle a été introduite, le nouveau propriétaire se réservant de bénéficier des dispositions de l'article 84 du présent dahir.

**Article 84 :** Lorsqu'un droit soumis à la publicité est constitué sur l'immeuble au cours de la procédure d'immatriculation, il est loisible au bénéficiaire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d'effectuer à la Conservation le dépôt des pièces requises pour l'inscription. Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions et, au jour de

l'immatriculation, si l'événement de la procédure le permet, le droit est inscrit sur le titre foncier au rang qui lui est assigné par le précédent enregistrement.

**Article 85 :** Quiconque prétend à un droit sur un immeuble immatriculé peut requérir une prénotation pour la conservation provisoire de ce droit.

Hors les cas où la prénotation est requise en vertu d'un titre, la réquisition d'une prénotation doit être appuyée, soit d'un extrait de la demande introduite en justice, en vue de la reconnaissance du droit, soit d'une ordonnance rendue par le Président du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble.

La date de la prénotation fixe le rang de l'inscription ultérieure du droit.

**Article 86 :** Lorsque la prénotation a été requise en vertu d'une autorisation du Président du tribunal de première instance, son effet cesse, si l'inscription définitive n'est pas opérée dans les six mois, ou si une demande en justice n'a pas été formée et mentionnée au livre foncier dans le délai d'un mois.

**Article 87 :** Tout commandement à fin de saisie immobilière doit être signifié au Conservateur de la propriété foncière qui l'inscrit sur le titre. A partir de cette signification, aucune inscription nouvelle ne peut être prise sur l'immeuble pendant le cours de la procédure d'expropriation.

**Article 88 :** Toutes les fois qu'une inscription ou prénotation est portée sur le titre de propriété, elle doit l'être en même temps sur la copie du titre.

**Article 89 :** A défaut de production de cette copie, si la réquisition se rapporte à un droit dont la constitution suppose le consentement du propriétaire inscrit, le Conservateur doit se refuser à l'inscription.

Dans les autres cas, le Conservateur fait l'inscription et la notifie au titulaire du titre foncier. Aucune autre inscription ne peut être utilement requise du consentement de ce dernier, avant que la concordance entre le livre foncier et le titre ait été rétablie.

**Article 90 :** Si, par suite d'adjudication sur saisie immobilière ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'inscription opérée est celle d'un droit de propriété, le nouveau propriétaire peut se pourvoir comme en cas de perte ou de vol, à l'effet d'obtenir un duplicata de la copie.

### **Chapitre Troisième : Des radiations.**

**Article 91 :** Les inscriptions, mentions et prénotations faites au livre foncier peuvent être rayées en vertu de tout acte ou tout jugement passé en force de chose jugée constatant, au

regard de toutes les personnes intéressées à raison d'un droit dûment rendu public, la non-existence ou l'extinction du fait ou du droit auquel elles se rapportent.

**Article 92 :** La radiation d'une prénotation insérée au livre foncier en vertu d'une ordonnance doit être opérée d'office, après l'expiration des délais indiqués à l'article 86.

**Article 93 :** La partie qui veut faire opérer une radiation doit déposer entre les mains du Conservateur un acte de réquisition contenant :

1° La désignation, par le numéro du titre foncier, de l'immeuble que doit affecter la radiation ;

2° La désignation de l'inscription, de la mention ou de la prénotation à rayer ;

3° L'indication de la cause de la radiation et celle de la nature et de la date de l'acte authentique ou sous seing privé qui constate cette cause.

Les dispositions des articles 70 à 73 du présent dahir son applicables aux réquisitions de radiation.

**Article 94 :** Le Conservateur est tenu, sous sa responsabilité, de s'assurer que les pièces produites autorisent la radiation et que ni les énonciations du livre foncier ni les dispositions du présent dahir n'y font obstacle.

**Article 95 :** La radiation est datée et signée du Conservateur, à peine de nullité. Elle est relatée au titre de propriété.

Article 96 : Dans le cas où, par suite de l'irrégularité de la demande ou de l'insuffisance des titres, le Conservateur refuse l'immatriculation de l'immeuble, ou l'inscription ou la radiation d'un droit réel, sa décision est susceptible de recours devant le tribunal d( première instance de l'arrondissement judiciaire.

**Article 97 :** Le Conservateur est personnellement responsable du préjudice résultant :

1° De l'omission sur ses registres d'une inscription, mention prénotation ou radiation régulièrement requise en ses bureaux;

2° De l'omission sur les certificats ou extraits du livre foncier délivrés et signés par lui, d'une ou plusieurs inscriptions, mentions, prénotations ou radiations, portées sur le livre foncier ;

3° Des irrégularités et nullités des inscriptions, mentions, prés notations ou radiations portées au livre foncier, sauf l'exception comprise dans l'article 73.

**Article 98 :** L'immeuble, à l'égard duquel le Conservateur aurait omis, dans la copie du titre de propriété ou dans les certificats, un ou plusieurs des droits inscrits qui devaient y figurer

légalement en demeure affranchi dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité du Conservateur, s'il y a lieu.

Néanmoins, cette disposition ne préjudice pas au droit de créanciers hypothécaires de se faire colloquer, suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou tant que la distribution ouverte entre les créanciers n'est pas devenue définitive.

**Article 99 :** Les mentions de dépôt sont faites sur les registres de suite, sans aucun blanc ni interligne, à peine de dommages-intérêts envers les parties.

**Article 100 :** Il est institué un fonds d'assurance destiné à garantir, en cas d'insolvabilité du Conservateur, le paiement des sommes auxquelles il serait condamné envers la partie lésée et à indemniser, le cas échéant, celui qui aurait été privé d'un droit de propriété ou d'un droit réel par l'admission d'un immeuble au régime du présent dahir.

Ce fonds est constitué par un prélèvement opéré sur le montant des droits perçus à la Conservation de la propriété foncière.

#### **Chapitre Quatrième : De la délivrance de copies de titres et de certificats d'inscription provisoire.**

**Article 101 :** en cas de perte ou de destruction d'une copie du titre foncier, ou d'un certificat d'inscription, le titulaire, assiste des autres personnes qui pourraient avoir connaissance des circonstances de l'affaire, doit faire au conservateur de la propriété foncière une déclaration contenant tous les renseignements qu'il possède à l'appui de sa qualité et relativement aux charges et hypothèques grevant l'immeuble le conservateur peut, si la déclaration lui paraît sincère, délivrer au déclarant une copie du titre ou un certificat d'inscription provisoire, qui est la reproduction exacte du titre foncier et qui énonce les circonstances dans lesquelles il est délivré.

Toutefois, avant de délivrer une copie de titre ou un certificat d'inscription provisoire dans ces conditions, le conservateur doit en donner avis, quinze jours à l'avance, dans le bulletin officiel.

**Article 102 :** le conservateur fait mention, au registre des titres de propriété, de la délivrance d'une copie de titre ou d'un certificat d'inscription provisoire, en indiquant la date et les circonstances.

La copie ou le certificat provisoire ainsi délivré a la même valeur et sert aux mêmes objets que la copie ou le certificat original.

**Article 103 :** Au cas d'opposition à la délivrance de la copie de titre ou de certificat d'inscription dont il est parlé dans les articles 101 et 102, ou si le Conservateur estime qu'il n'a pas à donner suite à la demande qui lui en est faite, il appartient au requérant de se pourvoir devant le tribunal de première instance de l'arrondissement judiciaire, qui statue dans les formes prescrites par notre dahir sur la procédure civile.

### **Titre Troisième : Des pénalités.**

**Article 104 :** Les dispositions des articles 147, 148 et, s'il y a lieu, de l'article 463 du Code pénal français sont applicables :

1° A celui qui, sciemment et dans le but de procurer à une autre personne un gain illégitime, a falsifié, contrefait ou altéré les titres de propriété, copies, états ou certificats délivrés par le Conservateur de la propriété foncière en conformité du présent dahir, ou fait usage de documents ainsi falsifiés, contrefaits ou altérés ;

2° A celui qui, dans les écrits présentés à l'inscription ou en vue de la radiation d'une inscription, a commis un faux, soit par contrefaçon ou altération d'écritures ou de signatures, soit par supposition de personnes ou par fabrication de conventions, dispositions ou décharges, ou par leur insertion après coup dans ces écrits, soit par addition ou altération de clauses, déclarations ou faits que ces écrits avaient pour objet de recevoir ou de constater.

**Article 105 :** Sont passibles des peines édictées par l'article 456 du Code pénal français, sans préjudice du remboursement des frais et des dépenses faites pour le rétablissement des bornes, les personnes qui se rendent coupables de destruction, dégradation ou déplacement de bornes provisoires ou définitives d'immatriculation.

### **Titre Quatrième : Dispositions générales.**

**Article 106 :** Sauf codification à intervenir, les dispositions du droit musulman qui ne sont contraires ni au présent dahir, ni au statut personnel ou aux règles de succession des titulaires de droits réels, s'appliquent aux immeubles immatriculés et aux droits qui s'y rapportent, en tant qu'elles sont conciliables avec la nature des droits et charges spécifiés au titre de propriété.

**Article 107 :** Tous les délais prévus au présent dahir sont des délais francs ; ils sont calculés conformément aux règles établies par l'article 551 de notre dahir sur la procédure civile.

**Article 108 :** Tous les détails d'exécution du présent dahir seront fixés par voie de règlements d'administration publique.

**Article 109** : Le présent dahir ne sera applicable que dans les parties de notre Empire qui seront indiquées ultérieurement.