

La spoliation foncière

Par Maître Jad ABOULACHBAL,
Notaire à Casablanca

Qu'est ce que la spoliation foncière ?

- La spoliation foncière consiste en le fait de s'accaparer un bien immobilier dont un autre est le propriétaire réel au moyen de faux et de se faire reconnaître au terme du processus un droit de propriété sur le bien.
- Ce phénomène de spoliation n'est pas propre au Maroc, il existe dans tous les pays du monde, et il touche un nombre infime de biens immobiliers dans notre pays par rapport au nombre de biens immobiliers existants.
- Pour comprendre les mécanismes de la spoliation foncière, il faut saisir qu'ils sont connectés au droit foncier Marocain et que les pratiques entraînant la spoliation ne peuvent être les mêmes selon que le bien est ou non titré à la conservation foncière.
- La spoliation est bien plus aisée lorsque le bien est soumis au droit traditionnel, mais elle existe malheureusement aussi en matière de bien titré.

Les biens non titrés

- Ce sont des biens immobiliers qui ne sont pas immatriculés à la conservation foncière.
- Ils ne sont donc pas dotés d'un titre foncier et par voie de conséquence ne font pas l'objet de la publicité foncière
- Ce système présente une série d'inconvénients qu'il nous faut souligner:
 - L'absence de publicité des droits prétendus
 - La méconnaissance par les tiers (et parfois par les ayants droit) de l'immeuble concerné, sa situation, sa consistance, ses limites, ainsi que de la nature et de l'étendue des droits qui s'y exercent et de leur véritable détenteurs
 - L'insécurité des transactions car le droit prétendu existe jusqu'à ce que preuve du contraire, soit établie.
 - La difficulté d'accès aux crédits puisque la garantie réelle est incertaine
 - La multitude des litiges entre riverains et d'autres prétendants devant les tribunaux.

Les biens non titrés

- Comme tout bien immobilier, le bien non titré a un ou plusieurs propriétaires. Il peut être vendu, donné, faire l'objet d'une succession, être hypothéqué.
- Le fondement juridique du droit de propriété est le fait de la possession publique et paisible à titre de propriété permanente d'une durée supérieur à 10 ans quand elle est invoquée à l'encontre des tiers et à 40 ans quand elle est invoquée à l'encontre des parents.
- Le droit traditionnel admettant la prescription acquisitive à la différence du droit moderne.

Les biens titrés

- Le système de l'immatriculation foncière introduit par le dahir du 12 août 1913 consacre l'individualisation de chaque immeuble à travers l'établissement d'un titre foncier qui lui est propre.
- Le titre foncier comporte :
 - la description de l'immeuble avec ses limites, ses tenants et aboutissants, sa nature et sa contenance. La portée matérielle du titre foncier est celle du sol et des constructions qui s'y trouvent édifiées.
 - L'indication du domicile et de l'état civil du ou des propriétaires et dans le cas d'indivision, l'indication de la part de chacun des ces derniers.
 - L'indication des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble et de leurs titulaires.
 - Le bien titré porte un numéro d'ordre et un nom particulier, le plan de l'immeuble y est annexé.
- En raison d'opération de partage, de morcellement, de lotissement, il peut être établi des titres fonciers parcellaires, le titre foncier initial étant qualifié de titre originel.

Les biens titrés

- L'inscription sur les livres fonciers et elle seule constitue le droit de propriété ou tout droit réel à l'égard des tiers et également entre les parties elles mêmes.
- Le transfert de la propriété immobilière ne résulte pas de plein droit du contrat.
- C'est ce que l'on appelle l'effet constitutif de l'inscription.
- Une exception à ce principe existe en matière successorale. En effet, une personne décédée ne pouvant être propriétaire, ses héritiers le deviennent à l'instant même du décès.
- Mais pour pouvoir disposer du bien ils devront à leur tour se faire inscrire comme propriétaires sur le titre foncier en justifiant de leur qualité d'héritiers conformément au droit applicable.

Quels sont les biens concernés par la spoliation foncière?

Si tout bien par principe est susceptible de faire l'objet d'une spoliation, les biens ayant fait l'objet de spoliation présentent majoritairement les caractéristiques suivantes :

- Terrain non bâtis, inoccupés ou à l'abandon
- Propriété des étrangers ayant quitté le territoire Marocain
- Cependant si les victimes de spoliation sont souvent des MRE et des étrangers, des Marocains qui résident au Maroc ont aussi été victimes de spoliation, ce qui invite à la vigilance
- Les spoliateurs agissent souvent en groupes organisés. Ces groupes ayant parfois des complices avocats, notaires ou fonctionnaires.

Modalités de la spoliation

- Lorsque le bien n'est pas immatriculé a la conservation foncière, l'absence de publicité foncière rend évidemment bien plus aisée la spoliation foncière.
- Il est possible, en s'appuyant sur de faux témoignages, de justifier une durée de possession paisible et publique qui fera jouer la prescription acquisitive au profit du spoliateur.
- L'absence de bornage officiel rend inévitable les risques de contestation légitime au non, quant à la délimitation des terrains faisant l'objet de la contestation.

Modalités de la spoliation

- L'acte notarié ne peut porter sur un bien non immatriculé, ce qui rend impossible le contrôle du notaire moderne sur l'opération.
- Pour éviter les risques de spoliation en matière d'immeubles non immatriculés:
 - - il est fortement déconseillé de faire l'acquisition de ce type de bien.
 - - Pour ceux qui sont propriétaires d'un bien non immatriculé, il est fortement suggéré de procéder à l'immatriculation de ce bien auprès de la conservation foncière compétente.

Modalités de la spoliation

- Lorsque le bien est immatriculé à la conservation foncière cela nécessite pour le spoliateur :
- De fonder sa malversation sur le nom de l'inscrit soit en usurpant son identité, soit en se prévalant d'une procuration non valable.
- Si l'inscrit est mort en désignant des héritiers fictifs dans l'acte constatant sa succession (Rappelons qu'aucune vente du bien n'est possible par les héritiers tant que ceux-ci ne sont pas inscrits sur le titre foncier au terme d'un contrôle de la conservation foncière)

Modalités de la spoliation

- Lorsque le bien est la propriété d'une société, celle-ci doit constituer un dossier spécial avec toutes les informations la concernant. Celui-ci doit être constamment tenu à jour afin que l'on sache qui est habilité à agir pour son compte et qui sont les associés.

Modalités de la spoliation

- L'opération de spoliation s'articule généralement autour de quatre types d'actes :
- Procuration falsifiée
- acte de vente falsifié,
- acte de succession falsifié,
- testament falsifié.

Etat actuel du droit foncier en la matière

- Aujourd'hui pour tout acte entraînant l'inscription d'un droit sur le titre foncier, il est nécessaire lorsqu'on est mandataire de l'être en vertu d'une procuration authentique. Cependant bien que la procuration soit authentique, ce n'est pas un gage de la permanence de sa validité, puisqu'elle peut être révoquée à tout moment par le mandant et que si ce dernier décède ou est frappé d'incapacité la procuration n'est par principe plus valable.
- Pour toute inscription d'une vente sur le titre foncier l'acte doit impérativement revêtir la forme authentique quelque soit son contenu
- Pour constater la succession d'une personne inscrite sur le titre foncier, les conservateurs fonciers demandent un acte adoulaire désignant les héritiers lorsque le défunt est marocain musulman ou s'il est étranger musulman, un acte du juge rabbinique lorsqu'il est marocain de confession hébraïque, un acte notarié lorsqu'il est étranger non musulman

Mobilisation générale autour de ce problème

- Pour lutter contre ce phénomène les institutions Marocaines sont mobilisées
- Au sommet de l'Etat, Sa majesté, qui à exigé une réponse immédiate au phénomène de la spoliation auprès du ministre de la justice de l'époque en 2017, Mustapha RAMID ;
- Le gouvernement avec notamment le Ministère de l'intérieur qui a procédé au recensement d'environ 8000 propriétés délaissées susceptibles de susciter la convoitise d'éventuels spoliateurs ;
- La justice Marocaine qui est chargée de trancher du contentieux relatif à cette problématique.

L'ANCFCC (Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie)

- Afin d'assurer une meilleure protection des droits de la propriété immobilière et améliorer la qualité des services rendus aux usagers, l'Agence nationale de la Conservation foncière, du Cadastre et de la Cartographie a lancé «Mohafadati». Un service dédié au suivi des inscriptions sur les livres fonciers, qui rentre dans le cadre de la stratégie de digitalisation des services et prestations de la Conservation. La plateforme «Mohafadati» permet à tout propriétaire adhérent, qu'il soit résident au Maroc ou à l'étranger, de suivre à distance la situation instantanée de son bien immatriculé. De plus, les utilisateurs de ce service seront alertés de toute opération inscrite sur leurs titres fonciers et ce, par mail ou SMS. C'est un service qui offre la possibilité de suivre toutes les formalités sur un titre foncier. Pour accéder à Mohafadati il faut se rendre sur le site et remplir la fiche d'inscription. Après traitement et validation un sms est envoyé à l'adhérent avec un code d'accès à son compte mohafadati et ce dernier peut se renseigner sur son bien.

Le notariat moderne

- - la responsabilité du notaire
- L'article 37 de la loi 32/09 relative à l'organisation de la profession de notaire, promulguée par le Dahir n° 1-11-179 du 25 hira 1432. (B.O. n° 6062 du 5 juillet 2012) dispose :
«Le notaire s'assure, sous sa responsabilité, de l'identité et de la qualité des parties, de leur capacité de disposer et de la conformité à la loi des documents produits. Le notaire doit donner son conseil aux parties, leur révéler ce qu'il a appris relativement à l'objet de leurs actes et les éclairer sur la portée et les conséquences des actes qu'il reçoit»
- - Les notaires contribueront à alimenter les bases de données foncières

Le notariat moderne

- -Les personnes qui souhaitent acquérir un bien immeuble devront obligatoirement fournir à leur notaire leur numéro de téléphone ainsi que leur adresse mail valide. Ces renseignements seront transmis à l'Agence nationale de la conservation foncière. Ils permettront aux propriétaires de recevoir une alerte dès que leur titre foncier fait l'objet d'une transaction.
- -Ce qui change, c'est que ces renseignements deviennent désormais obligatoires pour les transactions immobilières qui seront effectuées par-devant les notaires. Ils visent à renforcer la transparence dans le traitement des opérations d'immatriculation foncière et d'assurer une meilleure protection du droit de la propriété immobilière.

L'ANCFCC (Agence Nationale de la Conservation Foncière du cadastre et de la Cartographie)

- La digitalisation va aussi avoir un impact sur le processus d'inscription des actes puisque le site de la conservation foncière devrait permettre l'enregistrement de l'acte à distance. Le dispositif est censé réduire les délais de traitement des demandes et des procédures relatives aux opérations d'enregistrement à l'Agence de la conservation foncière.

ARTICLE 2 DE LA LOI 39-08

- **Article 2** : les titres fonciers et les immatriculations subséquentes qui y sont 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 ou modifications ultérieures ou radiations du titre foncier ne peuvent être opposées ou préjudicier aux tiers inscrits de bonne foi sauf si le titulaire du droit a subi un préjudice par suite d'une falsification ou de faux à condition toutefois qu'il ait porté plainte dans un délai de 4 ans à compter de la date d'immatriculation objet de la demande d'annulation, modification ou radiation

Cas pratique

- TF _____ N° _____
- Première inscription Mr X (cette inscription bénéficie de l'effet de purge)

Cas pratique

- TF _____ N° _____
- Première inscription Mr X
- Seconde inscription Mr Y (cette inscription peut être radiée si l'acte à l'origine de l'inscription est nul)

Cas pratique

- TF _____ N° _____
- Première inscription Mr X
- Deuxième inscription Mr Y(même si l'acte à l'origine de l'inscription est nul, l'inscription ne peut être radiée si Z est de bonne foi sauf en cas de falsification ou de faux)
- Troisième inscription Mr Z,

Conseil pratique

- Tout propriétaire est en droit de conserver le duplicata du titre foncier pour rendre impossible toute inscription sur le titre.
- Le duplicata est le double du dossier foncier intégral.
- Un duplicata, un double, ou copie exacte du titre foncier et du plan qui est annexé, est remis au propriétaire; en cas de copropriété, le duplicata est remis à un seul des copropriétaires qui est constitué séquestre à cette fin par ses copropriétaires qui ne peuvent prétendre qu'à un certificat spécial; toute mention par la suite par le conservateur sur le titre est reproduite sur le duplicata; le conservateur certifie à toute réquisition sur le duplicata ou double du titre sa conformité avec le titre foncier.