

# LE DROIT IMMOBILIER AU MAROC

## LA PLURALITÉ DES STATUTS JURIDIQUES FONCIERS EN DROIT MAROCAIN

Article rédigé par Myriam Mejdoubi et Christophe Bachelet

Dans un souci de diversification des opportunités d'investissements immobiliers, le Maroc demeure une destination de plus en plus prisée par les investisseurs internationaux. En 2014, la part du secteur immobilier dans les investissements internationaux étrangers représentait 38,6% contre 14% en 2013.

Une série de réformes ayant pour objectif la sécurisation et la simplification des opérations immobilières est actuellement mise en place par les pouvoirs publics marocains conscients de certaines critiques récurrentes des investisseurs internationaux. Les Assises nationales de la politique foncière tenues les 8 et 9 décembre 2015 à Skhirat au Maroc leur ont permis avec l'assistance de professionnels du droit, de promoteurs, et d'investisseurs immobiliers de retenir plus d'une cinquantaine de recommandations réparties en plusieurs axes : législatif, sécurité juridique, gestion et gouvernance du patrimoine foncier de l'Etat, urbanisme et plans d'aménagement. Le principal enjeu est d'aboutir à une législation plus claire par le biais d'une refonte du droit foncier.

### LA DIVERSITÉ DES STATUTS JURIDIQUES FONCIERS

La complexité du régime juridique foncier au Maroc pour un investisseur résulte de plusieurs facteurs et principalement de la diversité des statuts juridiques de la réserve foncière : les terres dites « collectives » (les « *Habous* » ou les « *Guich* ») coexistent avec le « *melk* » et des terres appartenant au domaine privé de l'Etat dont les caractéristiques sont très différents. Certains biens sont inaliénables ou le sont uniquement sous certaines conditions, d'autres nécessitent une autorisation préalable de l'Etat pour être cédés ou lorsque l'acquéreur pressenti d'une terre agricole est étranger l'obtention d'une attestation spécifique (l'attestation de vocation non agricole), etc.

### LES BIENS IMMOBILIERS IMMATRICULÉS ET NON IMMATRICULÉS

La complexité du régime juridique foncier au Maroc résulte également de la coexistence de biens immobiliers immatriculés et non immatriculés. En effet, l'absence d'immatriculation concerne une proportion assez significative des biens fonciers en milieu urbain (centre-ville historique « *medina* ») principalement) et des biens en milieu rural. Des procédures d'immatriculation existent mais elles sont complexes et longues.

Dans le régime dit « traditionnel » inspiré des coutumes locales, le droit de propriété des biens non immatriculés est fondé sur (i) la possession paisible, et (ii) la notoriété publique de manière ininterrompue pendant 10 ans (à l'encontre d'un tiers) ou 40 ans (à l'égard des parents). La preuve du droit de propriété des biens non immatriculés s'opère par la présentation d'une « *moulkiya* » à savoir un acte « *adoulaire* » en vertu duquel douze témoins ordinaires confirment la possession régulière de la personne revendiquant la propriété du bien devant deux « *Adouls* » (notaires de droit musulman). L'obtention de ces témoignages peut être fastidieuse.

Le transfert de propriété est également un mode d'accession à la propriété. Il suppose cependant que le bien en question soit aliénable, or certains terrains, de par leur nature juridique, ne le sont pas ou le sont sous certaines conditions. En pratique, il est donc recommandé de procéder à un audit complet de la nature juridique des terrains avant leur acquisition et de vérifier au préalable les autorisations administratives dont l'obtention est requise pour procéder au transfert envisagé.

Le transfert de propriété des biens non immatriculés intervient au moment de la rencontre des volontés des parties (articles 488 et 489 du Dahir des Obligations et des Contrats), la propriété ne pouvant cependant être opposable aux tiers que si elle est enregistrée à l'administration de l'Enregistrement et des Timbres. Toute opération portant sur les droits réels de biens non immatriculés doit être établie obligatoirement par acte authentique (rédigé soit par les Adouls soit par les notaires soit depuis la Loi n°39-08 par les avocats agréés près de la Cour de Cassation).

Si les biens immobiliers non immatriculés présentent plusieurs inconvénients pour les investisseurs immobiliers tenant à la fragilité de la preuve, l'imprécision de l'identification et à l'incertitude quant au régime applicable, de nombreux biens immobiliers au Maroc, notamment dans les milieux péri-urbains, sont immatriculés.

Les biens immobiliers immatriculés se caractérisent par la publicité et la force probante de leurs inscriptions au livre foncier. Le transfert de propriété de biens immatriculés intervient à compter de son inscription au livre foncier.

L'immatriculation des terres tous statuts confondus reste un objectif prioritaire pour l'Etat marocain.

## LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Si l'acquisition des immeubles immatriculés et non immatriculés reste un mode important de mutation du foncier, la vente en état futur d'achèvement qui s'apprête à connaître une nouvelle grande réforme, connaît également un fort succès auprès des investisseurs.

La vente en état futur d'achèvement est définie à l'article 618-I du Dahir des Obligations et des Contrats comme toute convention par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé et l'acquéreur s'engage à en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Un contrat préliminaire ne peut en principe (sous peine de nullité) être conclu qu'à l'achèvement des fondations de la construction, et ce n'est qu'à ce moment-là que le vendeur est en droit d'exiger le paiement d'un acompte. Bien que protecteur des intérêts de l'acquéreur, cette disposition constitue une contrainte financière pour les promoteurs devant avancer les fonds pour la réalisation des fondations. Cependant, en pratique, les vendeurs imposent dans la plupart des cas aux investisseurs la conclusion de contrats de réservation et le paiement d'acompte avant tout début de travaux. Cette pratique fort critiquable au regard du dispositif légal fait de plus en plus l'objet de dénonciations devant les tribunaux.

C'est notamment afin de mettre un terme à cette pratique qu'un texte de loi permettant une refonte du statut de la vente en état futur d'achèvement au Maroc et une meilleure sécurité juridique des acquéreurs est actuellement en discussion au Parlement. Ce texte, qui à ce stade comporte une vingtaine d'articles et qui reprend certaines recommandations émises par le Conseil Economique Social et Environnemental (CESE), prévoit que le vendeur et l'acquéreur ne puissent signer le contrat de vente qu'au moment de l'obtention des autorisations de construire, permettant de mettre un terme à la pratique des contrats de réservation tout en rejoignant les préoccupations des promoteurs en termes de financement des constructions. Le vendeur doit définir avec précision les caractéristiques du bien immobilier, sa superficie,

ainsi que les échéances et le pourcentage des sommes avancées. Le projet de nouvelle loi accorde à l'acheteur la possibilité d'insérer une prénotation sur le livre foncier sans que le vendeur ne puisse s'y opposer alors que le texte actuel requiert une autorisation préalable. Ce droit ne peut, toutefois, être exercé que si l'acquéreur a procédé au paiement d'au moins 50% du prix de vente global. Le maître d'ouvrage devra remettre un certificat de conformité des travaux au nouveau propriétaire établi par un architecte permettant de prouver que l'ouvrage respecte le cahier des charges et que le promoteur a respecté ses engagements.

## LE DROIT DE SUPERFICIE

Outre la vente, la pratique immobilière marocaine a vu se développer l'usage du droit de superficie se définissant comme un droit de propriété portant sur des bâtiments ou des ouvrages sur un fonds appartenant à autrui. Le titulaire du droit de superficie peut le céder, l'hypothéquer (si le bien sous-jacent est immatriculé) ou constituer des droits de servitudes sur le bien en question. Le droit de superficie est par exemple utilisé dans le cadre de financement de projets afin de permettre aux prêteurs d'inscrire une hypothèque en tant que sûreté pour les prêts consentis à la société de projet.

## LE CONTRAT DE BAIL

En ce qui concerne les principales modalités d'usage d'un immeuble, le Dahir du 24 mai 1955 instaure un régime obligatoire applicable aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds de commerce est exploité. Ce régime comporte de nombreuses similitudes avec le statut des baux commerciaux en droit français bien que moins élaboré. En pratique, les baux commerciaux concluent au Maroc reprennent de façon contractuelle les caractéristiques des baux dit « triple net » à savoir des durées fermes (3/6/9), la refacturation des charges, des obligations d'entretien, etc.

## CONTACTS



**Christophe Bachelet**  
Managing Partner  
T +212 (0) 522 641 623  
christophe.bachelet@dlapiper.com

*Christophe possède une grande expérience en matière de fusions-acquisitions transfrontalières. Il a passé plusieurs années à Casablanca et à Paris dans un cabinet international du Magic Circle, intervenant dans des secteurs variés avec des clients locaux et internationaux établis au Maroc.*



**Myriam Mejdoubi**  
Counsel  
T +33 1 40 15 24 96  
myriam.mejdoubi@dlapiper.com

*Myriam Mejdoubi a développé une solide expérience en droit immobilier et particulièrement en acquisitions, financements, baux commerciaux, droit de la construction et droit des sociétés.*

[www.dlapiper.com](http://www.dlapiper.com)

DLA Piper is a global law firm operating through various separate and distinct legal entities. Further details of these entities can be found at [www.dlapiper.com](http://www.dlapiper.com).

This publication is intended as a general overview and discussion of the subjects dealt with, and does not create a lawyer-client relationship. It is not intended to be, and should not be used as, a substitute for taking legal advice in any specific situation. DLA Piper will accept no responsibility for any actions taken or not taken on the basis of this publication. This may qualify as "Lawyer Advertising" requiring notice in some jurisdictions. Prior results do not guarantee a similar outcome.