

TEXTES GENERAUX

Dahir n° 1-11-178 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels.

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

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

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 42 et 50,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

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

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

Pour contreseing :

Le Premier ministre,

ABBAS EL FASSI.

*

* *

**Loi n° 39-08
relative au code des droits réels**

SECTION PRELIMINAIRE

Dispositions générales

Article premier

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la propriété immobilière et aux droits réels, à moins qu'elles ne soient contraires à des législations relatives aux immeubles.

Sont appliquées, pour tout ce qui n'a pas été expressément énoncé dans la présente loi, les dispositions du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats. A défaut de texte, il est référé à l'opinion dominante et communément répandue et à la jurisprudence constante dans le rite malékite.

Article 2

Les titres fonciers et les inscriptions subséquentes y mentionnées conservent le droit qu'ils relatent et font preuve, à l'égard des tiers, que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés.

Les annulations, modifications ou radiations ultérieures apportées aux inscriptions figurant au titre foncier ne peuvent être opposées ou porter préjudice aux tiers inscrits de bonne foi, sauf si le propriétaire des droits a subi un préjudice à cause d'une fraude ou d'une falsification ou d'usage de fraude ou de

falsification à condition d'introduire une action en réclamation de ses droits dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'inscription en cause.

Article 3

La possession remplissant les conditions légales ouvre droit à la propriété de l'immeuble non immatriculé ou de tout autre droit réel qui y sera attaché jusqu'à preuve du contraire.

Les actes de cession des immeubles non immatriculés n'établissent pas la propriété de l'immeuble, à moins qu'ils ne soient étayés par des moyens justifiant l'origine de la propriété et que la possession de l'immeuble par le cessionnaire remplisse les conditions légales.

Lorsque les pièces produites pour prouver la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel y rattaché sont contradictoires et ne peuvent être associées, il est fait application des règles de prépondérance des preuves et notamment :

- la mention de l'origine de la propriété prévaut sur le défaut de cette mention ;
- la preuve de la propriété prévaut sur la preuve de la possession ;
- la probité des témoins prévaut sur leur nombre ;
- la preuve du transfert du bien prévaut sur la preuve de la continuité de la situation antérieure dudit bien ;
- la preuve de confirmation prévaut sur la preuve d'infirmité ;
- la présomption d'une situation favorable prévaut sur la présomption d'une situation défavorable ou contraire ;
- la pluralité des témoignages prévaut sur la déposition d'un témoin unique ;
- la preuve précisant la durée prévaut sur celle qui ne l'indique pas ;
- la preuve de date antérieure prévaut sur la preuve de date ultérieure ;
- la preuve détaillée prévaut sur la preuve non détaillée.

Article 4

Tous les actes relatifs au transfert de la propriété ou à l'établissement, au transfert, à la modification ou à l'annulation des autres droits réels doivent être dressés, sous peine de nullité, dans un acte authentique ou dans un acte à date certaine, rédigé par un avocat agréé près la Cour de cassation, à moins qu'une loi particulière n'en dispose autrement.

L'acte établi par l'avocat doit être signé et toutes ses pages visées par les parties et par celui qui l'a rédigé.

Les signatures des parties sont légalisées par les autorités locales compétentes. La signature de l'avocat qui a dressé l'acte doit être homologuée par le secrétaire greffier-en chef au tribunal de première instance dans le ressort duquel l'avocat exerce.

Article 5

Les biens sont immeubles soit par leur nature ou par leur destination.

Article 6

Est immeuble par nature tout bien fixe dans son emplacement, qu'on ne peut déplacer sans dommage ou modification dans son aspect.

Article 7

Est réputé immeuble par destination tout bien meuble que le propriétaire d'un fonds y a placé pour le service ou l'exploitation de ce fonds ou qu'il y a attaché à perpétuelle demeure.

LIVRE PREMIER

DES DROITS REELS IMMOBILIERS

Article 8

Un droit réel immobilier est un pouvoir direct que la loi donne à une personne sur un immeuble déterminé. Le droit réel est dit principal ou accessoire.

Article 9

Un droit réel est dit principal s'il peut être exercé de manière autonome sans qu'il soit nécessaire de s'appuyer sur un autre droit.

Les droits réels principaux sont :

- le droit de propriété ;
- les servitudes et les charges foncières ;
- l'usufruit ;
- le droit viager ;
- le droit d'usage ;
- le droit de superficie ;
- l'emphytéose ;
- le droit de Habous ;
- le droit de Zina ;
- le droit de Houa et d'exhaussement ;
- les droits coutumiers valablement constitués avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 10

Le droit réel accessoire est un droit qui n'existe pas par lui-même mais repose sur un droit personnel pour lequel il tient lieu de garantie. Les droits réels accessoires sont :

- les privilèges ;
- le nantissement ;
- l'hypothèque.

Article 11

Nul autre droit réel ne peut être créé que par la loi.

Article 12

Est réputée être une action réelle immobilière toute action s'exerçant sur un immeuble et tendant à prétendre à un droit réel ou à le protéger.

Article 13

L'action tendant à prétendre à un immeuble immatriculé ou à l'annulation d'un acte établissant ou modifiant un droit réel n'a d'effet sur les tiers qu'à partir de sa prénotation sur le titre foncier.

TITRE PREMIER

DES DROITS REELS PRINCIPAUX

Chapitre premier

*Du droit de propriété*Section première. – **Champ et protection du droit de propriété**

Article 14

Le droit de propriété confère au propriétaire d'un immeuble, et à lui seul, le pouvoir d'en user, de l'exploiter et d'en disposer sans autres limites que celles posées par la loi ou la convention.

Article 15

La propriété du sol s'étend à ce qu'il y a au-dessus et au-dessous, dans les limites où cela est utile à la jouissance sauf stipulation contraire de la loi ou d'un accord.

Article 16

Le propriétaire de l'immeuble a droit sur toutes ses annexes et sur tout ce qu'il génère en fruits ou en produits et ce qui s'y unit et s'incorpore.

Article 17

Le propriétaire de l'immeuble a le droit d'y pratiquer la chasse à condition de respecter les règles prévues par la loi.

Article 18

Le trésor trouvé dans un immeuble appartient au propriétaire de l'immeuble. Il doit verser un cinquième de ce trésor à l'Etat.

Article 19

Le propriétaire d'un immeuble a l'entière liberté d'user de sa propriété, de l'exploiter et d'en disposer comme il l'entend, dans les limites prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Article 20

Si un tiers a un droit lié à un immeuble, le propriétaire de celui-ci n'a pas le droit d'en user de manière à léser ledit tiers.

Article 21

Le propriétaire d'un immeuble n'a pas le droit d'en faire un usage qui porterait gravement atteinte à son voisin. Le dommage grave ainsi causé doit être réparé.

Article 22

Le propriétaire d'un immeuble a le droit de réclamer la restitution de sa propriété lorsqu'un tiers s'en est indûment emparé. Il peut également demander à celui qui s'y oppose de mettre fin à son opposition et d'enlever, éventuellement, toute source de nuisance qu'il pourrait y subir.

Article 23

Nul ne peut être privé de sa propriété si ce n'est dans les cas prévus par la loi.

Nul ne peut être exproprié si ce n'est pour cause d'utilité publique, selon les procédures prescrites par la loi et moyennant une indemnité adéquate.

Section II. – De la copropriété

Sous-section première. – De l'indivision

Article 24

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la propriété indivise, sous réserve des dispositions du Code des obligations et des contrats et des textes particuliers.

Article 25

Les copropriétaires peuvent convenir de partager le bien indivis qu'ils possèdent de la manière qui leur convient s'ils se mettent unanimement d'accord, à condition que le partage soit opéré conformément à la loi et à la réglementation en vigueur.

Article 26

Si les copropriétaires ne se sont pas mis d'accord pour procéder au partage, la personne qui désire se désengager de l'indivision peut recourir au tribunal qui procède au partage conformément à la loi.

Article 27

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et tout copropriétaire peut demander le partage. Toute disposition contraire est réputée de nul effet.

Les copropriétaires peuvent convenir par écrit de demeurer dans l'indivision pour une durée déterminée.

L'accord ne s'applique au copropriétaire ou à celui qui le succède que dans la limite de la durée précitée.

Le tribunal peut, sur demande de l'un des copropriétaires, prononcer la résiliation de l'accord et de procéder au partage, même avant l'expiration de la période convenue, s'il y a un motif légitime.

Sous-section 2. – Le mur mitoyen

Article 28

Le mur séparant deux immeubles est présumé mitoyen jusqu'à la fin de la ligne commune, tant que la preuve du contraire n'a pas été faite.

Article 29

Tout copropriétaire du mur mitoyen peut en user selon l'affectation pour laquelle il a été destiné. Il peut, notamment bâtir contre ce mur une construction ou y faire placer des poutres ou solives afin d'installer le plafond, à condition de ne pas empiéter sur le droit de son voisin et de ne pas lui faire supporter plus que sa charge, sous réserve du respect de la législation et de la réglementation.

Les frais nécessaires à la réparation et à la rénovation du mur mitoyen sont supportés par l'ensemble des copropriétaires, chacun selon sa part dans celui-ci.

Article 30

Un copropriétaire du mur mitoyen n'a le droit d'en disposer en y adossant une construction ou des installations qu'avec l'accord de l'autre copropriétaire, sous réserve du respect de la législation et de la réglementation.

Toutefois, si l'un des copropriétaires a un motif sérieux et valable d'exhausser le mur mitoyen, il peut le faire à condition qu'il supporte seul la dépense de l'exhaussement et d'entretien de la partie ajoutée. Il doit également faire le nécessaire pour que le mur supporte la nouvelle charge due à l'exhaussement, sans que cela lui fasse perdre de sa solidité ou porte atteinte à son voisin.

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, à condition de prendre l'excédent d'épaisseur de son côté. Le mur reconstruit reste mitoyen, dans la partie non exhaussée, sans que celui qui l'a exhaussé ait droit à une compensation.

Article 31

Nul n'a le droit d'obliger son voisin à lui céder sa part dans le mur mitoyen ou le sol sur lequel est élevé le mur. Cependant, dans le cas d'exhaussement d'un mur mitoyen, le voisin qui n'y a pas contribué peut en acquérir la mitoyenneté de la partie exhaussée en payant sa part dans la dépense d'exhaussement et dans la valeur du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur.

Sous-section 3. – Le chemin privé mitoyen

Article 32

Le chemin privé mitoyen est une propriété indivise de ceux qui ont le droit de l'utiliser et nul ne peut y apporter des modifications, préjudiciables ou non, qu'avec l'autorisation des autres copropriétaires.

Article 33

Les copropriétaires du chemin mitoyen ne peuvent en demander le partage, ni convenir de le céder séparément et ils n'ont par le droit d'en fermer l'accès, à moins qu'ils n'en aient plus besoin.

Un copropriétaire ne peut disposer de sa part du chemin que dans la mesure de ce qui est nécessaire pour disposer de l'immeuble qu'il possède.

Article 34

Si l'un des copropriétaires du chemin mitoyen condamne sa porte ouverte sur ledit chemin, cela n'entraîne pas la déchéance de son droit de passage et il peut, ainsi que ses ayants droit, l'ouvrir de nouveau.

Article 35

Il est interdit à toute autre personne que les copropriétaires du chemin mitoyen d'ouvrir des portes sur ce chemin ou de l'emprunter. Toutefois, les passants de la voie publique peuvent emprunter le chemin privé mitoyen, en cas de nécessité.

Article 36

Les frais nécessaires à l'entretien et à l'aménagement du chemin mitoyen sont supportés, en commun, par les copropriétaires, chacun en proportion de sa part.

Si un copropriétaire refuse de contribuer à ces frais, les autres copropriétaires peuvent effectuer les travaux d'entretien et lui réclamer, par voie judiciaire, la part qui lui incombe dans ces frais.

Chapitre II

Des servitudes et charges foncières

Section première. – Des servitudes

Sous-section première. – Dispositions générales

Article 37

Une servitude est un droit réel fondé sur une charge imposée sur un immeuble pour l'usage ou l'utilité d'un immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Article 38

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

Article 39

Les servitudes naturelles sont des charges imposées à un immeuble par la situation naturelle des lieux en faveur d'un immeuble voisin.

Article 40

La servitude établie par la loi est une charge imposée par la loi sur un immeuble.

Elle peut être établie pour une utilité publique ou privée.

Article 41

Les propriétaires des immeubles peuvent établir des servitudes sur leurs immeubles ou en faveur de leurs immeubles en accord entre eux, sous réserve des dispositions de la loi.

Le contrat doit stipuler l'étendue de ce droit et les modalités de son utilisation.

Article 42

La servitude est soumise aux stipulations du contrat ou aux dispositions de la loi.

A défaut de loi ou de clause dans le contrat, elle est soumise aux usages locaux en vigueur.

Article 43

Si une servitude est établie en faveur d'un immeuble déterminé, elle est sensée accorder à son propriétaire tout ce qui est nécessaire pour en user.

Article 44

Celui auquel est due une servitude a le droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver, sous réserve d'en faire usage sans porter préjudice à l'immeuble débiteur de la servitude que dans la moindre mesure.

Article 45

Le propriétaire du fonds grevé de servitude n'est tenu d'effectuer aucun ouvrage en faveur de ce fonds sauf ce qui est prescrit par l'usage habituel du droit de servitude.

Article 46

Les frais relatifs à l'établissement des installations et des autres ouvrages nécessaires pour user du droit de servitude et à sa conservation incombent au propriétaire de l'immeuble en faveur duquel cette servitude est établie, sauf stipulation contraire dans le contrat.

Lorsque l'immeuble grevé de servitude bénéficie aussi de ces installations, les frais d'entretien sont répartis entre les deux parties à raison de la part du bénéfice qu'elles en tirent.

Article 47

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tend à en diminuer l'usage ou à la rendre plus incommode. Ainsi, il s'engage à ne pas changer l'état des lieux ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, 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 pourra pas le refuser. Le propriétaire de l'immeuble en faveur duquel la servitude est établie peut également demander le changement du lieu assigné primitivement pour user du droit de servitude lorsqu'il établit qu'il y aurait des effets avantageux pour lui sans porter préjudice à l'immeuble débiteur de la servitude.

Article 48

Si le fonds pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude demeure due pour chaque portion, sans que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

Article 49

Lorsque le fonds dans lequel la servitude a été établie fait l'objet d'une division, la servitude demeure en vigueur sur la portion qui en a été grevée.

Sous-Section 2. – Les catégories du droit de servitude

I. – Le droit d'irrigation

Article 50

Le droit d'irrigation consiste à jouir à tour de rôle de l'usage de l'eau pour irriguer les terres et leur contenance en plantations et en arbres.

Article 51

Toute personne a le droit de jouir des sources d'eaux publiques pour quelque usage que ce soit, y compris l'irrigation de sa terre, sous réserve de respecter les dispositions prévues par les lois relatives au régime des eaux.

Article 52

Lorsque la source d'eau est privée, nul ne peut avoir le droit d'irrigation qu'après consentement de son propriétaire.

Toutefois, les propriétaires voisins peuvent exploiter la source d'eau pour les besoins d'irrigation de leurs terres, une fois le propriétaire ait satisfait à ses besoins. Dans ce cas, les propriétaires voisins doivent participer aux frais d'installation et d'entretien de la source en proportion de la superficie de leurs terres irriguées, sous réserve de respecter la législation et la réglementation en vigueur.

Article 53

Lorsque la source d'eau est commune, aucun des copropriétaires ne peut y établir un droit d'irrigation en faveur d'un tiers qu'après l'accord de tous les copropriétaires.

Article 54

Dans le cas où les bénéficiaires du droit d'irrigation ne se sont pas mis d'accord sur les réparations nécessaires à apporter à la source d'eau ou à ses dépendances ou au ruisseau commun, ils peuvent, à la demande de l'un d'entre eux, être contraints à y procéder proportionnellement à la superficie de leurs terres qui en bénéficient.

Article 55

Le droit d'irrigation suit obligatoirement la transmission de la propriété de la terre qui en bénéficie.

II. – Le droit d'écoulement

Article 56

Le droit d'écoulement consiste à faire passer l'eau d'irrigation depuis sa source sur le fonds d'autrui au fonds à irriguer à travers un canal d'écoulement ou d'autres conduits.

Article 57

Tout propriétaire d'un fonds qui voudrait l'irriguer depuis une source dont il a le droit d'usage peut obtenir le passage des eaux sur les fonds intermédiaires, en contrepartie d'une indemnité appropriée payée d'avance, à condition que l'écoulement et les installations nécessaires pour en bénéficier soient établis dans un lieu ne générant qu'un moindre préjudice.

Les propriétaires des fonds ne peuvent interdire à celui dont ce droit a été établi de faire passer l'eau à travers leurs fonds.

Article 58

Le bénéficiaire du canal d'écoulement assume la charge de son aménagement et doit l'entretenir et le restaurer et supporte tout seul ses charges sauf convention contraire. Dans le cas où il s'abstient d'accomplir ledit entretien ou restauration, la partie lésée a droit au dédommagement.

Article 59

Le propriétaire du fonds intermédiaire ne peut interdire à celui qui a le droit à l'écoulement d'accéder à son fonds pour procéder aux réparations nécessaires. La responsabilité de tout dommage qui résulte de cette interdiction incombe au propriétaire du fonds intermédiaire.

III. – Le droit de ruissellement ou d'évacuation

Article 60

Les fonds inférieurs reçoivent des eaux dont l'écoulement dérive de la situation naturelle des fonds qui leurs sont supérieurs, sans aucune intervention de l'homme. Le propriétaire du fonds inférieur ne peut élever de digue qui empêcherait cet écoulement. De même, le propriétaire du fonds supérieur ne peut rien faire qui puisse aggraver la servitude dont est débiteur le fonds inférieur.

Article 61

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article précédent, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur, sous réserve des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Article 62

Tout propriétaire de fonds qui veut édifier des constructions sur celui-ci doit établir les toits et les balcons de manière que les eaux pluviales et similaires s'écoulent sur son fonds et non sur celui de son voisin.

Article 63

Tout propriétaire de fonds qui veut évacuer les eaux excédentaires ou inutiles peut disposer d'un passage sur un fonds appartenant à autrui, moyennant une indemnité appropriée payée d'avance.

L'évacuation des eaux excédentaires doit s'effectuer sur un lieu qui ne peut causer à l'immeuble grevé de servitude qu'un moindre préjudice. L'évacuation des eaux inutiles doit se faire dans des égouts de manière qu'elle ne cause aucun préjudice à l'immeuble grevé de servitude.

Sont applicables au droit d'évacuation les dispositions des articles 56 à 59 relatives au droit d'écoulement.

IV. – Le droit de passage

Article 64

Le propriétaire dont le fonds est enclavé et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation de son fonds peut obtenir un passage sur les fonds de ses voisins, moyennant une indemnité adéquate, à condition que ce passage soit établi dans un lieu qui ne cause au fonds grevé de servitude qu'un moindre préjudice.

Article 65

Si la division d'un fonds engendre l'enclavement de certains de ses lots qui n'ont aucune issue sur la voie publique, leurs propriétaires n'ont le droit de réclamer le passage que sur les lots objet de la division. A défaut, les dispositions de l'article précédent sont applicables.

V. – Le droit de vue sur la propriété des voisins

Article 66

Le propriétaire voisin ne peut, sans le consentement de son voisin, pratiquer, dans le mur mitoyen, aucune fenêtre ou autre ouverture similaire.

Article 67

A défaut de conventions contraires, le propriétaire peut ériger des constructions dans la limite de son terrain sans se préoccuper des fenêtres ou ouvertures ayant vue sur son fonds.

Article 68

On ne peut ouvrir de vues ni balcons ou autres semblables ouvertures donnant sur le fonds de son voisin s'il n'y a deux (2) mètres de distance ou un (1) mètre de distance si les vues sont obliques. Cette interdiction ne s'applique pas aux vues et balcons donnant sur la voie publique.

Les distances précitées se comptent depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a un balcon, de sa ligne extérieure, jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés et ce, sous réserve des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Sous-Section 3. – Extinction des servitudes**Article 69**

Les servitudes cessent dans les cas suivant :

- expiration du délai qui leur a été imparti ;
- renoncement à la servitude par celui qui en a droit ;
- confusion des deux immeubles dans la main d'un même propriétaire ;
- les immeubles grevés ou bénéficiant de servitudes se trouvent dans un état tel qu'on ne peut plus user de ce droit ;
- perte totale de l'immeuble grevé ou bénéficiant de servitude ;
- extinction de l'objet pour lequel la servitude a été instituée.

Section II. – Des charges foncières**Article 70**

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à fixer les limites de leurs propriétés adjacentes. Les dépenses de délimitation sont à leur charge commune.

Article 71

Les voisins ne peuvent demander la suppression des désagréments ordinaires de voisinage qui ne peuvent être évités, mais peuvent demander celle des désagréments qui dépassent le seuil habituel sous réserve de respecter les usages, la nature des fonds, le site de chacun par rapport aux autres et l'affectation pour laquelle ils sont destinés.

L'autorisation des autorités compétentes ne fait pas obstacle au droit de demander la suppression du désagrément.

Article 72

Il n'est permis au propriétaire de planter des arbres, arbrisseaux ou arbustes à la limite de son fonds ou de les remplacer s'ils sont morts, coupés ou arrachés qu'aux distances fixées par les textes réglementaires.

A défaut de réglementation, il doit les planter à une distance d'au moins 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, arbrisseaux et arbustes peuvent être plantés 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.

Le voisin peut réclamer la levée du préjudice qu'ils peuvent entraîner.

Article 73

Un propriétaire ne peut planter des arbres à côté de la construction de son voisin lorsque ces arbres ont des racines qui avancent. S'il les plante, le propriétaire de la construction peut réclamer leur arrachage.

Article 74

Celui sur le fonds duquel avancent les branches des arbres du voisin peut réclamer leur coupe jusqu'aux limites de son fonds. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Il a également le droit de les couper lui-même s'il craint qu'ils entraînent un préjudice pour lui.

Les mêmes dispositions s'appliquent à l'avancement des racines des arbres sur le fonds du voisin.

Lorsque les branches des arbres ou leurs racines avancent sur les voies ou leurs abords, toute personne ayant intérêt peut réclamer leur coupe.

Article 75

Si une personne construit un ouvrage dans le voisinage d'un fonds exploité légalement par son propriétaire, elle ne peut se prévaloir du préjudice subi en raison de la situation initiale mais doit réparer le préjudice qu'elle a elle-même produit.

Article 76

Tout propriétaire peut entourer son fonds d'un mur sous réserve de ne pas entraver l'usage des droits du propriétaire du fonds voisin. Il ne peut démolir le mur existant à son gré sans motif valable si cela porte préjudice au voisin dont le fonds est caché par ce mur.

Un propriétaire ne peut contraindre son voisin à entourer son terrain d'un mur que si le défaut de ce mur lui porte préjudice.

Article 77

Les usines et les autres locaux nocifs à la santé, dangereux ou incommodes doivent être établis selon les normes, aux distances et à l'intérieur des zones prévues par la loi.

Leurs propriétaires doivent prendre les précautions nécessaires à la préservation de l'environnement et éviter de porter préjudice à quiconque, sous réserve du respect des lois en vigueur en la matière.

Article 78

Le propriétaire du fonds ou son détenteur qui, pour des raisons sérieuses, craint l'effondrement total ou partiel d'un ouvrage voisin peut demander à son propriétaire ou à son détenteur de prendre les mesures nécessaires pour éviter cet effondrement.

Le propriétaire du fonds ou son détenteur menacé de subir un préjudice du fait d'un creusement ou de travaux similaires ayant cours dans un fonds voisin peut demander à son propriétaire ou au maître d'œuvres de prendre les mesures nécessaires à éviter le préjudice. Il peut réclamer la cessation desdits travaux.

Le juge des référés est compétent pour connaître des demandes visant à ordonner la prise des mesures nécessaires à éviter l'effondrement d'ouvrages ou à ordonner la cessation des travaux.

Chapitre III

De l'usufruit

Section première. – Dispositions générales

Article 79

L'usufruit est un droit réel de jouissance et d'exploitation d'un immeuble sur la propriété d'autrui et qui s'éteint nécessairement à la mort de l'usufruitier.

Article 80

L'usufruit est établi soit par la volonté des parties ou par la loi. L'usufruit peut être établi à terme ou à condition.

Article 81

L'usufruit peut être établi sur :

- 1° la propriété immobilière ;
- 2° la superficie ;
- 3° le droit de Zina ;
- 4° le droit de Houa ou d'exhaussement.

Section II. – Droits de l'usufruitier et ses obligations

Article 82

L'usufruitier a le droit d'exploiter l'immeuble dont il a l'usufruit sous toute forme d'exploitation appropriée à sa nature et de jouir de tous les fruits que peut produire cet immeuble qu'ils soient naturels, industriels ou civils.

Article 83

Les fruits de l'immeuble objet de l'usufruit reviennent à l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit et sont réputés s'acquérir jour par jour.

Article 84

Si l'usufruit comprend un terrain agricole, les fruits et cultures qui ne sont pas encore cueillis ou récoltés au moment où l'usufruit est établi, appartiennent à l'usufruitier. Ceux qui se trouvent dans le même état au moment où finit l'usufruit, appartiennent au nu-propriétaire, sans indemnité de part ni d'autre et ce, sans préjudice des droits des tiers.

Article 85

L'usufruitier jouit de tous les droits dont le propriétaire peut jouir sur l'immeuble objet de l'usufruit, notamment les droits de servitude prévus en faveur dudit immeuble. Il peut jouir également de toute augmentation survenue à l'immeuble par voie d'accession.

Article 86

L'usufruitier peut jouir par lui-même de l'immeuble objet de l'usufruit, donner son droit en bail, l'hypothéquer ou le céder.

Article 87

Le propriétaire ne peut, par son fait, nuire aux droits de l'usufruitier. Ce dernier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, même si la valeur de l'immeuble en fut augmentée.

Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux, photographies et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

Article 88

Si l'usufruit comprend des bois coupés périodiquement, l'usufruitier peut en profiter durant l'usufruit, sous réserve d'observer pour les coupes les règles d'exploitation habituelles.

Si l'usufruit comprend une pépinière, l'usufruitier ne peut profiter des plantes et des boutures qu'à la charge de les remplacer à la fin de l'usufruit en se conformant aux usages suivis pour le remplacement.

Article 89

L'usufruitier peut jouir des carrières en exploitation à l'ouverture de l'usufruit sous réserve de se conformer aux mesures et aux règles d'exploitation observées par le propriétaire ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur.

Article 90

L'usufruitier peut jouir de l'immeuble ou du droit réel objet d'usufruit conformément à sa nature ou à sa destination, et selon l'acte constitutif de ce droit.

Article 91

Le nu-propriétaire peut s'opposer à tout usage illégal ou non conforme à la nature de l'immeuble ou au droit réel objet de l'usufruit. Dans ce cas, il peut demander la résiliation de l'acte sans préjudice du droit à l'indemnité des deux parties et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Article 92

L'usufruitier prend les immeubles dans l'état où ils sont, mais il ne peut entrer en jouissance qu'après en avoir dressé l'état en sa présence et celle du propriétaire.

Article 93

L'usufruitier est tenu de préserver la chose objet de l'usufruit en bon père de famille.

Article 94

L'usufruitier est tenu de rendre les objets dont il a joui dès l'extinction de l'usufruit. Au cas où il atermoie à les rendre, après avoir été dûment mis en demeure et que les objets sont perdus ou détériorés entre ses mains, il en est tenu responsable même pour des causes externes en dehors de sa volonté.

Article 95

L'usufruitier est tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, de s'acquitter de toutes les charges périodiques de l'immeuble objet d'usufruit, tels que les impôts et autres. Il est également tenu aux dépenses nécessaires à sa préservation et son entretien.

Article 96

Les réparations ne sont à la charge de l'usufruitier que lorsqu'elles sont occasionnées par son acte ou sa faute.

Article 97

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

Article 98

L'usufruitier est tenu d'informer le nu-propiétaire, par les moyens de notification prévus par le code de procédure civile, des cas suivants :

- toute usurpation commise par un tiers sur le fonds objet d'usufruit ou atteinte à l'un des droits du propriétaire ;
- la perte totale ou partielle de l'immeuble sur lequel est établi l'usufruit.

Si l'usufruitier n'effectue pas la notification précitée au moment opportun, il sera tenu responsable de tout dommage qui peut en résulter pour le propriétaire.

Section III. – Extinction de l'usufruit

Article 99

L'usufruit s'éteint par :

- la mort de l'usufruitier ;
- l'expiration de la période pour laquelle il a été accordé ;
- la perte totale de l'immeuble sur lequel l'usufruit est établi ;
- la renonciation explicite ;
- les deux qualités d'usufruitier et de nu-propiétaire sont réunies en la même personne.

Article 100

L'usufruit s'éteint pour les personnes morales par l'écoulement d'une période maximum de quarante ans.

Article 101

En cas de destruction partielle de l'immeuble soumis à l'usufruit, l'usufruit se conserve sur ce qui reste de l'immeuble lorsqu'il remplit encore l'objet pour lequel l'usufruit a été établi.

Article 102

Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment, l'usufruitier n'aura pas le droit de jouir du sol après la destruction dudit bâtiment.

Si l'usufruit est établi sur le sol et le bâtiment, l'usufruitier aura le droit de jouir du sol après la destruction dudit bâtiment.

Article 103

Les créanciers de l'usufruitier peuvent demander d'annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

Article 104

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 nécessaire.

Le tribunal peut, suivant la gravité des circonstances, prononcer l'extinction absolue de l'usufruit ou ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'immeuble objet d'usufruit à charge pour lui de payer annuellement à l'usufruitier une somme fixée par le tribunal et ce, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

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

Chapitre IV

Droit viager

Article 105

Le droit viager est un droit réel qui consiste à conférer, sans contrepartie, la jouissance d'un immeuble durant toute la vie de l'attributaire ou du donneur ou pendant une durée déterminée.

Article 106

Le droit viager est établi par l'offre et l'acceptation.

Il doit être, sous peine de nullité, dressé par acte authentique.

La validité de l'acte établissant le droit viager n'est pas subordonnée à la constatation de la possession.

Article 107

L'attributaire doit faire usage de l'immeuble objet du droit viager en y habitant lui-même ou en exploitant sa récolte. Ce droit ne peut être transmis qu'au donneur ou à son héritier.

Article 108

L'attributaire est tenu d'entretenir l'immeuble objet du droit viager en bon père de famille. Les frais de sa conservation et de son entretien lui incombent.

Lui incombent également les charges habituelles imposées à cet immeuble.

Chapitre V

Du droit d'usage

Article 109

Le droit d'usage s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit, sous réserve que sa nature réelle soit prévue dans le titre ouvrant ce droit.

Article 110

Le droit d'usage peut être établi sur :

- 1 – la propriété immobilière ;
- 2 – le droit de superficie ;
- 3 – le droit de Zina ;
- 4 – le droit de Houa ou d'exhaussement.

Article 111

L'étendue du droit d'usage ainsi que les droits et les obligations de l'usager sont fixés par le titre établissant ce droit.

Article 112

Si le titre ne mentionne pas l'étendue du droit d'usage, 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 des personnes qui sont à sa charge.

Lorsqu'il s'agit d'un droit d'habitation dans une maison, celui-ci est restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et des personnes qui sont à sa charge.

Article 113

Le bénéficiaire du droit d'usage ne peut en disposer.

Article 114

L'usager doit préserver le fonds sur lequel est établi le droit d'usage en bon père de famille.

Article 115

L'usager n'est tenu aux charges ordinaires imposées à l'immeuble et aux frais de sa réparation et de son entretien qu'à concurrence de son usage.

Chapitre VI*Du droit de superficie*

Article 116

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

Le droit de superficie ne peut être établi sur des droits indivis que d'un commun accord des copropriétaires.

Article 117

Celui qui a le droit de superficie peut l'aliéner et l'hypothéquer. Il peut le grever ou le faire bénéficier de servitudes dans la limite où il lui appartient d'exercer ce droit.

Article 118

Le droit de superficie s'éteint par :

1. le renoncement explicite ;
2. sa confusion avec la nue-propriété entre les mains d'une même personne ;
3. la perte totale des bâtiments, des ouvrages ou des plantations.

Article 119

Les créanciers du bénéficiaire du droit de superficie peuvent annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

Article 120

Le bénéficiaire du droit de superficie ne peut reconstruire ou replanter ce qui est tombé de vétusté, mort ou arraché pour cause de cas fortuit ou de force majeure sauf convention contraire.

Chapitre XI*De l'emphytéose*

Article 121

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

Ce bail doit être consenti pour plus de dix années et ne peut dépasser quarante ans. Il s'éteint par l'expiration de sa durée.

Article 122

Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner et selon les conditions prévues par la loi.

Le bail emphytéotique doit mentionner sa nature réelle.

Article 123

Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds ni pour cause de privation partielle ou totale de la récolte à la suite de cas fortuit ou de force majeure.

Article 124

A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une mise en demeure 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 clauses du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

Néanmoins, le tribunal peut accorder un délai raisonnable, eu égard aux circonstances du preneur, conformément aux dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article 243 du Code des obligations et contrats.

Article 125

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

Article 126

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 ni les détruire, ni réclamer à cet égard une indemnité.

Article 127

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 du contrat, 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 fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Article 128

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

Article 129

L'emphytéote profite de tout ce qui s'unit ou s'incorpore au fonds par voie d'accession pendant toute la durée de l'emphytéose.

Chapitre VIII*Les Habous***Article 130**

Sont appliquées aux Habous les dispositions du Code des habous.

Chapitre IX*Droit de zina***Article 131**

Le droit de zina est un droit réel conférant à son bénéficiaire la propriété du bâtiment qu'il a construit à ses frais sur la terre d'autrui.

Le droit de zina est établi par acte avec édification du bâtiment. Il est transmissible par préemption, héritage ou testament.

Le droit de zina ne peut être établi sur des droits indivis que d'un commun accord de tous les copropriétaires.

Article 132

L'acte établissant le droit de zina doit mentionner la nature du bâtiment, ses caractéristiques et ses dimensions. Il doit fixer les droits et les obligations du détenteur de ce droit.

Article 133

Celui qui a le droit de zina peut aliéner le bâtiment et l'hypothéquer. Il peut établir à sa faveur ou le grever de servitudes dans la limite qui lui appartient pour l'exercice de ce droit.

Article 134

La durée du droit de zina ne doit pas dépasser quarante (40) ans. Si les clauses de l'acte prévoient une durée plus longue ou passent sous silence la détermination de cette durée, la durée est réputée être de quarante (40) ans.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux droits de zina existant à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Toutefois, celui qui a le droit de zina ne peut reconstruire ce qui est tombé de vétusté ou pour cause de cas fortuit ou de force majeure, sauf autorisation du nu-propriétaire.

Article 135

Le droit de zina s'éteint par :

- l'expiration de sa durée ;
- le renoncement explicite ;
- sa confusion avec la nue-propriété entre les mains d'une même personne ;
- par la perte totale du bâtiment.

Article 136

Les créanciers du bénéficiaire du droit de zina peuvent annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

Article 137

A l'expiration du droit de zina et à défaut d'accord déterminant l'affectation du bâtiment, seront appliquées les dispositions relatives à la construction de bonne foi sur le fonds d'autrui.

Chapitre X*Droit de houa et d'exhaussement***Article 138**

Le droit de houa et d'exhaussement est un droit réel consistant à s'approprier une part déterminée de l'espace vertical se trouvant en dessus d'une construction existante appartenant à autrui, en vue d'y réaliser une construction conformément aux lois et règlements.

Article 139

Le droit de houa et d'exhaussement est établi par acte.

L'acte doit mentionner la nature de la construction, ses caractéristiques et ses dimensions.

Le droit de houa et d'exhaussement ne peut être établi sur des droits indivis que d'un commun accord de tous les copropriétaires.

Article 140

Le bénéficiaire du droit de houa et d'exhaussement peut le céder, l'hypothéquer, établir à sa faveur ou le grever de servitudes qui ne s'opposent pas à sa nature.

Le droit de houa et d'exhaussement est transmissible par préemption, par héritage ou par testament.

Article 141

Le bénéficiaire du droit de houa et d'exhaussement ne peut céder l'espace vertical en dessus de sa construction qu'avec le consentement du propriétaire de l'étage inférieur.

TITRE II**DROITS REELS ACCESSOIRES****Chapitre premier***Des privilèges***Article 142**

Le privilège est un droit réel accessoire ouvrant droit à un créancier d'être préféré aux autres créanciers même hypothécaires.

Article 143

Les privilèges produisent leurs effets mêmes s'ils ne sont pas inscrits sur le titre foncier. Leur rang est fixé par la loi.

Article 144

Les seules créances privilégiées sur les immeubles du débiteur sont :

1° les frais de justice pour la vente aux enchères publiques de l'immeuble et la répartition du prix ;

2° les droits du trésor, tels qu'ils résultent et sont régis par les lois qui les concernent. Ce dernier privilège ne s'exerce sur les immeubles qu'à défaut de mobilier.

Chapitre II

Du nantissement

Section première. – Dispositions générales

Article 145

Le nantissement est un droit réel constitué sur un immeuble qui est affecté par le débiteur ou sa caution réelle au profit du créancier nanti pour la garantie du remboursement d'une créance. Il confère au créancier nanti le droit de possession de la chose nantie et le droit de la retenir jusqu'au remboursement de la créance.

En ce qui concerne les propriétés immatriculées, le nantissement est soumis aux dispositions applicables à l'hypothèque.

Article 146

Le nantissement est indivisible malgré la répartition de la créance entre les héritiers du débiteur ou du créancier.

Un héritier du débiteur qui paye le montant qui lui est dû de la créance ne peut réclamer la restitution de sa part dans l'immeuble objet du nantissement tant que la totalité de la créance n'a pas été acquittée.

De même, un héritier du créancier qui reçoit sa part de la créance ne peut renoncer à l'immeuble objet du nantissement au préjudice des autres héritiers qui n'ont pas encore reçu leurs parts dans la créance.

Article 147

Pour être valable, le contrat de nantissement doit être conclu par acte authentique. Il doit être à durée déterminée.

Le contrat doit constater, sous peine de nullité, la possession de l'immeuble nanti s'il n'est pas immatriculé.

Article 148

Le nantissement comprend l'immeuble nanti et s'étend à ses annexes et toutes les installations et améliorations survenues après la conclusion du contrat ou à tout ce qui s'y unit par voie d'accession.

Article 149

Pour être valable, le contrat de nantissement doit mentionner :

- l'identité des parties au contrat ;
- la désignation, le site, la surface et la contenance de l'immeuble nanti et, le cas échéant, ses limites ou le numéro de son titre foncier ;
- le montant de la créance garantie par le nantissement et la durée fixée pour son remboursement.

Article 150

Le donneur du nantissement doit être propriétaire de l'immeuble nanti et apte à en disposer.

Article 151

Le donneur du nantissement peut être le débiteur lui-même ou une caution réelle qui contracte le nantissement en faveur du débiteur.

Article 152

Les biens du mineur ou de l'interdit ne peuvent être nantis par le père, la mère, le tuteur ou le tuteur datif que sur autorisation du juge.

Article 153

Le nantissement contracté par l'ensemble des associés sur une propriété indivise conserve son effet sur la totalité de la propriété quel que soit le résultat du partage.

Lorsqu'un copropriétaire contracte un nantissement sur sa part indivise, le droit du créancier nanti est transféré à la partie privative détenue par le copropriétaire après partage et à la soulte revenant au copropriétaire pour compenser sa part si le créancier nanti approuve l'acte de partage ou s'il est partie à l'instance y relative.

Article 154

Il est interdit de nantir les immeubles à acquérir ultérieurement.

Section II. – Des effets du nantissement

Article 155

Le créancier nanti a le droit de retenir le bien nanti et de le vendre aux enchères publiques, conformément aux procédures prévues par la loi, pour se faire rembourser en priorité sur les autres créanciers. Il a également le droit de le récupérer en quelque main qu'il passe.

Article 156

Les fruits de l'immeuble nanti vont à son propriétaire. Le créancier doit assurer leur récolte. Il peut les remettre au donneur du nantissement ou de les conserver à condition de déduire leur prix sur le principal de la créance.

Article 157

Sauf convention contraire, le créancier est tenu de s'acquitter des coûts et charges annuels occasionnés par l'immeuble nanti en sa faveur.

Il doit également effectuer les entretiens et les réparations utiles et nécessaires à l'immeuble tout en conservant le droit de prélever sur les fruits toutes les dépenses relatives à ces entretiens et réparations. A défaut, il sera tenu responsable des dommages et intérêts.

Article 158

Le créancier ne devient propriétaire de l'immeuble nanti par le simple défaut de remboursement dans le délai convenu. Toute clause contraire est nulle. Dans ce cas, il peut demander par voie légale la vente forcée du bien nanti.

Article 159

Le créancier répond des dégâts ou de la détérioration pouvant toucher l'immeuble en raison de sa négligence.

Article 160

Le débiteur doit rembourser au créancier nanti les dépenses qu'il a engagées nécessitées par l'immeuble nanti.

Section III. – **Extinction du nantissement**

Article 161

Le nantissement dépend de la créance garantie, il existe et s'éteint selon celle-ci.

Le nantissement s'éteint par l'extinction totale de la créance qu'il garantit.

Article 162

Le nantissement s'éteint indépendamment de la créance garantie dans les cas suivants :

- par le renoncement explicite du créancier nanti ;
- par la perte totale du bien nanti ;
- par la confusion.

Article 163

Le nantissement s'éteint par la vente forcée de l'immeuble aux enchères publiques conformément aux procédures prévues par la loi.

Article 164

Le débiteur a le droit de rembourser la créance garantie et ses accessoires avant l'échéance.

Si le créancier rejette ce remboursement, le donneur du nantissement a le droit de présenter le montant en nature de la créance et de le déposer à la caisse du tribunal. Le tribunal ordonne la restitution de l'immeuble à son propriétaire et l'extinction du nantissement, après avoir constaté le remboursement de la totalité de la créance.

Chapitre III*Des hypothèques*Section première. – **Dispositions générales**

Article 165

L'hypothèque est un droit réel accessoire établi sur un bien immatriculé ou en voie d'immatriculation et qui est affecté à la garantie du remboursement d'une créance.

Article 166

L'hypothèque est indivisible et subsiste en entier sur les immeubles garantis, sur chacun d'eux et sur chacune de leurs portions.

Article 167

L'hypothèque comprend l'immeuble hypothéqué et s'étend à ses annexes ainsi qu'à toutes les installations et améliorations survenues après la conclusion du contrat ou à tout ce qui s'y unit par voie d'accession.

Article 168

Le créancier qui a inscrit son hypothèque pour garantir le principal d'une créance et ses intérêts ou ses échéances périodiques a le droit de les faire inscrire au même rang que le principal afin de se faire rembourser uniquement les montants dus pour l'année en cours et pour l'année précédente, à condition que ce droit découle du contrat d'hypothèque, qu'il soit inscrit sur le titre foncier et que le taux d'intérêt soit fixé.

Article 169

Toute hypothèque régulièrement inscrite sur les titres fonciers conserve son rang et sa validité sans aucune nouvelle mesure jusqu'à inscription régulière du quitus de la créance sur les mêmes titres.

Section II. – **Constitution de l'hypothèque**

Article 170

L'hypothèque est soit forcée, soit conventionnelle.

Sous-section première. – Hypothèque forcée

Article 171

L'hypothèque forcée est celle qui est conférée sans le consentement du débiteur dans les cas fixés par la loi.

Article 172

L'hypothèque forcée peut être conférée par décision de justice au vendeur, à l'échangiste et au copartageant sur les biens vendus, échangés ou partagés lorsqu'une hypothèque conventionnelle n'a pas été conclue pour le paiement total du prix ou de la soulte.

Article 173

Dans le cas d'une hypothèque forcée, le président du tribunal peut, en cas d'urgence, ordonner sur requête, toute prénotation qui n'aura d'effet que jusqu'au jugement définitif.

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

Sous-section 2. – Hypothèque conventionnelle

Article 174

L'hypothèque conventionnelle est conclue par écrit au gré des parties. Elle ne peut être valable que si elle est inscrite sur le titre foncier.

Article 175

Pour être valable, l'acte d'hypothèque doit mentionner :

- l'identité des parties au contrat ;
- la désignation de l'immeuble hypothéqué par son nom, son site, sa surface, sa contenance et le numéro de son titre foncier ou de sa requête d'immatriculation ;
- le montant de la créance garantie par l'hypothèque et la durée fixée pour son remboursement.

Article 176

Le donneur d'hypothèque doit être propriétaire de l'immeuble hypothéqué et apte à en disposer.

Article 177

Le donneur d'hypothèque peut être le débiteur lui-même ou une caution réelle contractant l'hypothèque en faveur du débiteur.

Article 178

Le père, la mère, le tuteur ou le tuteur datif ne peut hypothéquer les biens du mineur ou de l'interdit que sur autorisation du juge.

Article 179

Il est possible de constituer une hypothèque pour garantir un crédit ouvert ou pour ouvrir un compte courant à condition de fixer son montant maximum dans l'acte de l'hypothèque.

Article 180

L'hypothèque conclue pour garantir un crédit ouvert à concurrence d'un montant déterminé prend rang à compter de la date de son inscription sans prendre en considération les dates suivantes d'accomplissement des engagements pris par l'emprunteur.

Article 181

Toute personne qui n'a sur un bien qu'un droit soumis à condition ou susceptible d'être résilié ou d'être annulé, ne peut conclure qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions.

Cependant, le créancier hypothécaire de bonne foi conserve son droit dans l'hypothèque s'il ignorait lesdites conditions.

Article 182

L'hypothèque donnée par l'ensemble des associés dans un bien indivis conserve son effet sur l'ensemble du bien quel que soit le résultat du partage.

Si l'un des associés donne en hypothèque sa part indivise, le droit du créancier hypothécaire se transmet à la partie privative revenant à l'associé après le partage et à la soulte revenant à l'associé pour compenser sa part si le créancier hypothécaire approuve le contrat de partage ou s'il est partie dans l'instance y relative.

Article 183

Les immeubles à acquérir ultérieurement ne peuvent être hypothéqués.

Article 184

Si l'hypothèque conventionnelle concerne un emprunt à courte durée, son inscription sur le titre foncier peut être différée pendant un délai maximum de 90 jours, sans que le créancier soit exposé à perdre son rang qui lui est demeuré acquis à condition de se conformer aux dispositions spécifiées dans l'article ci-après.

Article 185

Le créancier hypothécaire dépose l'original ou une expédition de l'acte avec un duplicata du titre foncier à la conservation foncière en demandant par écrit au conservateur d'inscrire son droit en prénotation et de conserver le duplicata du titre foncier ainsi qu'en faisant défense audit conservateur de déférer à aucune réquisition d'inscription consentie par le propriétaire, dans un délai de 90 jours à compter de la date de la prénotation effectuée.

Mention de la prénotation est portée sur le titre foncier. Mais, cette mention n'est pas reproduite sur le duplicata du titre foncier.

Le créancier hypothécaire peut demander avant l'expiration du délai précité l'inscription régulière de son droit afin qu'il prenne son rang à compter de la date de la prénotation qui le concerne.

Article 186

L'effet de la prénotation de l'hypothèque différée prend fin et celle-ci est radiée d'office lorsque l'inscription définitive du droit du créancier hypothécaire n'est pas intervenue durant le délai précité.

Section III. – Des effets de l'hypothèque

Sous-section première. – Des effets pour les contractants

Premièrement. – Des effets pour le donneur de l'hypothèque

Article 187

L'immeuble hypothéqué demeure entre les mains du propriétaire qui l'utilise, l'exploite et en dispose sans affecter les droits du créancier hypothécaire.

Article 188

Le donneur de l'hypothèque a le droit de gérer son immeuble hypothéqué et de recueillir ses fruits jusqu'à sa vente en cas de défaut de remboursement de la créance.

Article 189

Le donneur de l'hypothèque garantit l'immeuble hypothéqué. Il est responsable de son intégrité jusqu'au remboursement de la créance. Le créancier hypothécaire a le droit de s'opposer à toute carence flagrante dans cette garantie et de prendre toutes les mesures susceptibles de préserver son droit tout en portant leur coût à la charge du donneur de l'hypothèque.

Article 190

En cas de perte de l'immeuble hypothéqué ou de vice l'ayant atteint par faute du donneur de l'hypothèque, le créancier hypothécaire a le droit de demander le remboursement de sa créance immédiatement ou la présentation d'une garantie suffisante.

Article 191

En cas de perte ou de vice de l'immeuble hypothéqué ou de son expropriation pour cause d'utilité publique, le droit du créancier hypothécaire est porté sur les fonds qui en prennent la place, tels que le montant de l'assurance ou de l'indemnité ou la contrepartie de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le créancier hypothécaire peut se faire rembourser sur ces fonds selon son rang.

Deuxièmement. – Des effets pour le créancier hypothécaire

Article 192

Le créancier hypothécaire a le droit de se faire rembourser sur le prix de vente de l'immeuble hypothéqué conformément aux dispositions prévues par la loi et selon son rang.

Article 193

Si le prix de vente de l'immeuble n'est pas suffisant pour rembourser la totalité de la créance, le créancier hypothécaire a le droit de se faire rembourser, pour le reste, sur les biens du débiteur en tant que créancier ordinaire.

Article 194

Est nulle toute clause permettant au créancier hypothécaire de devenir propriétaire de l'immeuble hypothéqué en cas de non remboursement de la créance, que cette clause soit mentionnée dans le corps de l'acte ou dans un acte ultérieur.

Article 195

Est nulle toute clause prévoyant la vente de l'immeuble hypothéqué en méconnaissance des procédures prévues par la loi.

Toutefois et après échéance de la date de remboursement de la créance, le débiteur et ses créanciers peuvent se mettre d'accord sur la vente de l'immeuble hypothéqué sans suivre lesdites procédures.

Article 196

Si le donneur de l'hypothèque est une caution réelle, la créance ne peut être remboursée que sur le prix de l'immeuble hypothéqué et la caution réelle ne peut se prévaloir de la discussion du débiteur.

Sous-section 2. – Des effets de l'hypothèque pour les non contractants

Premièrement. – Droit de priorité

Article 197

Le créancier hypothécaire se fait rembourser sur le prix de l'immeuble selon le rang dans lequel il est inscrit sur le titre foncier et ce, par priorité au restant des créanciers hypothécaires qui le suivent dans le rang et aux créanciers ordinaires.

Article 198

Un créancier hypothécaire qui ne s'est pas encore fait rembourser peut renoncer au rang de son hypothèque, à concurrence du montant de sa créance, au profit d'un autre créancier hypothécaire sur le même immeuble hypothéqué sans porter atteinte aux droits des autres créanciers hypothécaires qui le suivent dans le rang.

Deuxièmement. – Droit de suivi

Article 199

Le créancier hypothécaire a le droit de suivre l'immeuble hypothéqué en quelque main qu'il passe pour se faire rembourser à l'échéance du délai de remboursement.

Article 200

Est considéré comme détenteur de l'immeuble hypothéqué quiconque auquel la propriété de l'immeuble a été transmise par voie d'inscription sur le titre foncier sans être personnellement engagé par la créance.

Article 201

Le détenteur a le droit de se substituer au débiteur pour rembourser la créance hypothécaire et ses accessoires en bénéficiant pour se faire des délais impartis au débiteur principal. Il peut également, avant l'échéance du remboursement, purger le bien de l'hypothèque en s'acquittant de cette créance et de ses accessoires.

Le détenteur se substitue au créancier remboursé dans ses droits envers le débiteur principal.

Article 202

Le détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette peut s'opposer à la vente du bien hypothéqué qui est entre ses mains s'il est demeuré d'autres immeubles hypothéqués à la même dette dans la possession du débiteur principal.

Pendant ces discussions, il est sursis à la vente de l'immeuble qui est entre les mains du détenteur.

Article 203

Le délaissement du bien hypothéqué par le détenteur ne fait pas obstacle au droit de ce dernier, jusqu'à la date de la vente aux enchères publiques, à le reprendre en payant toute la dette et ses accessoires.

Article 204

Le délaissement est constaté par le secrétaire greffier en chef du tribunal compétent. Il en dresse un procès-verbal qu'il soumet au président du tribunal pour l'homologuer. Le secrétaire greffier en chef adresse dans les huit jours à compter de la date d'homologation une copie dudit procès-verbal aux créanciers concernés.

Article 205

Le détenteur de l'immeuble hypothéqué a le droit de participer aux enchères publiques prévues pour la vente de l'immeuble. S'il est adjudicataire de la vente et qu'il s'acquitte du prix et de ses accessoires, il est considéré comme propriétaire de l'immeuble à compter de la date de son inscription initiale sur le titre foncier.

Article 206

Si l'adjudicataire est de manière définitive une personne autre que le détenteur, il reçoit la propriété de la part du détenteur et celle-ci lui est transmise par l'inscription du procès-verbal des enchères sur le titre foncier.

Article 207

Les créanciers réclamant la vente forcée ou les plus diligents des intéressés peuvent demander au président du tribunal compétent de désigner un curateur contre lequel seront entamées les formalités de vente forcée de l'immeuble délaissé.

Article 208

Les détériorations de l'immeuble hypothéqué qui procèdent du fait ou de la négligence du détenteur au préjudice des créanciers hypothécaires donnent lieu à une indemnisation, mais il ne peut répéter ses impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de l'amélioration.

Article 209

Les fruits ne sont dus par le détenteur qu'à compter du jour de la mise en demeure de payer ou de délaissé. Toutefois, si la poursuite des formalités de vente forcée entamées précédemment a été abandonnée pendant trois mois, le détenteur n'est plus redevable des fruits qu'à compter de la nouvelle mise en demeure qui sera faite.

Article 210

Les droits réels immobiliers dont le détenteur avait le bénéfice ou qu'il subissait sur un immeuble délaissé renaissent après le délaissement. Dans le cas où l'inscription aurait été radiée du titre foncier à la suite de la confusion, il sera procédé, à la demande du détenteur, à une nouvelle inscription au rang qu'elle occupait avant la radiation. Les créanciers hypothécaires du détenteur et les précédents propriétaires peuvent se faire rembourser sur le prix de l'immeuble délaissé selon leur rang dans le titre foncier.

Article 211

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

Sous-section 3. – Extinction de l'hypothèque

Article 212

L'hypothèque s'éteint par :

- l'acquittement de la dette ;
- la mainlevée donnée par le créancier hypothécaire ;
- la perte totale du bien hypothéqué ;
- la confusion.

Article 213

L'hypothèque s'éteint par la vente forcée de l'immeuble aux enchères publiques conformément aux procédures prévues par la loi.

TITRE IV

DE LA SAISIE ET DE LA VENTE FORCEE DES IMMEUBLES

Article 214

Le créancier détenteur d'un certificat spécial d'inscription d'hypothèque en sa faveur délivré par le Conservateur de la propriété foncière, dans les conditions prévues à l'article 58 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière, peut demander la vente forcée de l'immeuble hypothéqué aux enchères publiques en cas de non remboursement de sa créance dans le délai.

Ledit certificat spécial d'inscription a la force d'un titre exécutoire.

Article 215

Le créancier hypothécaire non remboursé à la date d'échéance de sa créance peut obtenir la vente de l'immeuble hypothéqué, conformément aux procédures prévues par la loi, après mise en demeure transmise au débiteur principal et au détenteur par un chargé d'exécution aux fins de paiement ou de délaissement dans un délai de 15 jours à compter de la date de sa réception.

Article 216

La mise en demeure prévue à l'article précédent comprend le nom du propriétaire inscrit, le nom de l'immeuble hypothéqué, son site, sa surface, sa contenance et le numéro de son titre foncier.

Le chargé d'exécution adresse une copie de ladite mise en demeure au Conservateur de la propriété foncière qui la porte sur le titre foncier.

Ladite mise en demeure tient lieu de saisie immobilière et produit les mêmes effets.

Article 217

En cas d'affectation de plusieurs immeubles à une même créance, la vente de chacun d'eux s'effectue sur autorisation du président du tribunal compétent dans le ressort duquel se situe l'immeuble.

La vente desdits immeubles doit s'effectuer successivement et dans la limite du montant suffisant au remboursement total de la créance.

Article 218

Dans le cas où il n'est pas donné suite aux formalités de saisie, le saisi peut introduire une requête devant le président du tribunal compétent, en tant que juge des référés, aux fins de mainlevée.

Une copie de cette requête est notifiée au demandeur de la saisie conformément aux dispositions du code de procédure civile.

L'ordonnance de mainlevée est définitive et immédiatement exécutoire.

Article 219

Outre l'avis prévu à l'article 473 du code de procédure civile, le chargé d'exécution adresse une sommation au saisi, à ses associés et à tous les titulaires de droits réels inscrits sur l'immeuble afin de prendre connaissance du cahier des charges et ce, dans le délai de huit jours à compter de la date de son dépôt.

Article 220

Le procès-verbal d'adjudication n'est délivré par le secrétariat greffe qu'après paiement du prix de la vente ou son dépôt régulier à la caisse du tribunal au profit de celui qui en a droit.

L'inscription du procès-verbal d'adjudication sur le titre foncier entraîne le transfert de la propriété de l'immeuble à l'adjudicataire et purge en même temps l'immeuble de tous privilèges et hypothèques. Les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.

Article 221

Aucune surenchère n'est admise après la vente d'un immeuble faite à l'amiable.

LIVRE II

DES CAUSES D'ACQUISITION

DE LA PROPRIÉTÉ ET DU PARTAGE

TITRE PREMIER

DES CAUSES D'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ

Chapitre premier

*De la vivification des terres incultes,
de l'enceinte inviolable, de l'accession et de la possession*

Section première. – De la vivification des terres incultes

et de l'enceinte inviolable

Article 222

Les terres incultes et sans propriétaire appartiennent à l'Etat. Elles ne sont susceptibles d'appropriation que par une autorisation expresse de l'autorité compétente conformément à la loi.

Article 223

Quiconque vivifie une terre inculte, sur autorisation de l'autorité compétente, a le droit de l'exploiter.

Article 224

La vivification d'une terre inculte consiste à la rendre exploitable. Elle est vivifiée par la culture, la plantation d'arbres, l'installation d'ouvrages ou par l'eau qu'on y fait jaillir ou qu'on en draine.

Article 225

Celui qui exploite une terre après l'avoir vivifiée, conserve ce droit alors même qu'elle retourne à l'état où elle se trouvait avant la vivification.

Article 226

L'enceinte inviolable est réservée aux habitants d'une localité, au propriétaire d'une maison ou au possesseur d'un puits ou d'arbres. Il est interdit à autrui de l'exploiter ou d'y procéder à toute création. Il doit être mis fin à tout ce qui est de nature à l'endommager.

L'enceinte inviolable est définie comme suit :

1. pour la commune ou la localité, il s'agit des voies d'entrée et de sortie qui mènent à la commune ou la localité ;

2. l'enceinte inviolable de la maison concerne les servitudes utilisées par les habitants durant leur résidence à l'intérieur de celle-ci. Les maisons regroupées partagent la même enceinte dont jouissent les habitants de chaque maison sans porter préjudice aux voisins ;

3. l'enceinte d'un puits, d'un forage ou de toute source d'eau superficielle ou souterraine s'entend de l'espace nécessaire à quiconque vient y boire et où toute création pourrait l'endommager ou en altérer l'eau ;

4. l'enceinte d'un arbre s'entend de tout ce qui est nécessaire pour l'irriguer et étendre ses racines et ses branches sous réserve des dispositions prévues par les articles portant sur les restrictions relatives au voisinage.

Section II. – De l'accession

Sous-section première. – De l'accession du fait de la nature

Article 227

Le limon apporté par les torrents à une terre possédée par autrui devient sa propriété.

Article 228

Si le lit d'un cours d'eau vient à se modifier ou si ce cours d'eau change carrément de lit, alors seront appliquées les dispositions des articles 3 et 4 de la loi n° 10-95 sur l'eau.

Article 229

Les terres dont les eaux stagnantes se retirent tels que les lacs, les mares et les marécages demeurent à leur état dans le domaine public de l'Etat. De même, les terres recouvertes temporairement par lesdites eaux restent entre les mains de leurs propriétaires.

Article 230

Les îles qui se forment naturellement dans les eaux territoriales, à l'intérieur des lacs ou dans les cours d'eau appartiennent au domaine public de l'Etat.

Sous-section 2. – De l'accession du fait de l'homme

Article 231

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

Article 232

Lorsqu'un tiers a cultivé un champ qui ne lui appartient pas de mauvaise foi et si son propriétaire le reprend avant la fin de la saison des semailles, ce dernier a le choix de demander l'arrachage des cultures avec indemnisation s'il a des motifs valables ou de s'approprier les cultures en versant leurs frais au cultivateur en y décomptant les frais d'arrachage. Si par contre, il le reprend après la fin de la saison des semailles, il a droit à un loyer aux prix couramment pratiqués avec indemnisation s'il a des motifs valables.

Si le tiers est, au contraire, de bonne foi, tel le locataire qui a été trompé, et si le propriétaire reprend son champ avant la fin de la saison des semailles, le cultivateur a le droit de recouvrer son loyer. Si les semailles sont terminées, le propriétaire ne peut réclamer que l'indemnisation du préjudice qu'il a subi auprès du responsable.

Article 233

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

Article 234

Le propriétaire du sol peut faire au dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sous réserve de respecter les lois et les règlements en vigueur.

Il peut faire au dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos et extraire tous les produits qu'elles peuvent fournir sauf les restrictions résultant des lois et des règlements en vigueur.

Article 235

Toutes constructions, plantations et ouvrages sur ou à l'intérieur d'un terrain sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir à moins que le contraire n'est prouvé.

Article 236

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.

Article 237

Lorsque des plantations, constructions ou 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 et remettre le terrain à son état initial.

Néanmoins, si les plantations, constructions ou ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, en raison de sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations ou 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 l'augmentation de la valeur du fonds.

Article 238

Si un propriétaire outrepassé, de bonne foi, la limite de son terrain, en y élevant un bâtiment de sorte que celui-ci empiète sur le terrain de son voisin, occupant une portion dont la largeur n'excède pas 50 centimètres, le tribunal peut, après avoir équilibré les intérêts des deux parties, ou bien ordonner l'enlèvement de la construction bâtie sur le terrain du voisin, aux frais du bâtisseur, ou bien obliger le propriétaire de la partie occupée par la construction à la céder à son voisin en contrepartie d'une juste compensation.

Section III. – De la possession

Sous-section première. – Dispositions générales

Article 239

La possession de droit est fondée sur la maîtrise effective d'un immeuble avec l'intention de se l'approprier.

Aucun ressortissant non marocain ne peut se prévaloir de ladite possession quelle que soit sa durée.

Article 240

La possession n'est valable que si :

- 1 – le possesseur a mainmise sur l'immeuble ;
- 2 – le possesseur dispose de l'immeuble tel un propriétaire dans sa propriété ;
- 3 – le possesseur attribue l'immeuble à lui-même et que les gens le lui attribuent ;
- 4 – il n'y a pas de contestation à son égard ;
- 5 – la possession continue pendant la durée prévue par la loi ;
- 6 – et en cas de décès du possesseur, il n'y a pas connaissance d'une quelconque cession.

Article 241

La possession n'a pas lieu si elle est fondée sur un acte illicite.

Article 242

Le possesseur n'est pas tenu de prouver l'origine de l'entrée en possession que si le demandeur produit une preuve à l'appui de ses prétentions.

Article 243

La possession est exercée par la personne elle-même et peut être exercée par l'intermédiaire d'une personne sous ses ordres.

Celui qui a mainmise sur l'immeuble est présumé possesseur pour lui-même jusqu'à preuve du contraire.

Les collectivités ethniques exercent la possession à leur profit et peuvent l'exercer par l'intermédiaire de personnes appartenant à la collectivité.

Deux personnes ou plus peuvent posséder ensemble un immeuble indivis.

L'incapable ou le non pleinement capable peut jouir de la possession si elle est exercée pour son compte par son représentant légal.

Article 244

Si la possession ultérieure est le prolongement d'une possession antérieure, sa continuité est présumée à compter de la possession du possesseur initial.

Article 245

Si la possession est assortie de contrainte, si elle s'est faite clandestinement ou si elle est équivoque, elle ne peut produire d'effet qu'à compter de la disparition desdits vices. En outre, la possession ne produit pas d'effet si elle est interrompue et discontinuée.

La possession est réputée continue depuis son début si l'immeuble est exploité de manière ordinaire, régulière et sans contestation.

Article 246

La possession n'a pas lieu et n'a pas d'effet s'il est établi que l'origine de l'entrée en possession ne permet pas le transfert de la propriété. La personne ayant la mainmise ne peut modifier elle-même pour son propre compte la cause de la mainmise sur l'immeuble objet de la prétention de possession ni le fonds sur lequel elle est établie.

Article 247

La possession peut être transmise du possesseur à un tiers à condition de s'en être convenus tout en maîtrisant effectivement l'immeuble objet de la possession.

La possession se transmet également, avec tous ses caractères, au successeur à titre universel par succession ou par testament.

Article 248

Sauf preuve contraire, la possession conserve les mêmes caractères qu'elle avait lorsqu'elle a été acquise.

Article 249

La possession prend fin pour le possesseur s'il renonce à la maîtrise effective de l'immeuble ou s'il la perd. Toutefois, cette possession ne prend pas fin si le possesseur ne peut l'exercer à cause d'un empêchement provisoire tel une force majeure ou un cas fortuit.

Sous-section 2. – De la durée de la possession

Article 250

Si un étranger non copropriétaire possède un immeuble en remplissant toutes les conditions, sans interruption, pendant dix années complètes alors qu'un copropriétaire présent avait gardé le silence en connaissance de cause, sans empêchement ni excuse, il acquiert par sa possession la propriété de l'immeuble.

Article 251

La durée de la possession entre parents non copropriétaires, n'ayant pas entre eux d'hostilités, est de quarante ans. Elle n'est que de dix ans dans le cas contraire.

Article 252

La durée de la possession est franche.

Article 253

La durée de la possession court à partir de la date de la mainmise du possesseur sur l'immeuble avec intention de se l'approprier. En cas d'aliénations successives, elle commence à compter de la date du début de la possession du premier cédant.

Article 254

Les durées des possessions successives sont cumulées pour calculer la durée prévue par la loi.

Article 255

La possession n'a pas lieu :

- entre le père et son fils à l'infini, ni entre la mère et ses enfants à l'infini ;
- entre conjoints pendant le mariage ;
- entre les associés de manière absolue ;
- entre le représentant légal et ceux qu'il représente ;

- entre le mandataire et son mandant ;
- entre la personne chargée de la gestion des biens immobiliers et les propriétaires de ces biens.

Article 256

La possession n'est pas valable lorsque :

1 – le propriétaire du bien objet de la possession est un incapable ou non pleinement capable n'ayant pas de représentant légal. Dans ce cas, la durée de la possession ne court qu'à compter de la date de désignation dudit représentant légal ou de majorité, selon le cas ;

2 – le propriétaire du bien objet de la possession s'absente pour une période longue et ininterrompue et il est présumé ne pas être au courant de la possession de son bien jusqu'à preuve du contraire ;

3 – le propriétaire du bien objet de la possession ne peut réclamer son droit à cause d'un empêchement majeur tel la crainte du possesseur jouissant d'un pouvoir ou qui s'appuie sur un pouvoir ;

4 – le propriétaire du bien objet de la possession a eu un empêchement le mettant dans l'impossibilité de réclamer ses droits pendant la durée prévue en matière de possession.

Article 257

La durée de possession est interrompue si :

- 1 – le possesseur perd sa possession ou y renonce ;
- 2 – une action est intentée contre le possesseur ; dans ce cas, l'interruption n'a pas d'effet si le tribunal rejette l'action du demandeur dans le fond ou si ce dernier y renonce ;
- 3 – le possesseur reconnaît la validité de l'action du propriétaire du bien objet de la possession.

Article 258

Si la durée de la possession est interrompue pour l'une des causes prévues à l'article précédent, la durée de la nouvelle possession commence à compter de la date de cessation de la cause d'interruption.

Article 259

La durée de la possession ne peut être ni augmentée ni réduite et toute convention contraire est réputée nulle.

Sous-section 3. – Des effets de la possession

Article 260

La possession remplissant ses conditions a pour effet l'acquisition par le possesseur de la propriété de l'immeuble.

Article 261

Ne peuvent être acquis par possession :

- les biens des domaines public et privé de l'Etat ;
- les biens habous ;
- les terres des collectivités ethniques ;
- les biens des collectivités territoriales ;
- les immeubles immatriculés ;
- les autres biens expressément prévus par la loi.

Article 262

Les articles 101 et suivants du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et contrats sont applicables à l'acquisition de la récolte et à la responsabilité de la perte de la chose possédée.

Sous-section 4. – De la preuve et de la protection de la possession

Article 263

Est réputé possesseur légal jusqu'à preuve contraire quiconque prouve qu'il possède un immeuble en remplissant toutes les conditions de la possession et présente à cet effet une réquisition d'immatriculation

Section IV. – De la succession et du testament

Article 264

La propriété des droits réels immobiliers se transmet par voie de succession et de testament qui sont soumis aux dispositions du Code de la famille.

Chapitre II

*De la mogharassa, de la donation, de la Sadaka
et de la préemption*

Section première. – De la mogharassa

Article 265

La mogharassa est un contrat en vertu duquel un propriétaire laisse son terrain à un tiers pour y planter, à ses frais, des arbres contre une proportion déterminée du terrain et des arbres à laquelle aura droit le planteur lorsque les arbres produiront leurs fruits.

Les droits indivis ne peuvent faire l'objet d'une mogharassa.

Article 266

Le contrat de la mogharassa ne peut stipuler un délai inférieur à l'âge de fructification des arbres. Il ne peut également stipuler un délai supérieur à l'âge de pleine fructification et toute stipulation contraire est nulle.

Article 267

Lorsque les arbres atteignent la fructification, le planteur acquiert son droit réel : le terrain et les arbres deviennent une propriété indivise entre le propriétaire du terrain et le planteur selon la proportion convenue dans le contrat de la mogharassa.

Article 268

La mogharassa doit être établie par acte authentique et doit, afin d'être valable, indiquer l'espèce des arbres à planter et fixer la proportion qui revient au planteur dans le terrain et dans les arbres.

Article 269

Si le contrat ne fixe pas la date du début de la plantation, le planteur doit remplir ses engagements portant sur la plantation avant l'expiration du délai d'un an à compter de la date de conclusion du contrat. A défaut, le contrat est résilié de plein droit.

Article 270

Si le nombre des arbres plantés est inférieur aux deux tiers du nombre fixé par le contrat ou l'usage, le planteur ne détiendra pas la proportion convenue. Le propriétaire du terrain a le droit de maintenir le contrat ou de mettre fin audit contrat tout en conservant au planteur son droit à l'indemnisation, le cas échéant.

Article 271

Si après leur fructification la totalité ou la majorité des arbres a été perdue à cause d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le planteur est considéré comme ayant rempli ses obligations et a droit à la proportion convenue dans le terrain. Si la perte survient avant la fructification, le planteur n'a droit que dans la limite de ce qui a été convenu ou conformément aux usages locaux.

Article 272

La mogharassa ne confère au planteur un droit réel que si la fructification est réalisée et attestée par les parties dans un acte authentique ou établie par expertise judiciaire homologuée par le tribunal.

Le jugement définitif portant homologation de l'expertise judiciaire est considéré comme acte définitif emportant transfert de la propriété au planteur.

Section II. – De la donation

Article 273

La donation est l'aliénation, sans contrepartie, d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier au profit du donataire du vivant du donateur.

Article 274

La donation est conclue par l'offre et l'acceptation :

La donation doit être établie par acte authentique sous peine de nullité.

L'inscription aux registres fonciers vaut possession effective du bien donné et son évacuation par le donateur s'il est immatriculé ou en voie d'immatriculation.

S'il n'est pas immatriculé, le dépôt de la réquisition d'immatriculation vaut possession effective et évacuation.

Article 275

La donation n'est valable que si le donateur est pleinement capable et propriétaire de l'immeuble donné à la date de la donation.

Article 276

Lorsque le donataire est un incapable, son représentant légal accepte la donation. A défaut de représentant légal, le juge désigne au donataire un représentant pour exprimer ladite acceptation. Si le donataire est non pleinement capable, son acceptation de la donation est valable même en l'existence du représentant légal.

Article 277

Est nulle :

- la promesse de donation ;
- la donation de l'immeuble d'autrui ;
- la donation d'un bien à acquérir ultérieurement.

Article 278

N'est pas valable la donation faite par une personne dont les biens sont engloutis par les dettes.

Article 279

Si le donateur vient à décéder avant que le donataire accepte l'immeuble donné, la donation est nulle.

N'est prise en compte que la date d'inscription de l'acte de succession du donateur s'il s'agit d'un immeuble immatriculé.

Si le donataire vient à décéder avant d'accepter l'immeuble donné, la donation est également nulle et les héritiers du donataire ne peuvent y prétendre.

Article 280

Les dispositions relatives au testament sont applicables à la donation survenue dans la dernière maladie.

Toutefois, si le donateur n'a pas d'héritier, la donation est valable en ce qui concerne la totalité du bien donné.

Article 281

Le donateur n'est pas obligé de garantir l'immeuble donné alors qu'il est entre les mains du donataire ni de garantir les vices cachés.

Le donateur n'est responsable que de ses actes commis volontairement ou de ses fautes graves.

Article 282

Les frais de l'acte de donation, les dépenses de la remise de l'immeuble donné et du transfert de sa propriété sont à la charge du donataire sauf stipulation contraire.

Article 283

On entend par « itissar » la rétractation du donateur au sujet de sa donation. Elle est valable dans les cas suivants :

1. – le père ou la mère peuvent se rétracter en ce qui concerne la donation faite à leur enfant mineur ou majeur ;
2. – l'incapacité du donateur à subvenir à ses besoins ou à ceux des personnes à sa charge.

Article 284

Le donateur ne peut se rétracter que s'il atteste de la rétractation et qu'elle est stipulée dans l'acte de donation et acceptée par le donataire.

Article 285

La rétractation au sujet de la donation est irrecevable si l'un des empêchements suivants existe :

- 1 – la donation est faite par l'un des conjoints au profit de l'autre alors que la relation conjugale subsiste ;
- 2 – le donateur ou le donataire décède avant la rétractation ;
- 3 – le donateur ou le donataire est gravement malade avec risque d'en succomber, cependant le droit de rétractation renaît avec la guérison ;
- 4 – le donataire se marie après conclusion de l'acte de donation et à cause de celle-ci ;
- 5 – le donataire a aliéné la totalité de l'immeuble donné ; mais si l'aliénation ne concerne qu'une partie, le donateur a le droit de se rétracter sur le reste ;

6 – un tiers a des transactions financières avec le donataire sur la base de la donation ;

7 – le donataire apporte des changements à l'immeuble donné qui ont augmenté sa valeur d'une manière significative ;

8 – lorsque l'immeuble se détériore partiellement entre les mains du donataire, la rétractation sur le reste est possible.

Article 286

La rétractation n'est valable qu'en présence et avec l'acceptation du donataire ou en vertu d'un jugement portant résiliation de l'acte de donation en faveur du donneur.

Article 287

La rétractation entraîne la résiliation de l'acte de donation et la restitution au donateur de l'immeuble donné.

Le donataire n'est obligé de restituer les fruits qu'à compter de la date de l'accord ou de celle du jugement définitif.

Le donataire peut se faire restituer les dépenses nécessaires qu'il a engagées dans l'immeuble donné. Tandis que les dépenses utiles et d'ornement ne sont restituées que dans la mesure où elles ont augmenté la valeur de l'immeuble.

Article 288

Si le donateur reprend l'immeuble donné sans raison valable, et que cet immeuble a péri alors qu'il était entre ses mains, il est tenu responsable de cette perte.

Si le donataire refuse de restituer l'immeuble donné au donateur après sa rétractation, soit par accord soit par jugement, malgré sa mise en demeure conformément à la loi, et que l'immeuble a péri alors qu'il était entre ses mains, il est tenu responsable de cette perte.

Article 289

Les frais de rétractation et de restitution du bien donné sont à la charge du donateur.

Section III. – De la Sadaqa

Article 290

La sadaqa est l'offre de la propriété d'un bien sans contrepartie en vue de plaire à Dieu.

Article 291

Les dispositions de la donation sont applicables à la sadaqa, sous réserve de ce qui suit :

- la rétractation sur la sadaqa est interdite de manière absolue ;
- la restitution du bien objet de la sadaqa ne peut se faire qu'au moyen de la succession.

Section IV. – De la préemption

Sous-section première. – Des conditions de recours à la préemption

Article 292

La préemption est le fait d'acquérir, par un copropriétaire indivis dans un immeuble ou un droit réel indivis, la portion vendue de son copropriétaire après paiement du prix de vente ainsi que des frais du contrat et des dépenses nécessaires utiles, le cas échéant.

Article 293

Le préempteur doit, afin que sa demande soit valable :

- être copropriétaire indivis au moment de la vente de la portion de son copropriétaire dans l'immeuble ou dans le droit réel ;
- 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 ;
- être détenteur de sa portion dans l'immeuble indivis de manière légale ou effective ;
- le préempté doit avoir acquis la portion vendue à titre onéreux.

Article 294

Le droit de Houa ou d'exhaussement peut être joint à la propriété de l'étage inférieur et celui de superficie ou de Zina à la nue-propriété par voie de préemption en ce qui concerne la partie vendue à un tiers.

Article 295

Le préempteur doit prouver la vente de la portion à préempter. Si l'immeuble est immatriculé, il doit prouver l'inscription de la vente sur le titre foncier.

Article 296

Si l'un des copropriétaires vend à un tiers sa part dans un immeuble indivis, le copropriétaire doit racheter cette part en totalité ou y renoncer.

En cas de pluralité de préempteurs, chacun peut préempter en proportion de sa part dans l'immeuble indivis au jour où la préemption est demandée. En cas de renonciation d'une partie d'entre eux, les autres copropriétaires désirant préempter doivent racheter la portion vendue en totalité.

Si l'acquéreur est copropriétaire, chaque copropriétaire peut lui racheter une portion à concurrence de la part qu'il possède dans le bien et lui laisser sa part dans la limite de sa portion à moins qu'il n'exprime sa volonté d'y renoncer.

Article 297

Lorsque les rangs des préempteurs sont différents, ils bénéficieront de la préemption dans l'ordre suivant :

Le copropriétaire du vendeur dans une part successorale est privilégié sur les autres héritiers ; s'il ne rachète pas, le droit passe aux autres héritiers puis aux successeurs testamentaires et en dernier lieu aux tiers. Chacune de ces personnes est préemptrice de celle qui la suit dans le rang et l'inverse n'est pas valable. L'acquéreur est alors assimilé au vendeur et l'héritier au léguaire pour le rachat par préemption.

Article 298

La préemption est exercée pour les immeubles qu'ils soient divisibles ou indivisibles et pour les droits réels négociables.

Article 299

Si la portion à préempter est vendue plusieurs fois avant l'expiration du délai de préemption, le préempteur peut la racheter de n'importe quel acquéreur au prix qu'il a payé. Cela entraîne la nullité des ventes ultérieures.

Si l'immeuble est immatriculé, la portion préemptée ne peut être rachetée qu'auprès de l'acquéreur inscrit sur le titre foncier.

Article 300

Lorsque la portion à préempter est vendue en totalité ou en partie ou si plusieurs portions indivises sont vendues par un seul contrat, le copropriétaire désirant préempter doit racheter toute les portions vendues, en indivision entre lui et le vendeur, auprès de l'acquéreur ou lui laisser la totalité, que le contrat concerne un immeuble indivis ou plusieurs, de plus s'il y a un vendeur ou un acquéreur ou plusieurs vendeurs ou acquéreurs, la préemption ne peut être divisée sauf consentement de l'acquéreur.

Article 301

Si les parts de la portion sont vendues par différents contrats, le préempteur peut soit les racheter en totalité soit racheter une part de son choix et faire contribuer à sa préemption les acquéreurs qui le précèdent.

Article 302

Si la portion indivise est vendue aux enchères publiques, conformément aux modalités fixées par la loi, elle ne peut être rachetée par préemption.

Article 303

Il n'y a pas de préemption pour ce qui a été aliéné à titre gratuit, à moins que cette aliénation ne soit fictive ou frauduleuse. De même, il n'y a pas de préemption pour la part indivise présentée à titre de dot ou en tant que contrepartie dans le divorce moyennant compensation (Khol').

Article 304

L'acquéreur peut, après inscription de ses droits sur le titre foncier ou leur dépôt sur la réquisition d'immatriculation, notifier une copie de son contrat d'acquisition à tout ayant droit à la préemption. La notification n'est valable que si elle est reçue personnellement par l'ayant droit à la préemption, qui en sera déchu s'il ne l'exerce dans le délai de trente jours francs à compter de la date de réception.

La notification doit mentionner, sous peine de nullité, l'identité du vendeur et de l'acquéreur et la description de la portion vendue et son prix ainsi que les frais, le numéro du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation ou les références du contrat d'aliénation. Dans le cas où cette notification n'a pas été faite, le droit de préemption se prescrit, dans tous les cas, à l'expiration d'une durée d'un an à partir de la date d'inscription si l'immeuble est immatriculé ou du dépôt s'il est en voie d'immatriculation et d'un an après connaissance de la vente si l'immeuble est non immatriculé.

En cas de non connaissance de la vente, la préemption se prescrit à l'expiration d'une durée de quatre ans à compter de la date de conclusion du contrat.

Article 305

Si l'immeuble est en voie d'immatriculation, la demande de préemption ne peut être invoquée que si le préempteur consigne son opposition dans la réquisition d'immatriculation qui le concerne.

Article 306

La personne désirant préempter doit présenter une demande au président du tribunal de première instance compétent pour exprimer son désir de préempter. Il doit solliciter dans ladite demande l'autorisation de présenter une offre réelle du prix ainsi que les frais apparents du contrat, puis les déposer à la caisse du tribunal lorsque le préempté rejette ladite offre réelle et ce, dans le délai légal sous peine de la déchéance de son droit à la préemption.

Section II. – Des effets de la préemption

Article 307

S'il y a accord pour l'exercice de la préemption ou si elle a été prononcée par le tribunal, le préempteur acquiert la part vendue sous réserve des dispositions du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière.

Article 308

Si, avant la déclaration de l'exercice de la préemption, le préempté a payé de son propre argent des constructions ou des plantations faites sur la part préemptée, sont applicables les dispositions relatives à la construction et à la plantation sur les terres d'autrui avec autorisation ou à la présomption de propriété. Mais si les constructions ou les plantations ont été faites après la déclaration, sont applicables les dispositions relatives à la construction et à la plantation sur les terres d'autrui sans autorisation.

Article 309

Le préempté n'est tenu de restituer les fruits de la part préemptée au préempteur qu'à compter de la date de la demande de préemption.

Article 310

Sont nuls les actes de transfert de propriété ou de droit réel ou constitutifs de ce droit établis par le préempté sur la part préemptée s'il s'agit d'un immeuble non immatriculé.

Section III. – De la déchéance du droit de préemption

Article 311

Le préempteur est déchu de son droit de préemption :

- s'il y renonce de manière expresse à condition que cette renonciation s'opère après constatation de son droit de préempter ;
- s'il achète la portion vendue par son copropriétaire de son acquéreur ou s'il devient copropriétaire de cet acquéreur ;
- s'il vend la portion qui ouvre son droit à la préemption même s'il n'a pas connaissance que son copropriétaire a vendu sa part avant lui.

Article 312

Le décès du préempteur n'entraîne pas la déchéance du droit de préemption, ce dernier est transféré à ses héritiers dans les mêmes conditions, y compris la période restant du délai pour l'exercice du droit de préemption.

TITRE II

DU PARTAGE

Article 313

Le partage est soit définitif, soit provisionnel.

Le partage définitif est un moyen de faire ressortir la partie privative de chaque copropriétaire dans le bien. Il met fin à l'indivision.

Le partage provisionnel se limite aux avantages, il est soit temporel, soit spatial.

Le partage s'effectue soit de gré à gré soit en vertu d'une décision de justice, sous réserve des lois et règlements en vigueur.

Article 314

Pour que le partage soit valable, le bien doit appartenir à des copropriétaires indivis au moment où il sera effectué, être susceptible de partage et ne pas perdre l'utilité que l'on peut tirer de chaque portion après le partage.

Article 315

Lorsque le partage est effectué de gré à gré, tout copropriétaire peut réclamer son annulation si sa volonté a été entachée d'un vice de consentement – donné par erreur, fraude ou contrainte – ou s'il a fait l'objet d'une lésion d'au moins un tiers (1/3) entre la valeur du partage et la valeur réelle de sa portion dans le bien divisé. Sa valeur étant estimée au moment du partage. Le défendeur peut, dans ce dernier cas, demander de maintenir le partage s'il verse au demandeur, soit en nature soit en espèces, le montant complétant sa portion.

Cette action se prescrit dans tous les cas à l'expiration d'une année à compter de la date du partage.

Article 316

L'action concernant le partage n'est recevable que si elle est intentée contre tous les copropriétaires et fait l'objet d'une prénotation s'il s'agit d'un bien immatriculé.

Article 317

Le tribunal ordonne de partager l'immeuble indivis en parts réelles lorsque ce partage est possible, de ressortir les parts privatives et de former les portions sur la base de la plus petite portion en ayant recours à l'évaluation et au réajustement. Les portions privatives sont ensuite réparties entre les copropriétaires par voie de tirage au sort. Le tribunal prononce son jugement sur la base d'un plan réalisé par un expert topographe qui fixe la situation, les limites et la surface de chaque part privative.

Article 318

Lorsque l'immeuble indivis n'est pas susceptible de partage en parts réelles ou lorsque son partage peut être contraire aux lois et règlements en vigueur ou entraîner une grande diminution de sa valeur, le tribunal prononce sa vente aux enchères publiques.

Article 319

La vente aux enchères publiques est effectuée après que le jugement prononçant le partage ait épuisé tous les moyens de recours ordinaires, y compris la cassation le cas échéant. Le procès-verbal de cette vente est soumis aux dispositions de l'article 221 de la présente loi.

Article 320

Dans l'action de partage, les copropriétaires doivent mettre en cause tous les détenteurs de droits réels établis sur l'immeuble.

Article 321

Le partage de gré à gré n'a d'effet entre les parties que s'il est approuvé par tous les détenteurs de droits réels établis sur l'immeuble.

Article 322

Tout participant au partage est réputé être propriétaire indépendant de la partie privative qui lui revient après partage. Sa propriété est libre de tout droit réel établi par d'autres copropriétaires sauf si ledit droit a été établi par l'ensemble des copropriétaires.

Article 323

Si la portion d'un copropriétaire est grevée d'un droit réel avant le partage, ce droit se transmet à la partie privative qui revient audit copropriétaire.

Article 324

Les participants au partage garantissent entre eux leurs portions contre toute opposition ou revendication de droit pour une cause antérieure au partage, sauf accord exprès portant exemption de cette opposition ou droit, ou dans le cas où la cause est naît de la faute de l'un des participants au partage lui même.

Article 325

Si l'immeuble n'est pas immatriculé et que tout ou partie de la portion du participant au partage vient à être exigible pour plus du tiers, ce dernier a le droit de demander la résiliation du partage et de procéder à un nouveau partage pour tout ce qui reste de l'immeuble indivis si cela est possible et ne porte pas préjudice aux tiers. Lorsqu'il n'est pas possible d'effectuer un nouveau partage, le bénéficiaire de la garantie peut se retourner contre les autres participants au partage pour réclamer une indemnité.

Lorsque la part exigible du participant au partage est inférieure ou égale au tiers, il ne peut que se retourner contre les participants pour réclamer une indemnité.

Si l'immeuble est immatriculé et que la portion du participant au partage vient à être exigible en totalité ou en partie, il ne peut que se retourner contre les autres participants au partage pour réclamer une indemnité.

Article 326

Les participants au partage supportent, chacun au prorata de sa portion, l'indemnité nécessaire à la garantie de la part exigible par l'un d'eux en tenant compte lors de l'estimation de cette indemnité de la valeur de la part exigible au moment du partage. Si l'un des participants est insolvable, la partie lui incombant est répartie entre les bénéficiaires de la garantie et l'ensemble des autres participants solvables à condition de lui réclamer, dans la limite de sa part, leur remboursement s'il redevient solvable.

Article 327

Le partage provisionnel est temporel lorsque les copropriétaires se mettent d'accord sur une alternance pour que chacun d'eux jouisse de l'ensemble de l'immeuble indivis pendant une durée proportionnelle à sa portion. Ce partage doit indiquer la durée affectée à chacun d'eux.

En cas de litige sur cette durée, celle-ci est déterminée par le tribunal en fonction de la nature de l'immeuble indivis. Il fixe également la date du début de ladite durée et le premier copropriétaire à jouir de l'immeuble.

Article 328

Le partage provisionnel est spatial lorsque les copropriétaires se mettent d'accord pour que chacun d'eux jouisse d'une partie privative de l'immeuble indivis proportionnelle à sa portion en contrepartie de renoncer au profit des autres copropriétaires à la jouissance du restant des portions. Ce partage doit indiquer la partie réservée à chacun d'eux. A défaut, elle est désignée par le tribunal.

Article 329

Le partage provisionnel, qu'il soit temporel ou spatial, est soumis aux dispositions relatives au louage des choses tant que ces dispositions ne sont pas contraires avec la nature de ce partage.

Article 330

Aucun des participants au partage n'est obligé envers les autres participants de présenter des comptes sur ce qu'il a reçu pendant la période de sa jouissance.

Article 331

Les droits et obligations relatives au partage provisionnel se transmettent aux ayants cause auxquels est transférée la propriété de la portion indivise, que ces ayants cause soient à titre universel ou à titre particulier.

Article 332

Les frais et les charges du partage sont supportés par l'ensemble des participants au partage au prorata de leurs portions.

Article 333

La présente loi abroge le dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés.

Article 334

La présente loi entre en vigueur six mois après sa publication au *Bulletin officiel*.

Le texte en langue arabe a été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 5998 du 27 hija 1432 (24 novembre 2011).