

REVUE DROIT & SOCIETE

PÉRIODIQUE SCIENTIFIQUE À COMITÉ DE LECTURE, ÉDITÉE PAR L'INSTITUT D'ÉTUDES SOCIALES ET MÉDIATIQUE
CONSACRÉE À LA PUBLICATION D'ÉTUDES ET DE RECHERCHES DANS LES DOMAINES JURIDIQUE ET SOCIAL.

L'ACTION EN REVENDICATION IMMOBILIÈRE DANS LE DROIT FONCIER MAROCAIN

DROIT FONCIER
MAROCAIN

GASMI Imane



مجلة القانون و المجتمع Revue Droit et Société



E ISSN 2737-8101

REVUE
DROIT & SOCIETE **مجلة القانون و المجتمع**

دورية علمية محكمة تعنى بالدراسات والأبحاث في المجال القانوني والاجتماعي والاقتصادي.
PERIODIQUE SCIENTIFIQUE A COMITE DE LECTURE, CONSACRE A LA PUBLICATION D'ETUDES
ET DE RECHERCHES DANS LES DOMAINES JURIDIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIAL



DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.18372796>

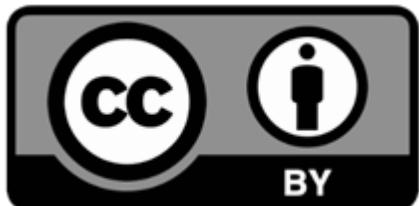
Vol. 6 N°19, octobre/ décembre 2025 □

**L'ACTION EN REVENDICATION IMMOBILIÈRE
DANS LE DROIT FONCIER MAROCAIN**
**THE ACTION FOR RECOVERY OF IMMOVABLE
PROPERTY IN MOROCCAN LAND LAW**

GASMI Imane

*Doctorante, Université Moulay Ismail de Meknès- Maroc -
Faculté des Sciences Juridiques Economiques et Sociales,*

*Laboratoire des Etudes Juridiques et Judiciaires,
imanegasminfsm@gmail.com*



*GASMI, I. (2025). L'ACTION EN
REVENDICATION IMMOBILIÈRE DANS LE
DROIT FONCIER MAROCAIN. REVUE DROIT ET
SOCIETE, 6(19), 23-48.
<https://doi.org/10.5281/zenodo.18372796>*

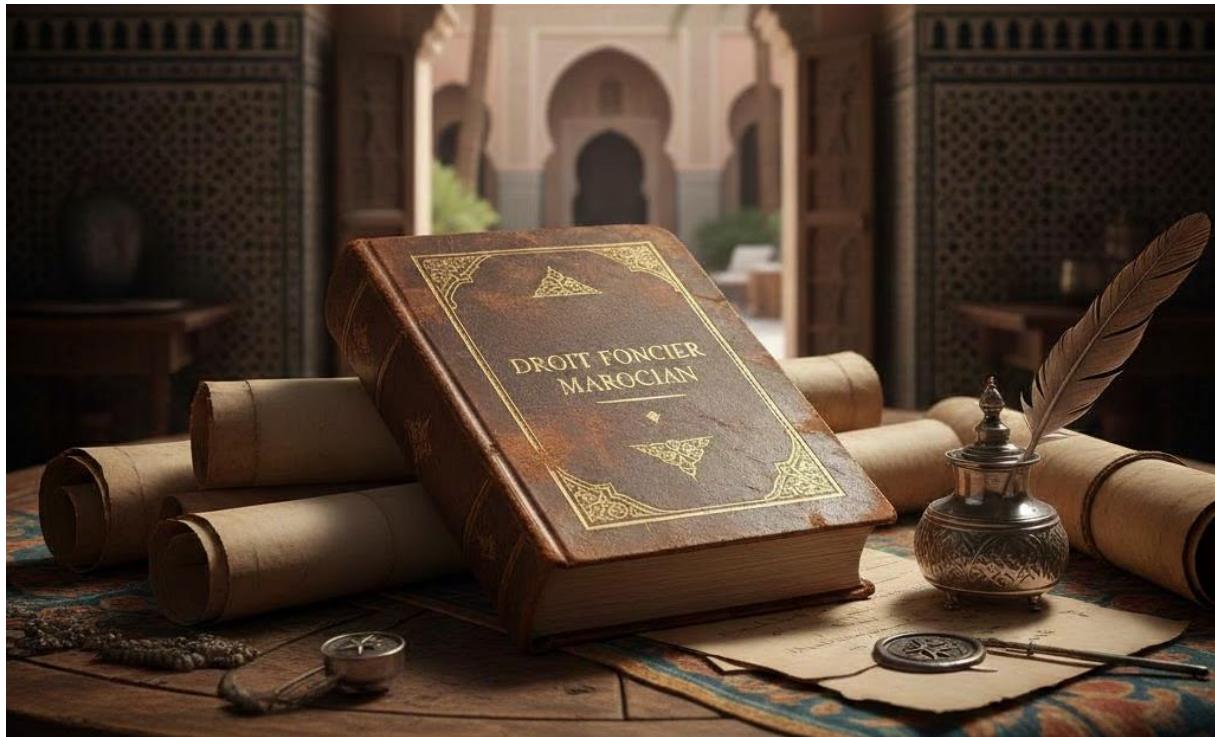


Éditée Par
SOCIAL AND MEDIA STUDIES INSTITUTE



REVUE DROIT & SOCIÉTÉ
ISSN : 2737-8101

L'ACTION EN REVENDICATION IMMOBILIÈRE DANS LE DROIT FONCIER MAROCAIN



RESUME

La présente recherche juridique vise à examiner en profondeur le dispositif de l'action en revendication immobilière dans le système foncier marocain. Elle met en perspective les interactions complexes entre la protection du droit de propriété, d'une part, et les exigences probatoires imposées par le Code des droits réels, d'autre part. En effet, l'analyse fait apparaître une dualité structurelle fondamentale, opposant, d'un côté, le régime formaliste des immeubles immatriculés - où l'inscription au titre foncier constitue une preuve irréfragable - et, de l'autre, le régime réaliste des biens non immatriculés, fondé sur la possession qualifiée et les actes translatifs de propriété.

Dans cette optique, la recherche adopte une approche à la fois théorique et pratique afin d'examiner les conditions d'exercice de l'action en revendication. Elle distingue ainsi, avec précision, les fondements juridiques applicables selon la nature du bien litigieux et le statut de son immatriculation. De plus, elle met particulièrement en évidence le rôle déterminant de la

GASMI Imane

Doctorante

Université Moulay Ismail de Meknès-Moroc

23

mesure conservatoire, qui assure l'opposabilité de la revendication aux tiers pendant toute la durée de l'instance.

Sur le plan probatoire, l'étude démontre clairement que le juge mobilise, dans une démarche équilibrée, les règles de pondération des preuves (*tarjih*) - enjeux de la tradition malikite et expressément codifiées à l'article 3 de la loi n° 39-08 - afin de résoudre les conflits générés par des éléments de preuve contradictoires. De surcroît, l'analyse jurisprudentielle montre que la possession paisible, publique et continue engendre une présomption de propriété ne pouvant être renversée que par une preuve contraire prépondérante et convaincante.

Mots clés : Action en revendication immobilière, Propriété foncière, Code des droits réels, Immatriculation foncière, Preuve, possession, Mesure conservatoire, le tarjih (pondération des preuves).

THE ACTION FOR RECOVERY OF IMMOVABLE PROPERTY IN MOROCCAN LAND LAW

ABSTRACT

This legal research aims to conduct an in-depth examination of the mechanism of real property revendication (ownership claim) within the Moroccan land system. It highlights the complex interactions between the protection of property rights, on one hand, and the evidentiary requirements imposed by the Code of Real Rights, on the other. The analysis reveals a fundamental structural duality: that between the formalistic regime governing registered real estate — where registration in the land title serves as irrefutable proof — and the realistic regime applying to unregistered property, which relies on qualified possession and valid instruments of transfer.

GASMI Imane

PhD Student

*Moulay Ismail University, Meknès-
Morocco*

Adopting both theoretical and practical approaches, the study carefully analyses the conditions under which the reivindicatory action may be exercised. It distinguishes with precision the legal bases applicable according to the nature of the disputed property and the status of its registration. Particular emphasis is placed on the crucial role of conservatory measures, which ensure the enforceability of the ownership claim against third parties throughout the proceedings.

From an evidentiary perspective, the research demonstrates that judges adopt a balanced approach by applying the rules of evidence weighting (*tarjih*) — stemming from the Malikite legal tradition and expressly codified in Article 3 of Law No. 39-08 — to resolve conflicts arising from contradictory pieces of evidence. Furthermore, a review of judicial decisions confirms that peaceful, public, and continuous possession gives rise to a presumption of ownership, which may only be rebutted by stronger and more convincing contrary evidence.

Keywords: *Action for recovery of immovable property, Land ownership, Real Rights Code, Land registration, Evidence, Possession, Conservatory measure, tarjih (weighing of evidence).*

INTRODUCTION :

Le droit de propriété s'impose, en vertu de sa nature inhérente, comme la clé de voûte des droits réels, dans la mesure où il confère à son titulaire la plénitude des prérogatives juridiques attachées à la chose¹. En effet, ce droit consacre une véritable souveraineté sur le bien², autorisant, sous réserve du respect des normes législatives et réglementaires en vigueur, son usage, sa jouissance et sa libre disposition³. Afin de garantir son effectivité et de prémunir le propriétaire contre toute éviction illégitime ou contestation injustifiée⁴, l'arsenal juridique marocain instaure l'action en revendication en instrument fondamental de protection du droit de propriété.

A cet égard, le législateur marocain, animé par la volonté de consolider la sécurité foncière, a consacré ce dispositif à travers la loi n°39-08 relative au Code des droits réels⁵ ainsi que le Code de procédure civile. Toutefois, force est de constater un silence législatif notable quant à la définition précise de la demande en revendication. L'article 169 du Code de procédure civile marocain se borne, en effet, à évoquer l'action en propriété, sans en délimiter rigoureusement le contenu⁶. De ce fait, la doctrine et la jurisprudence ont été amenées à en préciser les contours, consacrant ainsi l'action en revendication comme le levier privilégié de la reconnaissance judiciaire d'un titre de propriété face à un tiers possesseur⁷.

La propriété, dans son essence la plus pure, se définit par la souveraineté qu'elle confère à celui qui en possède le titre. Elle est pouvoir, maîtrise, et, selon la vision classique, un empire illimité sur la chose possédée⁸. Mais cette plénitude, si séduisante en théorie, se heurte

¹ Driss El Fakhouri, La loi sur les droits réels à la lumière de la loi n° 39.08, 1^{re} édition, Imprimerie Al Jisour, Oujda, 2012, p.1 (Ouvrage en langue arabe).

² Idriss El Fakhouri, Les droits réels selon la loi n° 39.08 : Définition des droits réels, droits réels principaux et droits réels accessoires, Série Les connaissances juridiques et judiciaires, Publications de la Revue Al-Houquq, 2^{eme} Ed, dar el Nacher almaarifa,2015, p.66.(Ouvrage en langue arabe).

³ Souad El Maroufi, La protection juridique du droit réel immobilier à la lumière du Code des droits réels, Publications de la Revue marocaine des systèmes juridiques et politiques, n°1, n°5, Imprimerie An-Najah Al-Jadida, 2018, Casablanca, p.21.(Ouvrage en langue arabe).

⁴ Abdelali Daqouqi, Le régime juridique du droit réel à la lumière des droits réels, du droit de propriété et des garanties réelles à travers la jurisprudence et la doctrine. Tome I, 2021,imp dar el najah el jadida, Casablanca,p.20.(Ouvrage en langue arabe).

⁵ 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. BO N° 7158-12 jounada II 1444 (5-1-2023), p.4

⁶ L'article 169 du Code de procédure civile marocain consacre le principe du non-cumul des actions possessoire et pétitoire, interdisant à un plaideur de solliciter la protection de sa possession dès lors qu'il a engagé une procédure sur le fond du droit. En d'autres termes, celui qui choisit de revendiquer la propriété (pétitoire) ne peut plus, en principe, revenir à la défense du simple fait de la possession.

⁷ Souad El Maroufi, La protection juridique du droit réel immobilier à la lumière du Code des droits réels, op.cit., p. 202.

⁸ La « chose », au sens linguistique, s'applique à tout ce dont on peut faire état. En droit, il désigne tout ce qui ne constitue pas une personne et qui dispose d'une existence propre distincte de celle de l'être humain, qu'elle soit matérielle ou immatérielle.

La chose matérielle constitue l'objet d'un droit réel, tandis que la chose immatérielle forme l'objet d'un droit intellectuel. Ainsi, les choses représentent l'ensemble des objets susceptibles de droits, à l'exception des droits personnels. (Voir, Souad El Maroufi, La protection juridique du droit réel immobilier à la lumière du Code des droits réels, op.cit., p.21.)

inévitablement aux bornes que lui oppose à la collectivité. L'article 14 de la loi 39-08⁹ prévoit que la propriété constitue¹⁰ « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements¹¹ ».

Cependant, sur le plan conceptuel, l'action en revendication se distingue par son caractère strictement réel¹², puisqu'elle procède directement du droit de propriété, déterminant de tout lien d'obligation préexistant. Par contraste, elle s'oppose aux actions personnelles, telles que celles en restitution consécutives à la résolution d'un contrat ou à la révocation d'une libéralité. En principe, cette action demeure imprescriptible, le droit de propriété n'étant pas susceptible d'extinction par le non-usage. Néanmoins, la Cour de cassation¹³ admet, à titre d'exception, l'application du mécanisme de l'usucaption- ou possession acquisitive- pour les biens non immatriculés, lorsque les conditions légales relatives à la possession sont dûment remplies.

D'un point de vue fonctionnel, la revendication vise à rétablir la concordance entre le droit et le fait en sollicitant la restitution du bien détenu sans droit. Ainsi, l'objectif poursuivi est double : d'une part, établir une hiérarchie claire entre les titres produits pour renforcer la sécurité des transactions ; d'autre part, alléger la charge contentieuse pesant sur l'appareil judiciaire¹⁴.

Par souci de comparaison, l'analyse du système marocain s'éclaire à la lumière du droit français, dont il partage plusieurs fondements conceptuels. En France, l'action en revendication revêt un caractère pétitoire, visant essentiellement à protéger le fond du droit, à la différence des actions possessoires, qui se limitent à défendre la simple détention de fait. La jurisprudence française, notamment celle de la Cour de cassation¹⁵, souligne que cette action

⁹ De même, l'article 544 du Code civil français, la propriété constitue « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements. de surcroit, La propriété cesse alors d'être un droit solipsiste pour devenir un rapport social, articulé autour d'un équilibre : celui du droit individuel et de la nécessité commune. Enfin, la version discutée devant le Conseil d'État en 1803 donne naissance à la forme quasi définitive de l'article 544, conciliant la proclamation d'un pouvoir absolu et la reconnaissance explicite de ses limites.

¹⁰ En ce sens, l'article 14 ne doit pas être lu comme une contradiction, mais comme l'expression d'une dialectique : l'absolu du droit individuel ne vaut que dans le respect de la loi commune.

¹¹ De ce texte liminaire ressort une tension féconde entre l'absolu proclamé et la limite affirmée.

¹² Bien que les finalités de l'action en revendication (*Daawa al-Istihqaq*) et de l'action en propriété (*Daawa al-Milkiya*) semblent converger vers la protection du droit réel, une analyse révèle rigoureusement des divergences fondamentales tant sur leur fondement que sur leurs effets juridiques. Tandis que la première se présente comme un remède à une dépossession efficace, la seconde vise l'affirmation judiciaire d'un titre de propriété préexistant ou à établir.

L'action en revendication revêt une nature essentiellement réparatrice, étant engagée par le titulaire d'un droit de propriété dont il a été évincé illégitimement. Elle s'exerce principalement à la rencontre d'un possesseur ou d'un détenteur précaire incapable de justifier d'un titre opposable, déclarant ainsi la restitution au cœur de la demande. A l'opposé, l'action en propriété s'analyse comme une démarche déclarative ou constitutive, où le demandeur sollicite la consécration de son droit en s'appuyant sur des actes translatifs, tels qu'un contrat de vente ou un acte de transfert, afin de fonder légalement sa titularité. Sur le plan des effets, l'action en revendication tend prioritairement à la récupération matérielle du bien immobilier, le juge ordonnant sa restitution dès que la propriété antérieure est caractérisée. L'action en propriété, quant à elle, se concentre sur la force probante du titre et la reconnaissance de la qualité de propriétaire, servant souvent de préalable ou de fondement à la jouissance du droit lui-même. Cette distinction est cruciale dans le contentieux foncier marocain, notamment pour les biens non immatriculés, où la hiérarchie des preuves détermine l'issue du litige.

¹³ Arrêt de la Cour de cassation n° 112 du 16/4/1982, dossier civil n° 67/344, cité par Mohamed Befqir , Le droit des obligations et des contrats et la jurisprudence marocaine, 3^e éd, Imp Al-Najah Al-Jadida, Casablanca, 2013, p. 247.(Ouvrage en langue arabe).

¹⁴ Du fait de la densité du contentieux devant les juridictions de première instance, le législateur a été conduit à réformer les modes de preuve, notamment pour les biens non immatriculés.

¹⁵ Arrêt de la Cour de cassation française, du 16 avril 1973, troisième chambre civile, pourvoi n° 72-13.758. <https://www.doc-du-juriste.com/blog/conseils-juridiques/action-revendication-propriete-definition-18-10-2021.html> , consulté le 02/01/2025 à 17h10.

tend à rétablir la possession effective du propriétaire. En outre, le Code civil français érige des présomptions fondées sur la possession notamment dans les articles 2258 et 2276, tout en laissant au demandeur la charge de prouver son titre¹⁶.

D'ailleurs, le succès d'une action en revendication emporte, en principe, la restitution du bien en nature, mais entraîne également, à titre accessoire, des conséquences patrimoniales¹⁷. Selon que le détenteur évincé soit de bonne ou de mauvaise foi, la restitution des fruits et produits du bien obéit à des régimes juridiques différenciés, tels que prévus à l'article 550 du Code civil français. Par conséquent, un équilibre économique doit être recherché : le propriétaire peut prétendre à une indemnisation du préjudice subi, tandis que, réciproquement, le possesseur peut solliciter le remboursement des dépenses utiles ou nécessaires ayant accumulé la valeur du bien.

L'action en revendication, illustre la portée essentielle du droit de propriété au sein de l'ordre juridique foncier marocain, en conciliant la prérogative absolue du propriétaire avec les exigences de sécurité juridique et sociale. C'est pour cette raison que cette recherche revêt un intérêt bicéphale. Sur le plan théorique, elle souligne le caractère imprescriptible de ce droit et met en évidence les lacunes législatives que la doctrine et la jurisprudence s'efforcent de combler, renforçant la cohérence du Code des droits réels. Sur le plan pratique, elle constitue un instrument de protection et de rétablissement du droit de propriété face aux atteintes matérielles ou juridiques, tout en assurant un équilibre équitable entre les droits du propriétaire et ceux du possesseur, notamment à travers les régimes de preuve et les effets patrimoniaux de la restitution.

L'action en revendication immobilière constitue le mécanisme par lequel un propriétaire sollicite la reconnaissance judiciaire de son droit pour obtenir la restitution d'un bien détenu par un tiers. Dès lors, le nœud gordien de cette recherche se resserre autour de la problématique suivante : Dans quelle mesure l'action en revendication, pivot de la protection du droit réel immobilier, parvient-elle à résoudre l'antinomie entre les prérogatives du propriétaire et les impératifs de preuve du Code des droits réels ?

De cette problématique se décline les questions subsidiaires suivante :

1. *Quels sont les fondements juridiques et les conditions d'exercice de l'action en revendication immobilière selon la nature du bien (immatriculé ou non immatriculé) ?*
2. *Dans quelles hypothèses et selon quelles modalités la prénotation peut-elle être mise en œuvre dans le cadre d'une action en revendication de propriété ?*
3. *Quel rôle la possession joue-t-elle dans la démonstration et la consolidation du droit de propriété immobilière ?*
4. *Comment le juge parvient-il à trancher le conflit entre preuves contradictoires dans une action en revendication, notamment à travers les règles de la prépondérance des preuves ?*

¹⁶ Conformément à l'adage « *Actori incumbit probatio* » c'est à celui qui affirme un fait ou présente une prétention devant le juge d'en apporter la preuve.

¹⁷ Maud Laroche, Revendication et propriété : étude des rapports entre droit des procédures collectives et droit des biens, Collection Doctorat et notariat, n° 24, Defrénois paris 2, France, 2007, p.17

Force est d'admettre que la présente recherche avance trois hypothèses fondamentales afin d'éclairer le mécanisme de l'action en revendication immobilière :

H1- le dualisme du régime foncier au Maroc- qui distingue les biens immeubles immatriculés de ceux qui ne le sont pas- génère des inégalités en matière de preuve, accordant une safeguarding accrue aux titres fonciers, parfois au préjudice des possessions prolongées sur des biens dépourvus de titre.

H2- les mesures conservatoires, telles que la prorogation des inscriptions, occupent une position centrale pour protéger les droits en litige : elles assurent une opposabilité provisoire à l'égard des tiers et empêchent les transferts frauduleux pendant la procédure judiciaire.

H3- l'interprétation jurisprudentielle des règles de tarjih confère au juge les moyens de trancher les oppositions probatoires avec équité, en retenant fréquemment la possession continue et non équivoque comme une présomption solide de propriété, en harmonie avec la tradition malikite transposée à l'article 3 de la loi n° 39-08.

Il est à signaler que la méthodologie adoptée associe une exégèse doctrinale des normes pivots - à savoir le Code des droits réels promulgué par la loi n° 39-08, le Dahir formant Dahir des 12 février 1913 relatif à l'immatriculation foncière tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 14-07- à une investigation empirique de la jurisprudence pertinente, Cette dernière s'appuie sur un corpus qualitatif composé de 25 arrêts prononcés par la Cour de cassation entre 1991 et 2015. En fait, Les critères de choix ont privilégié les décisions traitant de contentieux en revendication foncière, distinguant les biens immatriculés (10 arrêts), et des biens non immatriculés (15 arrêts concernant le tarjih). La période retenue, de 1991 à 2015, vise à refléter l'impact des réformes postérieures à la loi n° 39-08 tout en intégrant les fondements malikites antérieurs. L'analyse thématique porte sur les oppositions possession/titre, la publicité des actes et la résolution des conflits probatoires, complétée par une évaluation quantitative des motifs récurrents (par exemple, 60% des décisions favorisant la possession paisible).

En effet, la compréhension du régime juridique de l'action en revendication de propriété ne saurait être complète sans distinguer, d'une part, les règles encadrant son exercice et, d'autre part, les mécanismes probatoires qui en assurent l'efficacité. En effet, si le **premier chapitre** s'attache à préciser les conditions de recevabilité, les effets et le déroulement de l'action en revendication, **le second chapitre** s'intéresse à la question cruciale de la preuve, véritable pierre angulaire de la réussite d'une telle action. Ainsi, l'étude se poursuivra en passant des fondements procéduraux et substantiels de la revendication à l'examen des instruments juridiques et des moyens de droit permettant d'établir la propriété.

Chapitre 1- Les dispositions juridiques relatives à l'action en revendication

L'analyse des principes régissant l'action en revendication immobilière révèle la pluralité des régimes applicables selon que le bien concerné fait l'objet d'une immatriculation foncière achevée, demeure non immatriculée, ou en cours d'immatriculation (**Section 1**), met en

lumière la diversité des situations juridiques susceptibles d'affecter le droit de propriété. Toutefois, la mise en œuvre pratique de cette action suppose également la protection effective des droits revendiqués pendant le procès. C'est dans cette perspective que l'examen de la prénotation de l'action en revendication (**Section 2**), laquelle constitue une mesure conservatoire essentielle permettant d'assurer la publicité et la sauvegarde des droits du demandeur en attendant l'issue définitive du litige.

Section 1- Le fondement juridique de l'action en revendication immobilière

L'étude des fondements de l'action en revendication immobilière impose une distinction essentielle fondée sur le régime juridique applicable au bien litigieux. Cette dichotomie procède directement du système foncier marocain qui s'oppose, d'une partie, aux immeubles ayant fait l'objet d'une immatriculation au livre foncier et bénéficie ainsi de la protection du régime de l'immatriculation foncière instauré par le dahir du 12 août 1913 (**Sous-section 1**), et d'autre part, les biens non immatriculés ou en voie d'immatriculation (**Sous-section 2**).

Cette *summa divisio* n'est nullement fortuite : elle reflète des régimes probatoires, des effets juridiques et des modalités d'exercice de l'action en revendication sensiblement différents.

Sous-section 1- L'action en revendication portant sur un immeuble immatriculé

L'article 22 de la loi 39-08¹⁸ portant code des droits réels reconnaît au propriétaire immobilier une protection juridique efficace et complète¹⁹. Dès lors qu'une personne tierce entreprend d'exercer sur le bien une mainmise non autorisée, le propriétaire ne demeure pas démunie. En effet, la loi lui offre des voies de recours appropriées, lui permettant non seulement de contester cette intrusion, mais aussi de recouvrer pleinement l'exercice de son droit de propriété.

L'immeuble immatriculé constitue un élément patrimonial soumis au régime juridique spécifique de l'immatriculation foncière, lequel établit une formalité de publicité matérialisée par la création d'un document authentique dénommé titre foncier²⁰. Ce document consacre la situation juridique de l'immeuble en inscrivant les droits qui le grèvent, tandis que sont réputés effacés tous les droits antérieurs non mentionnés au registre foncier²¹. Le système d'immatriculation repose sur un principe fondamental : l'acquisition de la propriété ou de tout

¹⁸ Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi n°39-08 le propriétaire d'un bien immobilier dispose du pouvoir de revendiquer la restitution de ce bien chaque fois qu'il démontre qu'un tiers en détient la possession de manière illicite ou sans titre légitime. Il est également habilité à engager toute action judiciaire nécessaire contre quiconque fait obstacle à l'exercice de ses droits ou compromet la jouissance normale de sa propriété, en sollicitant la cessation immédiate de toute atteinte ou opposition constatée. Par la même occasion, il peut exiger la suppression de toute situation, cause ou circonstance susceptible de générer des troubles, nuisances ou entraves à son droit, afin d'assurer le maintien ou le rétablissement de la jouissance paisible, complète et légitime de son bien.

¹⁹ En vertu des dispositions de l'article 21 de la loi n°39-08, il est expressément établi que le propriétaire d'un immeuble a l'obligation d'exercer ses droits de propriété dans le respect des limites légales et de manière à ne pas causer de grave préjudice aux biens ou aux droits de ses voisins. Tout usage abusif ou excessif de son bien, entraînant un dommage sérieux au voisinage, constitue une atteinte illicite engageant sa responsabilité civile, et ouvre le droit, pour la partie lésée, à une réparation intégrale du préjudice subi conformément aux principes généraux du droit et aux normes régissant les rapports de voisinage.

²⁰, Aissam, Zine-DineLa réforme apportée par la loi n°14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, Imp Najah El Jadida, Casablanca, 1re éd., 2014, p. 112.

²¹ Ibid. p. 112.

droit réel sur l'immeuble ne produit d'effet juridique que par son inscription au titre foncier²², déterminant des documents contractuels ou des causes légales ayant engendré le transfert de propriété. Le propriétaire qui détient un acte de cession, un acte de succession ou tout autre instrument justifiant la transmission de droits ne voit ceux-ci reconnus légalement que s'il en provoque l'enregistrement conforme aux prescript n°39-08ions de la loi²³. L'absence de cette formalité administrative est de nature à priver le titulaire de toute protection juridique erga omnes, c'est-à-dire opposable aux tiers, quand bien même son droit procédait de sources incontestables. Cette exigence législative énonce que nul droit réel portant sur un immeuble immatriculé n'existe juridiquement à l'égard des tiers que s'il a été préalablement porté au titre foncier par l'autorité chargée de la conservation immobilière.²⁴ La jurisprudence des hautes cours a rappelé que tout droit réel immobilier demeurant en dehors du système d'enregistrement perd sa substance juridique et ne peut être exploité, même entre contractants directs, dès lors qu'une tierce partie serait en cause.

S'agissant de la recevabilité des actions en réclamation de propriété, bien qu'une telle demande soit traditionnellement admise en première instance relativement aux immeubles non immatriculés, la loi autorise également la formation de pareilles actions en matière immobilière immatriculée. Cette possibilité repose sur une indication textuelle du législateur qui, dans ses dispositions spéciales, impose que les demandes ayant pour objet l'établissement d'une propriété sur un immeuble immatriculé ou l'annulation d'un acte porteur de droits réels soient préalablement enregistrées au titre foncier à titre conservatoire, faute de quoi elles ne peuvent être opposées aux tiers. Cette formalité préalable garantit la transparence du dossier immobilier et permet à tout intéressé de connaître l'existence d'une contestation susceptible d'affecter la stabilité de la propriété. L'inscription de cette demande conservatoire produit effet à compter du jour de son enregistrement régulier. Les inscriptions figurant au titre foncier demeurent toutefois susceptibles d'être radiées selon les mécanismes prévus par la réglementation immobilière, ce qui implique que le système d'immatriculation n'offre pas une protection absolue et définitive. Cependant, une limitation majeure s'impose en pratique : la demande en réclamation ne peut être accueillie que si le droit allégué par le demandeur n'est pas antérieur au processus d'immatriculation lui-même. Lorsqu'une partie invoque un droit prédatant l'enregistrement de l'immeuble, elle ne peut obtenir satisfaction par cette voie procédurale, car le système d'immatriculation crée une rupture temporelle dans la chaîne du titre, faisant que seul le propriétaire inscrit au titre foncier demeure garant de la propriété opposable aux tiers. Cette règle incarne un équilibre entre la protection des droits antérieurs et la sécurité juridique que le régime d'immatriculation entend garantir aux tiers contractants.

²² Abdelali Dakouki, *Le régime juridique du droit réel à la lumière des droits réels, droit de propriété et des garanties réelles à travers la jurisprudence et la doctrine*, t. I, Imprimerie Dar Al-Najah Al-Jadida, Casablanca, 2021, p.78 (en arabe).

²³ Jawad AL-Harrouss, *La possession et le droit de propriété dans le fiqh malékite et la législation marocaine*, 2^e éd., Imprimerie Al-Karama, Rabat, 2010, p. 331. (Ouvrage en langue arabe)

²⁴ L'article 66 de la loi 14-07 modifiant et complétant le dahir sur l'immatriculation foncière prévoit que tout droit réel portant sur un immeuble faisant l'objet d'une immatriculation ne produit d'effet à l'égard des tiers qu'à compter de sa mention régulière au titre foncier, laquelle est exploitée par le conservateur de la propriété foncière, de sorte qu'en l'absence d'inscription, le droit demeure inopposable aux personnes étrangères à l'acte ; en outre, quand bien même cette inscription serait ultérieurement à être annulée, une telle annulation ne saurait, en aucune hypothèse, être opposée aux tiers ayant contracté ou agi de bonne foi sur la foi des énonciations du titre foncier.

Sous-section 2 : L'action en revendication d'un bien non immatriculé et d'un bien en cours d'immatriculation foncière.

Paragraphe 1- L'action en revendication d'un bien non immatriculé

Force est d'admettre que l'immeuble non immatriculé fait fréquemment l'objet d'une action en revendication, fondée sur un titre probant communément qualifié d'acte de propriété²⁵.

Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi 39-08 formant code de droit réel la possession qui satisfait aux exigences légales attribue à son titulaire la propriété de l'immeuble non immatriculé ou tout autre droit réel s'y attachant, sauf preuve contraire²⁶.

Sur le plan juridique, la validité d'une telle action repose sur une possession conforme aux conditions contenues à l'article 240²⁷ du même code, lequel impose notamment que le possesseur exerce une maîtrise effective sur le bien, l'utilise et en dispose en qualité de propriétaire, agisse publiquement en cette qualité, ne soumet aucune contestation et maintienne cette possession pendant la durée exigée par la loi. En cas de décès du possesseur, l'absence de preuve d'un acte de cession demeure une condition supplémentaire à la consolidation du droit revendiqué.

Par ailleurs, l'article 239 de cette loi révèle une dualité conceptuelle méritant une attention particulière. D'une part, le mandat consacre la possession acquisitive²⁸ comme modalité d'appropriation fondée sur l'exercice effectif d'une prérogative réelle accompagnée de l'*animus domini*²⁹. D'autre part, une restriction d'ordre personnel vient circonscrire cette voie

²⁵ L'immeuble non immatriculé se définit comme un bien n'ayant pas encore été soumis au régime de l'immatriculation foncière. Il relève à cet égard des dispositions du Code des droits réels, lesquelles fixent le cadre juridique applicable au droit de propriété ainsi qu'aux prérogatives qui en découlent. Ce code détermine les modalités d'acquisition de ces droits et consacre, à cet effet, deux mécanismes principaux : la possession effective et l'acte juridique de transfert de propriété, conformément à l'article 3

²⁶ En application de l'article 3 de la loi n° 39-08, lorsque les documents produits afin d'établir la propriété d'un bien immobilier ou d'un droit réel y afférent présentent des contradictions ou ne peuvent être conciliés, il convient de recourir aux règles de hiérarchisation des preuves. A cet effet, il est admis que :

- La pièce précisant l'origine du droit de propriété l'emporte sur celle qui est dépourvue ;
- La preuve établissant la propriété première sur la simple preuve de la possession ;
- La crédibilité et l'intégrité des témoins prévalent sur leur nombre ;
- La preuve du transfert effectif du bien a priorité sur la preuve relative à la continuité de la situation antérieure ;
- La preuve confirmative première sur celle infirmative ;
- La présomption favorable à une situation détermine une priorité sur la présomption contraire ou défavorable ;
- La multiplicité de témoignages concordants l'emporte sur la déposition d'un témoin isolé ;
- La preuve mentionnant la durée est préférée à celle qui ne la précise pas ;
- La preuve revêtant une date antérieure première sur celle datée postérieurement ;
- Enfin, une preuve détaillée prévaut toujours sur une preuve lacunaire ou non circonstanciée ;

²⁷ Au sens l'article 239 de la loi 39-08, la possession se caractérise par l'exercice concret et continu du pouvoir de fait sur un bien immobilier, accompagné de l'intention manifeste de s'en attribuer la propriété. Toutefois, cette prérogative ne saurait être exercée par un ressortissant étranger, quelle que soit la durée ou la continuité de la détention du bien concerné, cette situation ne pouvant en aucun cas fonder un droit de possession reconnu par le droit marocain.

²⁸ En effet, la possession acquisitive, laquelle se présente comme un mode d'appropriation reposant sur l'exercice concret et continu d'un droit réel, doublé de la volonté manifestée d'en être le titulaire, c'est-à-dire « l'animus domini ».

²⁹ Toutefois, le législateur français a établi une distinction fondamentale au sein du Code civil entre deux mécanismes d'acquisition par prescription : d'une part, la prescription acquisitive de droit commun d'une durée de trente ans prévus à l'article 2272, et d'autre part, un régime abrégé de dix années instituées par le même article, lequel requiert impérativement la réunion de deux conditions cumulatives que sont la bonne foi du possesseur et l'existence d'un juste titre.

En effet, la particularité du système juridique français réside dans son refus de principe d'admettre qu'un contrat de mandat puisse constituer le fondement d'une possession susceptible de conduire à l'acquisition de la propriété par l'écoulement du temps. Cette position s'appuie sur une jurisprudence constante de la Cour de cassation (Cour de cassation, 1re chambre civile,

d'acquisition en excluant catégoriquement les personnes de nationalité étrangère du bénéfice de cette institution³⁰, et ce dépendant de la durée d'exercice du pouvoir possessoire.

Si cette dernière formulation paraît limiter la portée de la possession acquisitive à la seule propriété foncière, la lecture combinée des articles 3 et 239 permet d'en dégager une interprétation plus large. En effet, la possession, lorsqu'elle répond à l'ensemble des exigences légales, est susceptible de conférer non seulement la propriété d'un immeuble non immatriculé mais également tout autre droit réel dérivé. Ces deux articles doivent donc être appréhendés de manière complémentaire, la possession acquisitive reposant sur l'exercice effectif d'un pouvoir réel sur le bien ou sur le droit susceptible d'être acquis.

Paragraphe 2- L'action en revendication d'un bien en cours d'immatriculation

La procédure d'immatriculation foncière s'ouvre de plein droit par le dépôt de la réquisition auprès du conservateur des biens immobiliers et ne s'achève que par la délivrance effective du titre foncier ou, le cas échéant, par un rejet explicite de la demande, englobant ainsi une phase transitoire au cours de laquelle peuvent survenir diverses contestations, notamment l'action en revendication prononcée par l'intermédiaire d'une opposition formelle³¹, dont la fonction principale est de suspendre les délais légaux en vue de parachever l'enregistrement. Cette opposition³², qui revêt un caractère essentiellement défensif, vise à protéger un droit réel sur l'immeuble litigieux et se présente comme une véritable revendication immobilière, imposant à l'opposant la charge de démontrer la réalité de ses prétentions à l'aide de pièces justificatives juridiquement recevables, les simples contrats de cession ou actes de transfert étant insuffisants s'ils ne s'appuient ni sur une chaîne de propriété incontestable ni sur une possession matérielle effective et continue³³. La jurisprudence de la Cour de cassation³⁴, considère que toute décision judiciaire confirmant une telle opposition constitue une authentique consécration du droit réel dévelope, ouvrant à son bénéficiaire la faculté

20 février 2019, n° 17-18.415 et 17-19.273, ECLI :FR :CCASS :2019 :C100196, (rejet), non publié au bulletin, décision attaquée : CA Paris, 28 fevr. 2017. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038194510>, consulté le 29/04/2025 à 10H27) qui consacre le principe selon lequel le mandataire, agissant dans le cadre de ses pouvoirs de représentation, détient le bien pour le compte du mandant et non pour son propre compte. Cette détention précaire fait ainsi obstacle à toute possession utile au sens du droit civil.

³⁰ Al 2 de l'article 239 de la loi 39-08.

³¹ Conformément aux stipulations de l'article 24 de la loi n° 14-07 modifiant et complétant le Dahir de 12 Aout 1913 sur l'immatriculation foncière, toute partie estimant détenir un droit réel procédé sur un immeuble soumis à une procédure d'immatriculation en cours peut, à moins d'y avoir déjà auparavant, formuler une opposition formelle dans le cadre de cette procédure.

³² L'article 24 prévoit que l'intervention sous forme d'opposition peut être introduite dans trois cas distincts :

- Contestations portant sur le droit de propriété : lorsque le différend concerne l'existence même du droit de propriété susceptible d'être confirmé par l'immatriculation, son étendue, ou encore les limites matérielles du bien immobilier en question ;
- Revendiquer un droit réel : lorsqu'une personne prétend détenir un droit réel susceptible d'inscription sur le titre foncier à établir ;
- Remise en cause d'un droit publié : lorsqu'il s'agit de contester un droit ayant déjà fait l'objet d'une publication conformément aux dispositions de l'article 84 du présent texte législatif ;

³³ En vertu de l'article 25 de la loi 14-07 les partis formant opposition sont tenus de procéder au dépôt des pièces et documents établissant leur identité ainsi que ceux établissant le fondement de leurs oppositions. Elles doivent simultanément s'acquitter de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie, ou fournir la preuve de l'octroi de l'assistance judiciaire à leur bénéfice. Ces formalités doivent impérativement être accomplies avant l'expiration du délai d'un mois suivant l'expiration du délai d'opposition.

³⁴ Arrêt de la Cour de cassation, rendu en 1991, n° 3128, dossier n° 87/694, www.jurisprudence.ma, consulté le 29/02/2025 à 12H55.

d'opposer ce jugement non seulement au demandeur initial, mais également à tout tiers susceptible de porter atteinte à ses prérogatives foncières désormais reconnues³⁵.

Section 2- Le recours à la prénotation dans les litiges relatifs à l'action en revendication

La prénotation représente une solution juridique mesurée, qui vise à concilier les impératifs de sécurité juridique des opérations avec la sauvegarde des droits dont la constitution demeure en cours. En effet, elle constitue un mécanisme préventif et anticipatif³⁶, permettant à tout titulaire d'un droit éventuel, encore imparfait ou non définitivement établi, de figer temporairement la situation juridique de l'immeuble concerné, conformément à l'article 85 la loi 14-07 modifiant et complétant le Dahir de 1913 relatif à l'immatriculation foncière. De surcroît, cette institution revêt une portée particulière grâce à l'effet rétroactif qu'elle confère à la revendication du droit³⁷ : en réservant une priorité temporelle à son auteur, elle neutralise tout acte postérieur susceptible d'altérer sa position juridique, et, une fois le droit confirmé, la prénotation acquiert la force d'un titre définitivement opposable à tous³⁸, avec effet remontant à la date du dépôt initial de la demande. Par ailleurs, l'obligation de publicité, inscrite dans l'article 13 du Code des droits réels,³⁹ érige cette formalité au rang de principe d'ordre public procédural, rendant la prénotation impérative dans toute action en revendication immobilière visant à reconnaître un droit réel sur un immeuble immatriculé, (**Sous-section 1**) ou à remettre en cause son statut juridique, notamment en matière de partage judiciaire où l'article 316⁴⁰ du même code frappe d'irrecevabilité toute action non accompagnée d'une telle inscription (**Sous-section 2**). En outre, cette exigence manifeste la volonté du législateur de faire du titre foncier le reflet fidèle de la réalité juridique, assurant la transparence du contentieux et la protection des niveaux de bonne foi, fondement de la sécurité contractuelle.

Sous-section 1 – Les cas de prénotation

Sur le plan doctrinal, l'inscription dépasse provisoirement sa définition technique pour s'imposer comme une mesure de projection vers l'avenir, un pont juridique à l'avoir droit, momentanément empêché d'enregistrer son titre définitif, d'annoncer publiquement son droit et d'éviter qu'il existe en puissance sans garantie. Mohamed Khairi y voit une autorisation légale temporaire réservant une place dans le titre foncier en attendant la confirmation ou la disparition du droit.⁴¹ En fait, le débat doctrinal porte sur l'étendue du recours à la prénotation

³⁵ Arrêt de la Cour de cassation n° 266 du 26 janvier 2005, dossier civil n° 2003/1/1/4527, cité par Mohamed Lefrouji, Les litiges immobiliers à travers la jurisprudence de la Cour suprême, années 2000-2005, Guides pratiques, n° 3, Imprimerie An-Najah Al Jadida, Casablanca, p.33.(ouvrage en langue arabe)

³⁶ Idriss El Semmahi, Droits réels : Cours de droit civil, Imp Embrazzar, Meknès, 1re édition, 2003, p. 920. (Ouvrage en langue arabe)

³⁷ Idriss El Semmahi, Droits réels : Cours de droit civil, op.cit., p. 920

³⁸ Mohammed El Seggam, Droit foncier marocain : l'immatriculation foncière et les droits réels immobiliers. Éd Reckoner, 1re éd, 2025, p. 170.

³⁹ Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi 39- formant code de droit réel, toute action visant à revendiquer un immeuble immatriculé ou à obtenir l'annulation d'un acte portant création ou modification d'un droit réel ne produit effet à l'égard des tiers qu'à compter de sa prénotation au titre foncier.

⁴⁰ En vertu de l'article 316 du même code, l'irrecevabilité de l'action en partage est subordonnée à deux conditions cumulatives. D'une part, l'instance doit impérativement être dirigée à la rencontre de l'ensemble des copropriétaires indivis. D'autre part, lorsque le bien concerné fait l'objet d'une immatriculation foncière, la demande doit obligatoirement donner lieu à une prénotation conformément aux dispositions en vigueur.

⁴¹ Mohammed Khayri, Les nouveautés de l'immatriculation foncière dans la législation marocaine, Imp Maarif al Jadida, Rabat, 2013, p. 508.

:si le système de la publicité réelle prévaut, l'analyse révèle que la prénotation trouve sa véritable vocation dans les droits personnels à vocation réelle, protégeant le droit personnel à contenu immobilier pendant sa phase de formation, en attendant qu'il acquière sa plénitude juridique. Par conséquent, ce principe d'unité de l'objet légitime la cohérence entre prénotation et inscription définitive : tout droit susceptible d'enregistrement final peut, a fortiori, faire l'objet d'une prénotation, comme l'a consacrée la jurisprudence de la Cour de cassation en reconnaissant la promesse de vente comme fondée valable d'une telle inscription, garantissant au bénéfice de la priorité temporelle sur tout acte postérieur⁴².

Force est de constater que l'inscription provisoire constitue une mesure essentielle pour maintenir les équilibres juridiques en matière immobilière, garantissant à celui qui agit le premier pour protéger son droit, la primauté ainsi que la sécurité juridique de son classement.

Conformément au deuxième alinéa de l'article 85 du dahir instituant le code des droits réels, le conservateur de la propriété foncière est expressément habilité à opérer une prénotation au sein du système d'immatriculation. Cette faculté s'exerce dans le strict respect de trois configurations juridiques préalablement déterminées, il s'agit en effet de prénotation fondée sur un titre (**Paragraphe 1**), de prénotation fondée sur une requête introductory d'instance (**Paragraphe 2**), et de prénotation ordonnée par décision judiciaire (**Paragraphe 3**). Chacune encadrant spécifiquement les conditions et les effets de ladite prénotation. En effet, cette disposition vise à assurer la sécurité juridique des opérations immobilières, tout en permettant une gestion souple et adaptée des situations transitoires.

Paragraphe 1 : La prénotation fondée sur un titre

La prénotation fondée sur un titre constitue une formalité conservatoire effectuée par le conservateur de la propriété foncière, relative aux biens immatriculés, sur la base d'un document probant attestant de l'existence d'un droit pertinent du champ d'application de l'article 65⁴³ du dahir relatif à l'immatriculation foncière tel qu'il a été modifié et complété par la loi 14-07. Toutefois, ce document présente, par définition, des irrégularités ou insuffisances qui empêchent la réalisation d'une inscription définitive conforme aux exigences légales. Par conséquent, cette inscription vise à garantir la protection temporaire du droit revendiqué, dans l'attente de sa régularisation.

⁴² Arrêt de la Cour de cassation n° 492 du 11 février 2009, dossier civil n° 2006/1/1/1647, Bulletin des arrêts de la Cour suprême, Chambre civile spécialisée, deuxième série, tome III, édition 2010, pp. 35-36.

⁴³ En vertu de l'article 65 de la loi 14-07, L'obligation d'inscription au titre foncier s'impose à l'égard de l'ensemble des instruments juridiques ci-après énumérés :

- Premièrement, les actes juridiques, clauses contractuelles et conventions entre vif, qu'ils procèdent à titre gratuit ou onéreux ;
- Deuxièmement, l'intégralité des procès-verbaux ainsi que les ordonnances prononçant la saisie d'immeubles ;
- Troisièmement, les décisions juridictionnelles ayant acquis force de chose jugée, lorsque leur dispositif vise à constituer, transmettre, constater, modifier ou éteindre un droit réel de nature immobilière ;
- Quatrièmement, les contrats de location d'immeubles conclus pour une durée supérieure à trois années ;
- Cinquièmement, toute quittance ou cession portant sur une somme équivalant à plus d'une annuité de loyers à échoir. Ces actes et décisions doivent faire l'objet d'une publicité foncière matérialisée par leur inscription sur le titre foncier concerné, conformément aux dispositions légales en vigueur.

En vertu du cadre normatif applicable, tout détenteur d'un titre justificatif obtenant un droit soumis au régime de la publicité foncière, mais entaché d'une irrégularité formelle ou d'une lacune documentaire, peut solliciter directement l'intervention du conservateur foncier⁴⁴. La demande doit impérativement comporter l'identification précise du droit d'exercer, ainsi que l'exposé circonstancié des faits justifiant le recours à ce mécanisme conservatoire. En outre, il convient de rappeler que cette procédure ne peut être exercée que dans le respect strict des dispositions légales encadrant la publicité foncière⁴⁵.

Il est à noter que la prénotation produit ses effets juridiques à compter de sa date d'enregistrement et demeure valable pendant une période de dix jours, non renouvelable. A l'expiration de ce délai,⁴⁶ la prénotation perd automatiquement son efficacité, sauf si elle est regularisée par transformation en inscription définitive ou consolidée par une nouvelle inscription provisoire fondée sur une ordonnance juridictionnelle ou un acte introductif d'instance. Pendant cette période, toute inscription définitive concurrente est juridiquement interdite, ce qui garantit la stabilité du dispositif de protection conservatoire et préserve les droits des parties concernées.

Il est indéniable que l'admission d'une prénotation fondée sur un titre est immédiatement subordonnée à l'absence de prohibitions légales spécifiques⁴⁷. Ainsi, cette faculté est exclusive pour les immeubles frappés de saisie ou de commandement de saisie immobilière, conformément à l'article 87 du dahir relatif à l'immatriculation foncière⁴⁸. En effet, tout conservateur commandement de saisie immobilière doit être notifié au, qui procède à son inscription au titre foncier, interdisant alors toute nouvelle inscription pendant la durée de la procédure de vente forcée de l'immeuble saisi.

Paragraphe 2 : La prénotation fondée sur une requête introductive d'instance.

Juridiquement, la prénotation, fondée sur une requête introductive d'instance⁴⁹ s'inscrit dans le cadre de l'article 13 du Code des droits réels⁵⁰, complété par les dispositions des articles 85⁵¹

⁴⁴ Najib Chawqi, Les nouvelles dispositions juridiques relatives à prénotation fondée sur une ordonnance du président du tribunal de première instance : Lectures dans les nouvelles lois foncières, Tome I, Rabat, 2013.p. 39 (ouvrage en langue arabe)

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ L'article 86 prévoit que la prénotation requise sur le titre demeure valable pour une période de dix jours. Durant cette période, il ne peut être procédé à aucune autre inscription sur le même titre, sauf accord exprès et concerté des parties concernées.

⁴⁷ Najib Chawqi, Les nouvelles dispositions juridiques relatives à la prénotation fondée sur une ordonnance du président du tribunal de première instance, op.cit., p.40

⁴⁸ A la lecture de l'article 87 de la loi 14-07 Toute mesure de saisie ou tout commandement valant saisie immobilière doit être notifié au conservateur de la propriété foncière, lequel procède à son inscription sur le titre foncier correspondant. A compter de la date de cette inscription, aucune nouvelle mention ni inscription ne peut être effectuée sur l'immeuble concerné pendant toute la durée de la procédure de vente forcée. La saisie ainsi que le commandement valant saisie immobilière mentionnés ci-dessus ne peuvent être radiés que sur la base d'un acte ou d'une ordonnance rendue par le juge des référés. Ladite ordonnance revêt un caractère définitif et devient exécutoire dès son prononcé.

⁴⁹ Cette mesure constitue, sans conteste, la garantie la plus solide et la plus fiable parmi les mesures provisoires en matière foncière marocaine. En effet, elle instaure une présomption irréfragable d'un contentieux substantiel portant sur l'immeuble litigieux entre le propriétaire inscrit et le prétendu titulaire du droit réel, dont les effets se prolongent jusqu'à ce que le jugement définitif ait tranché le litige.

⁵⁰ Conformément aux dispositions de l'article 13 du Code des droits réels, toute action ayant pour objet de revendiquer la propriété d'un immeuble immatriculé, ou de solliciter l'annulation d'un acte créant ou modifiant un droit réel, ne produit d'effets à l'égard des tiers qu'à compter de sa prénotation sur le titre foncier correspondant.

⁵¹ Conformément aux dispositions de l'article 85 de la loi 14-07, Tout individu revendiquant un droit réel sur un bien immeuble immatriculé est en droit de solliciter l'inscription d'une prénotation aux fins de préserver provisoirement ce droit.

et 86 du Dahir sur l'immatriculation foncière, selon lesquelles toute revendication de droit réel sur un bien immatriculé est inopposable aux tiers en l'absence d'une prénotation.

Par conséquent, le prétendant se voit privé de la priorité dans l'ordre des inscriptions, ce qui peut influer sur l'effet d'une décision judiciaire ultérieurement favorable à ses préentions.

La Cour de cassation⁵² affirme, en outre, que l'article 85 du Dahir du 12 août 1913 préserve la possibilité d'inscription future des droits au titre foncier, sans toutefois altérer la force probante du titre actuel avant la décision définitive. Sur le plan procédural, le demandeur doit solliciter du conservateur foncier la prenotation, en produisant l'assignation authentifiée par le tribunal compétent. Si la décision finale est positive, l'inscription définitive prend effet rétroactif à la date initiale de la mesure conservatoire, préservant ainsi l'intégrité du titre foncier en attente de la décision judiciaire⁵³.

La validité de cette inscription, initialement limitée à un mois, peut être prolongée par ordonnance du président du tribunal de première instance, assurant la continuité jusqu'au jugement irrévocable. En cas d'expiration sans renouvellement, la radiation intervient automatiquement, ce qui renforce la fluidité des opérations immobilières et protège contre les blocages industriels. Enfin, les actes postérieurs à l'inscription conservatoire sont dépourvus d'opposabilité pleine tant que l'instance n'est pas close, ce qui favorise la sécurité des échanges. L'article 86 bis du Dahir du 12 août 1913 prévoit, en outre, que le tribunal peut infliger à l'Agence nationale de la conservation foncière une amende minimale équivalente à 10 % de la valeur vénale en cas de demande abusive ou malveillante, sanctionnant ainsi toute pratique dilatoire ou abusive.

Paragraphe 3 : la prenotation ordonnée par décision judiciaire.

Cette procédure de prénotation sur le titre foncier, distincte des mécanismes antérieurs par son recours obligatoire à l'autorité judiciaire - en écho au principe fondamental *nemo iudex sine iure* -⁵⁴, confère au président du tribunal de première instance une compétence exclusive et spécialisée, exercée en sua qualitate spécifique plutôt qu'en qualité de juge des référés, reflétant une mission délicate de sauvegarde des droits en péril sur un immeuble immatriculé. Fondée sur l'exigence d'une ordonnance judiciaire, émanant du juge compétent pour autoriser le conservateur foncier à opérer cette mesure conservatoire - conformément à l'adage *actus iudicis nullus nisi iure fundatus*⁵⁵ -, elle permet de figer temporairement les préentions légitimes, guidées par la règle « le temps gouverne l'acte » qui impose une protection adaptée

L'inscription de la prénotation sur le titre foncier est effectuée par le conservateur de la propriété foncière dans l'un des cas suivants :

Sur la base d'un acte établissant un droit sur l'immeuble, que le conservateur ne peut toutefois inscrire définitivement dans l'état ;

En vertu d'une ordonnance rendue par le président du tribunal de première instance territorialement compétent, c'est-à-dire dans le ressort où se situe l'immeuble concerné ;

Ou encore sur présentation d'une copie de la requête au fond déposé devant la juridiction appropriée.

⁵² Arrêt de la Cour de cassation n° 248 du 27/05/1970, publié dans *La Jurisprudence du Conseil supérieur*, n° 18, 3e année, octobre 1970, p. 22.

⁵³ Mohamed Alami, *Les nouveautés de la prenotation à la lumière de la loi n° 14.07* », communication présentée au colloque scientifique : *Le droit de l'immatriculation foncière entre l'esprit du dahir de 1913 et les nouveautés de la loi 14.07*, Maison de la Jeunesse Al-Mouqawama, Tiznit, le 5 mai 2012, p.

⁵⁴ Selon lequel « nul ne peut exercer la fonction de juge sans en détenir le fondement légal ».128. (Communication en langue arabe)

⁵⁵ En application du principe selon lequel « nul acte juridictionnel ne saurait exister sans fondement juridique ».

au contexte temporel des litiges immobiliers. Tout acteur invoquant un droit réel sur le bien peut ainsi saisir le président du tribunal territorial compétent afin d'obtenir cette ordonnance⁵⁶, indispensable lorsque l'inscription définitive se heurte à des empêchements factuels ou juridiques insurmontables. Les effets de cette prénotication, limités initialement à trois mois, se prolongent jusqu'à la résolution définitive du contentieux, sur la base d'une nouvelle ordonnance naturelle conditionnée à l'introduction préalable d'une action au fond – en vertu du principe « Aucune procédure ne peut être engagée sans qu'une action ait été introduite » illustrant comment le temps, extension du droit, assurent une continuité protectrice dans la quête de justice foncière⁵⁷.

Sous-section 2- la prénotication dans le cadre d'une action en partage.

Le partage représente, en droit marocain des biens immobiliers, le recours juridique fondamental pour dissoudre l'indivision, permettant aux copropriétaires de convertir leurs citations-parties abstraites en droits de propriété concrets et autonomes sur des lots distincts, dans le respect des prescriptions minutieuses natives aux articles 313⁵⁸ à 332⁵⁹ du Code des droits réels – loi n° 39-08 promulguée par dahir n° 1-11-178 du 22 novembre 2011 –, enrichi par les articles 1083⁶⁰ à 1091⁶¹ du Dahir formant Code des obligations et des contrats du 12 août 1913.

Toutefois, malgré cette réglementation détaillée, le législateur marocain n'a pas cru opportun d'en attribuer une définition légale, laissant le soin à la doctrine d'en préciser le contenu conceptuel. En effet, la doctrine marocaine, s'inspirant du fiqh islamique, ont formulé diverses définitions, dont celle, devenue classique⁶² qui qualifie la division de « séparation d'un bien indivis appartenant à plusieurs copropriétaires, transformée en parties déterminées, soit par tirage au sort, soit d'un commun accord⁶³ ». Derrière la diversité des formulations doctrinales, toutes s'accordent à reconnaître que la division a pour finalité d'opérer la répartition matérielle du bien indivis et de transformer la propriété collective en propriétés exclusives, chaque copropriétaire devenant titulaire d'une partie distincte du tout initialement commun. Cette opération ne trouve cependant à s'appliquer que lorsque le bien peut être matériellement partagé sans altérer sa substance économique ou juridique, c'est-à-dire lorsqu'il est divisible en nature. A l'inverse, lorsque la division matérielle s'avère impossible ou préjudiciable, le bien est vendu et le prix de cession réparti entre les indivisaires proportionnellement à leurs

⁵⁶ Al 9 de l'article 86 de la loi 14-07.

⁵⁷ Joe Verhoeve, Recherches sur l'application dans le temps des actes et des règles en droit international public, Problèmes de droit intemporel ou de droit transitoire, *Revue internationale de droit comparé*. Vol. 22 N°4, Octobre-décembre 1970, p. 839

⁵⁸ Conformément aux dispositions de l'article 313 de la loi n° 39-08, le partage revêt deux formes distinctes : le partage.quote-part exclusive appartenant à chaque copropriétaire au sein du bien indivis. Cette modalité entraîne l'extinction du régime d'indivision. Quant au partage provisionnel, il se circonscrit exclusivement à la répartition des fruits et jouissances du bien. Cette forme de partage peut s'opérer selon deux modalités : une répartition temporelle ou une répartition spatiale.

⁵⁹ Selon l'article 332 du même loi les dépenses ainsi que les charges afférentes à l'opération de partage sont assumées collectivement par l'ensemble des co-partageants, chacun y contribuant en proportion de la part qui lui revient.

⁶⁰ L'article 1083 de DOC prévoit que le partage des biens détenus en indivision, les copartageants jouissant de la pleine capacité juridique sont habilités, éventuellement leur consentement unanime, à procéder à la répartition des biens selon les modalités qu'ils déterminent d'un commun accord.

⁶¹ Conformément aux dispositions de l'article 1091 du DOC, la rescission du partage, lorsqu'elle est prononcée pour l'un des motifs prévus par la loi, a pour effet de rétablir chaque copartageant dans la situation juridique et matérielle qui était la sienne au moment du partage, sous réserve toutefois des droits acquis de bonne foi et à titre onéreux par des tiers.

⁶² Idriss El Fakhouri, Les droits réels selon la loi n°39.08, Dar Al Maârifâ, Rabat, 1^{re} édition, 2013, p. 142. (Ouvrage en langue arabe).

⁶³ Voir aussi, AL-'ARABI Mayad, Les nouveautés de l'inscription provisoire à la lumière de la loi 07-14, Publications de la Revue des Droits, Imprimerie Al-Mârifâ Al-Jadida, Rabat, 6^e édition, mai 2012, p. 23. (Ouvrage en langue arabe).

droits respectifs⁶⁴. La division peut, selon les cas, revêtir un caractère amiable - dite alors « division conventionnelle » ou « consensuelle » - ou être judiciaire lorsque les copartageants ne parviennent pas à un accord⁶⁵. Cette dernière voie est alors obligatoire dès lors que le bien en cause est un immeuble susceptible de partage matériel. C'est en ce sens que l'article 316⁶⁶ du Code des droits réels impose, pour les biens immatriculés, que toute action en partage ne soit recevable qu'à la double condition qu'elle soit dirigée contre l'ensemble des copropriétaires concernés et qu'elle fasse l'objet d'une « prénotation » au titre foncier de l'immeuble litigieux. Force est de constater que cette procédure, accessible tant par voie amiable lorsque l'unanimité des indivisaires permet un accord sur une division physique du bien - à condition qu'il soit matériellement partageable -, que par la voie judiciaire en cas de blocage ou d'indivisibilité, où la licitation aux enchères publiques s'impose alors pour répartir le produit de la vente au prorata des droits de chacun. Le législateur par cela cherche à assurer l'effectivité du droit de retrait de l'indivision, principe phare affirmé à l'article 27 du Code des droits réels, nul ne pouvant être contraint indéfiniment à demeurer en copropriété indivise. Pour les immeubles inscrits au livre foncier et aptes à un partage en nature, l'exercice de l'action en justice soumet le demandeur à des formalités rigoureuses de recevabilité : notification expresse à l'ensemble des coindivisaires titulaires au titre foncier et inscrire une prénotation - de la demande au titre foncier conformément à l'article 316 du Code des droits réels, sous peine d'irrecevabilité prononcée par la jurisprudence, ces exigences visant à cristalliser la situation litigieuse et à en assurer l'opposabilité aux tiers. Cette prénotation, mesure conservatoire emblématique du système de publicité foncière marocaine régi par le Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation, remplit une double fonction d'information publique et de garantie contre les alienations ou inscriptions concurrentes qui pourraient nuire à l'exécution du futur jugement de partage, protégeant ainsi l'intégrité de la purge des droits tiers⁶⁷.

Chapitre 2- La preuve dans l'action en revendication

L'immeuble, Selon la conception du droit marocain, se distingue par une dualité structurelle en matière de preuve de propriété : il oscille entre la rigueur formaliste du régime de l'immatriculation foncière et le réalisme juridique de la possession pour les biens non immatriculés. En effet, dès lors qu'un immeuble est inscrit au titre foncier, l'inscription elle-même devient la source et la preuve irréfragable du droit de propriété. Elle tient lieu de présomption absolue, opposable à tous, ne pouvant être remise en cause que par une voie de recours mettant en cause la validité même de la procédure de conservation foncière.

⁶⁴ Idriss El Fakhour, op. cit, p142.

⁶⁵ Ibid.

⁶⁶ C'est-à-dire la recevabilité d'une demande en partage est subordonnée à deux conditions essentielles. D'une part, l'ensemble des copropriétaires indivisaires doivent être attrait à l'instance, sans qu'aucun d'entre eux ne puisse en être exclu. D'autre part, lorsque le bien faisant l'objet du partage figure au titre foncier, la demande doit nécessairement faire l'objet d'une inscription préalable à titre de prénotation, conformément aux règles régissant la publicité foncière.

⁶⁷ S'agissant de sa durée, une tension normative se dessine entre le régime général de caducité mensuelle des prénotations édicté par l'article 86 du Dahir d'immatriculation - cessant si l'inscription définitive n'intervient pas dans le mois suivant l'autorisation judiciaire - et le traitement dérogatoire octroyé aux actions en partage en nature par le Code des droits réels, où la prénotation se maintient jusqu'au prononcé d'une décision définitive sans limite temporelle stricte, au nom du principe de spécialité des lois qui prime les règles communes en matière conservatoire, garantissant l'efficacité de la liquidation indivisaire et l'accomplissement fidèle de la procédure.

A l'inverse, le bien non immatriculé, c'est l'action humaine - la possession - qui fonde progressivement la propriété, à la croisée du temps et du droit. Lorsque sont réunis ses éléments constitutifs, à savoir une maîtrise effective de la chose, l'intention de se comporter en propriétaire et la paisibilité de la détention, la propriété s'affirme comme une réalité juridique dérivée d'un fait matériel durable. Le possesseur devient présumé propriétaire, et la charge de la preuve incombe alors à celui qui conteste ce fait apparent.⁶⁸

Ainsi, **la première section** examine l'établissement du droit de propriété par la possession, envisagée comme un mode pragmatique de production du droit réel, tandis que **la deuxième section** se penche sur la détermination du droit de propriété par les règles de pondération probatoire, qui servent de critère de préférence lorsque les preuves s'affrontent et que les faits demeurent équivoques.

Section 1- La preuve de la propriété immobilière par la possession

Dans le cadre de l'action en revendication, lorsque les parties s'accordent sur l'identité du bien litigieux et que la possession du défendeur est établie, le demandeur doit produire une preuve crédible et légitime de sa propriété. Si cette preuve s'avère suffisante, le fardeau de la démonstration se déplace vers le détenteur du bien. S'il échoue à justifier son droit, le juge déclare la propriété acquise au demandeur⁶⁹. En revanche, si le possesseur oppose une preuve contraire consistante, le juge doit opérer une conciliation ou, à défaut, appliquer les règles de la hiérarchie probatoire : il privilégiera alors la preuve la plus cohérente, la plus rationnelle et la plus conforme à l'équité.

La possession exerce une influence déterminante sur la charge probatoire en matière de revendication immobilière. Lorsqu'un propriétaire agit contre un possesseur, ce dernier bénéficie d'une présomption de titularité fondée sur sa détention paisible et continue, obligeant le revendiquant à établir son droit par titres authentiques. Inversement, le possesseur peut fonder sa prétention sur la seule possession conforme aux exigences légales, particulièrement dans le cadre de la prescription acquisitive où la détention prolongée génère directement le droit de propriété. Au-delà de ses effets acquisitifs, la possession remplit une fonction probatoire essentielle en conférant une crédibilité au titre contesté par l'ancrage du droit dans une réalité matérielle observable.

L'action en revendication, lorsqu'elle s'élève face au possesseur, se présente comme un véritable dialogue entre le droit et le fait. Elle incarne la recherche d'un équilibre délicat entre la reconnaissance d'un droit de propriété original et la protection de la possession légitime. A travers cette confrontation, le juge se trouve investi d'une mission d'arbitrage où la rigueur du titre rencontre la réalité matérielle, révélant ainsi la tension permanente entre la stabilité des rapports juridiques et la justice du droit subjectif (**sous-section 1**).

Quant à l'initiative du détenteur, traduite elle une démarche empreinte de mesure et de lucidité. Sans prétendre au titre de propriétaire, le détenteur revendique la légitimité de sa position, souvent pour préserver la sérénité des relations sociales ou affirmer la valeur d'une situation acquise. Ce positionnement, à la fois défensif et pacificateur, confère à la

⁶⁸ Selon le principe que « la main posée sur la chose est présomption de droit, jusqu'à preuve du contraire ».

⁶⁹ Conformément au principe selon lequel nul droit ne naît du néant.

revendication une portée éthique⁷⁰, transformant un geste procédural en acte de reconnaissance mutuelle et de cohésion juridique (**sous-section 2**).

Sous-section 1 - L'action en revendication dirigée contre le possesseur

Il est certain que dans le cadre des actions judiciaires en revendication de biens immobiliers au Maroc, la charge initiale de la preuve repose, en principe, sur le demandeur, conformément aux dispositions de l'article 399 du Dahir formant Code des obligations et des contrats⁷¹, en ce sens que celui-ci, dès qu'il entend contester une situation juridique fondée par une présomption, un fait apparent ou un usage admis, se trouve tenu d'établir, par tous moyens de droit, le bien-fondé de ses allégations afin de renverser la présomption légale ne bénéficie pas du possesseur. En effet, la possession d'un immeuble non immatriculé, pour autant qu'elle remplisse les conditions requises par la loi, confère à son détenteur un droit de propriété présumé jusqu'à preuve du contraire, apportée par le tiers revendiquant, ainsi qu'il ressort de l'article 3⁷², premier alinéa, du Code des droits réels qui consacre la qualité de titulaire présumé du bien au profit du possesseur⁷³. De surcroît, cette orientation revoit à la doctrine malikite traditionnelle, laquelle impose au revendiquant de démontrer non seulement l'existence d'un droit antérieur, clair et déterminé, mais encore une détention effective, paisible, continue et exempte de contestation pendant une période minimale - classiquement envisagée à dix mois - sans interruption ni opposition valable⁷⁴, de sorte que la seule prétention abstraite de propriété ne puisse suffire.

Par voie de conséquence, et tant qu'aucun commencement de preuve sérieuse n'est rapporté par le demandeur, le possesseur bénéficie d'une véritable exemption probatoire, en ce sens qu'il n'encourt obligation de justification particulière : l'article 242 du Code des droits réels⁷⁵ précise, en effet, qu'il n'est pas tenu de révéler l'origine de son droit, ni de préciser la chaîne translative de propriété, sauf à ce qu'une preuve contraire, suffisamment probante, soit produite par l'adversaire, ce qui le dispense corrélativement de tout serment supplétif ou de tout autre moyen de défense supplémentaire. Équivoques, la possession matérielle exercée comme un véritable propriétaire - caractérisé par des actes visibles, continus et non équivoques - en titre probatoire de la plus haute force, de nature à prémunir le défenseur contre des prétentions mal fondées, purement théoriques ou insuffisamment étayées. Toutefois, et à titre de limite à cette présomption favorable, il demeure que, lorsque le

⁷⁰ Ahmed Ibn Ma'jouz al-Mazghrani, les moyens de preuve en droit musulman, 1^{re} éd, Imp Dar an-Najah al-Jadida Casablanca, 1995, p.16. (Ouvrage en langue arabe).

⁷¹ L'article 399 du DOC prévoit que la preuve de l'obligation doit être faite par celui qui s'en prévaut.

⁷² Selon cet article la possession conforme aux exigences légales confère, sous réserve de preuve contraire, un droit de propriété sur tout immeuble non immatriculé ainsi que sur les droits réels qui y sont rattachés.

⁷³ Toutefois, les actes portant transfert d'un immeuble non immatriculé ne suffisent pas, à eux seuls, à établir la propriété du bien. Ils doivent être appuyés par des éléments démontrant l'origine du droit de propriété, et la possession du cessionnaire doit, en outre, répondre aux conditions prévues par la loi.

⁷⁴ Abd El-Razzak El-Sanhouri, *Al-Wasît fi Sharh al-Qâñûn al-Madanî al-Jâdîd (Le Médiateur dans l'explication du nouveau Code civil), tome 8, 3^e édition, Publications Al-Halabi juridiques, Beyrouth, 2000, pp.10-11. (Ouvrage en langue arabe)

⁷⁵ Conformément aux dispositions de l'article 242 de la loi n° 39-08, le possesseur d'un bien n'est soumis à aucune obligation probatoire quant à l'origine ou aux modalités de son entrée en possession, sauf dans cas où la partie exigeante comporte des éléments probants corroborant ses allégations.

En d'autres termes, la charge de la preuve incombe primordialement au demandeur qui conteste la possession. Ce n'est qu'à partir du moment où ce dernier produit des preuves substantielles à l'appui de ses prétentions que le possesseur se trouve tenu de justifier les circonstances ayant présidé à son entrée en possession du bien litigieux

revendiquant parvient à établir, avec une force probante prépondérante, la consistance et la légitimité de son propre titre - notamment au moyen d'actes de disposition incontestés, d'une possession prolongée antérieurement reconnue, ainsi que de l'absence de toute dépossession licite ou volontaire -, la charge de la preuve se trouve renversée et vient, par un effet de bascule, peser désormais sur le possesseur, lequel se voit alors tenu de justifier l'origine juridique précise de sa détention⁷⁶.

En tout état de cause, la possession se maintient comme pivot central des litiges immobiliers relatifs aux immeubles non immatriculés, en ce qu'elle favorise, tout à la fois, la sécurité des transactions, la stabilité des situations acquises et la protection des droits apparents, tout en laissant subsister, au profit du véritable propriétaire, une voie de contestation efficace, mais étroitement encadrée par les exigences de la preuve.

Sous-section 2- L'initiative revendicative du détenteur

Etant donné que le droit immobilier marocain est influencé par le rite malikite et codifié notamment par la loi n° 39-08 relative au Dahir des droits réels, la possession qualifiée constitue un mode original d'acquisition de la propriété, protégeant l'état de fait apparent du possesseur contre toute réclamation contraire⁷⁷, y compris une action en revendication intentée par un ancien propriétaire, sous réserve de la preuve contraire, le possesseur lui-même peut légitimement introduire une telle action en revendication, que sa possession soit néanmoins complète ou qu'il n'en soit qu'un simple détenteur animé d'une intention de propriété ou de jouissance, étant donné que cette procédure englobe, selon l'article 22⁷⁸ de la loi 39-08 portant Code de droit réel la restitution de la possession ou la simple protection contre toute perturbation. Il s'ensuit que le juge peut trancher en faveur du possesseur lorsque les preuves s'équilibrent, ainsi que l'a rappelé la Cour de cassation⁷⁹ dans un arrêt critique une décision qui avait négligé la possession mutuellement revendiquée par les parties au lieu de se limiter aux allégations unilatérales du demandeur.

En effet, cette possession, définie à l'article 239 comme la maîtrise effective d'un bien immobilier avec intention d'en faire la propriété - adoptant ainsi la théorie personnelle française génère des effets majeurs⁸⁰. D'une part, elle établit prima facie le droit du possesseur⁸¹ et éteint les actions des tiers tout en purgeant la propriété de vices antérieurs.

⁷⁶ Dans ce cas, la simple invocation de la qualité de possesseur, détachée de toute démonstration sur la source du droit, devient fonctionnelle au regard de la position ferme de la Cour de cassation, de sorte qu'en cas de défaut de justification adéquate, la défense du possesseur est vouée à l'échec

⁷⁷ Bent El Mahjoub Ben Hafou, La théorie de la revendication immobilière en droit marocain : étude comparée appuyée par les opinions doctrinales et la jurisprudence, Imprimerie Al Amnia, Rabat, 1re édition, 2010, p.28. (Ouvrage en langue arabe)

⁷⁸ L'article 22 prévoit que « 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 ».

⁷⁹ Arrêt de la Cour de cassation n° 2879 du 2/06/1999 dossier civil n° 99/1/1/ 8, publié dans la revue al ichae, n° 26, 2002, p.193.

⁸⁰ Jean Carbonnier, Droit civil – Les biens, éd. PUF, 2004, n°729, p.1636. L'appropriation d'un bien se manifeste toujours par l'exercice d'un pouvoir qu'une personne exerce sur une chose. Ce pouvoir peut revêtir deux formes distinctes :

-D'une part, il peut s'agir d'un pouvoir de fait, auquel cas il s'agit de la possession de la chose.

-D'autre part, il peut s'agir d'un pouvoir de droit, correspondant alors à la propriété de la chose.

⁸¹ Article 260 du CDR prévoit que « La possession remplissant ses conditions a pour effet l'acquisition par le possesseur de la propriété de l'immeuble ».

De sorte qu'un titre de transfert défectueux suivi de possession continue et confère paisiblement une propriété valide, inopposable à concurrence⁸².

De surcroît, l'article 263⁸³ de la loi 39-08 érige la demande de conservation au titre foncier en présomption de possession légale si les conditions sont remplies, incitant par là même les propriétaires de biens non immatriculés à sécuriser leurs droits afin de favoriser la stabilité des transactions et la sécurité juridique⁸⁴.

S'agissant de la preuve pour les immeubles non immatriculés, les contrats de transfert (achats, donations) ne suffisent pas seuls à établir la propriété en vertu du paragraphe 2 de l'article 3, qui exige un titre d'origine (comme trois contrats successifs remontant à un ancêtre connu⁸⁵, des jugements définitifs ou une possession prescriptive) et une possession effective qualifiée⁸⁶, conformément à la jurisprudence constante de la Cour de cassation⁸⁷.

En conséquence, le refus de valider un transfert sans chaîne probante entraîne la nullité des aliénations frauduleuses de biens non possédés, protégeant de la sorte l'ordre public immobilier contre les incertitudes et préservant la sécurité juridique du marché foncier et favorisant une publicité systématique des droits réels.

Section 2- La preuve de la propriété immobilière au moyen des règles de la prépondérance des preuves

L'examen probatoire en contentieux immobilier impose au juge une vigilance dont l'équité constitue le socle intangible. Face aux éléments de preuve contradictoires soumis à son appréciation, le juge se trouve confronté à une double exigence procédurale. D'abord, celle de procéder à une évaluation comparative minutieuse permettant d'identifier, parmi les moyens probatoires concurrents, celui dont la valeur démonstrative s'avère prépondérante – question centrale de la **sous-section 1**. Ensuite, lorsque l'antagonisme irréductible des preuves produites compromet l'établissement d'une vérité judiciaire cohérente, surgit la nécessité d'élaborer des critères de sécurité d'éviction rationnels garantissant à la fois la lisibilité de la

⁸² Pour produire l'effet acquisitif visé par cet article, la possession doit nécessairement réunir les caractéristiques cumulatives suivantes :

- Le caractère continu et non interrompu de la détention matérielle du bien ;
- L'exercice paisible, exempt de violence ou de contestation sérieuse ;
- La publicité, c'est-à-dire une manifestation ostensible aux yeux de tous ;
- L'absence d'équivoque quant à l'intention de se comporter comme propriétaire ;
- La bonne foi du possesseur, selon les circonstances ;

⁸³ En effet, Est considéré comme possesseur légal, jusqu'à preuve contraire fournie par un tiers, toute personne qui établit remplir l'ensemble des critères classiques de la possession - à savoir l'exercice matériel, continu, non équivoque et paisible sur l'immeuble - et qui produit, à l'appui, une réquisition d'immatriculation déposée auprès des services fonciers compétents. Cette double condition cumulée confère une force probante immédiate, dispensant provisoirement de titres antérieurs pour faire valoir son droit face aux oppositions potentielles. La jurisprudence marocaine tend à interpréter strictement ces exigences, afin d'éviter les abus dans les procédures de titrage foncier.

⁸⁴ Abdellatif Ouddnassi , La preuve de la propriété immobilière en droit marocain, Imp et Papeterie Nationale de Marrakech, 1ere Ed, 2022p. 25. (Ouvrage en langue arabe).

⁸⁵ Ibn Farhoun, al-Qâsim (mâlikite médiinois), Tabsirat al-hukkâm fi uṣūl al-aqdiya wa-manâhij al-ahkâm. Revu et présenté par Tâhâ 'Abd al-Râ'ûf. Le Caire : Maktabat al-Kulliyyât al-Azharîyah, 1ere Ed 8^h s. H, ق 8^h p.265. (Ouvrage en langue arabe).

⁸⁶ Arrêt de la Cour suprême (actuel Cour de cassation) n° 7097, du 24 novembre 1998, dossier civil n° 95/1/1/4304, publié dans la Revue de la jurisprudence de la Cour suprême, n° 55, 22^e année, p.33

⁸⁷ Arrêt de la Cour de cassation n°1128 du 20/04/2005dossier civil n° 2003/4/33421 (Non publié).

décision juridictionnelle et la préservation de la des rapports fonciers. C'est précisément cette dialectique de l'exclusion probatoire qui constituera la **sous-section 2**.

Sous-section 1- L'appréciation et la conciliation des preuves contradictoires : conditions et effets

Le tarjih s'impose comme un instrument herméneutique⁸⁸ fondamental révélant l'équilibre entre la rigueur méthodologique du rite malikite et les exigences de la modernité législative marocaine. Reconnu expressément par le troisième alinéa de l'article 3⁸⁹ de la loi réglementant les droits réels, il dépasse la simple fonction technique de hiérarchisation des preuves pour prouver une véritable portée normative, articulant logique juridique et équité procédurale⁹⁰. La démarche du tarjih repose sur une analyse différenciée des moyens de preuve, visant à conférer une valeur qualitative supérieure à celui dont la cohérence interne et les indices circonstanciels convergents renforçant la crédibilité⁹¹, ces derniers n'ayant individuellement aucun effet décisif, mais s'avérant déterminants dans leur appréciation globale *in concreto*.

Le recours à cette technique suppose la satisfaction cumulative de deux conditions essentielles : d'une part, la régularité formelle des actes qui, soumise à l'appréciation souveraine du juge, constitue le préalable absolu à toute comparaison probatoire, tout document entaché d'irrégularités substantielles étant exclu du champ de confrontation⁹² ; d'autre part, l'existence d'une contradiction réelle et symétrique entre les moyens de preuve⁹³, chaque élément contestant substantiellement l'autre sur une même question factuelle, l'absence de parité excluant toute nécessité de recourir à la pondération, conformément au principe malikite prohibant la confrontation entre preuves de force inégale⁹⁴. En présence de plusieurs éléments probatoires en apparence antagonistes, le juge, guidé par le principe de proportionnalité⁹⁵, doit rechercher d'abord la conciliation, privilégiant une interprétation harmonieuse et complémentaire des documents afin de préserver, autant que possible, la cohérence et la

⁸⁸ Dans la doctrine malikite, le tarjih désigne l'opération intellectuelle par laquelle le juriste (faqih) accorde une préférence motivée à une opinion juridique plutôt qu'à une autre, à l'issue d'une analyse approfondie des sources et du contexte. Il ne s'agit pas d'un simple arbitrage entre arguments concurrents, mais d'un processus d'évaluation rationnelle fondé sur la solidité des preuves textuelles, la cohérence interne du raisonnement et la prise en compte des finalités supérieures de la shari'a (maqâsid al-shari'a). Par son essence, le tarjih assure la rigueur méthodologique tout en évitant le piège du formalisme excessif, permettant ainsi au juriste malikite d'intégrer, avec discernement, les évolutions sociales, économiques et juridiques contemporaines dans son raisonnement normatif.

Sur le plan théorique, l'herméneutique du tarjih confère à la jurisprudence malikite une capacité d'adaptation dynamique. Elle rejette à la fois l'immobilisme normatif et la rupture avec l'héritage juridique traditionnel. De ce fait, elle constitue un vecteur d'équilibre entre fidélité aux fondements de la doctrine et exigence d'évolution. Dans une perspective juridique moderne, le tarjih ne se réduit plus à un exercice de hiérarchisation doctrinale, mais s'affirme comme une méthode interprétative vivante, apte à garantir la continuité du système normatif tout en répondant aux impératifs de la modernité législative.

⁸⁹ « 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 »

⁹⁰ Arrêt de la Cour de cassation n° 8/164 du 10/03/2015, Dossier civil n° 5338/1/8/2014, (Non publié)

⁹¹ Mohamed Bokhnif, Les règles de la prépondérance entre les preuves dans le fiqh malikite à la lumière de l'article 3 du Code des droits réels, Revue Al-Qabas, no 5, juillet 2013, p. 85. (Article en langue arabe)

⁹² Al-Maati El-Jabouji, Les règles substantielles et formelles de la preuve et les motifs de la prépondérance entre les arguments, Première éd1, Librairie Al-Rachad, Séttat, 2002, p. 170.

⁹³ Ibid.p.171

⁹⁴ Ibn Farhoun, al-Qâsim (mâlikite médinois), Tabsirat al-ḥukkâm fî uṣûl al-aqqâya wa-manâhij al-ahkâm, op.cit., p.268

⁹⁵ Arrêt de la Cour de cassation n° 989 du 2/04/2003, dossier civil n° 2002/1/1/505, Revue Al-Qadâ' wa al-Qâñûn, n° 148, 31^e année, p. 253.

complétude du droit éventuellement⁹⁶. Ce n'est qu'en cas d'incompatibilité avérée, lorsque toute tentative de conciliation s'avère impossible, que le juge recourt pleinement au mécanisme du tarjih. Cette technique probatoire lui permet alors d'analyser les éléments de renforcement susceptibles d'établir la prépondérance d'un moyen de preuve sur un autre⁹⁷. A défaut de conciliation et de pondération concluante, la sagesse malikite prescrit le rejet des éléments contradictoires, déclarant la sauvegarde de l'équité procédurale au-dessus de tout arbitrage arbitraire⁹⁸.

Ainsi, la mise en œuvre du tarjih se réduit pas à un processus méthodique de sélection des preuves, mais procède d'une véritable démarche jurisprudentielle d'équilibre et de discernement, où la recherche de la vérité matérielle s'accorde avec les impératifs de justice et de sécurité juridique.

Sous-section 2- L'exclusion des preuves contradictoires.

En droit marocain, la caducité des preuves constitue un mécanisme fondamental d'éviction probatoire⁹⁹, par lequel les éléments contradictoires de même poids se neutralisent réciproquement, les dépouillant ainsi de toute force contraignante et obligeant le juge à trancher sur la base des faits évidents ou de présomptions objectifs antérieures à leur production¹⁰⁰. En conséquence, lorsque les revendications des parties, étayées par des témoignages ou actes inconciliables sans prédominance claire, rendent impossible une copropriété pleine et simultanée d'un bien indivis entre copropriétaires distincts, ces preuves s'annulent mutuellement, par ce moyen laissant les justiciables sans soutien factuel solide et de surcroît protégeant la possession établie, souvent consolidée par le serment décidé du détenteur actuel, conformément aux principes malékites¹⁰¹.

De même, en cas de détention partagée sans preuve prééminente, les serments s'ajustent à l'ampleur des prétentions - égalité pour des revendications totales réciproques, ou proportionnalité comme un tiers contre deux tiers si l'une aspire à la totalité et l'autre à une fraction -, en application de l'article 170¹⁰² du Code des obligations et des contrats qui autorisent la conservation de la jouissance collective, le séquestre ou une gestion délégée avec reddition des fruits. Par ailleurs, le juge, tenu d'explorer exhaustivement les voies de conciliation avant d'invoquer la caducité, applique une hiérarchie forgée par la tradition malékite : à savoir la primauté de la preuve originaire d'acquisition (acte, succession, transfert) sur l'allégation vague; du titre foncier sur la simple détention ; du fait dynamique sur l'antériorité statique ; de l'affirmation sur la négation ; et du principe sur son exception, ce qui aboutit fréquemment à une annulation totale des éléments litigieux¹⁰³. Enfin, la jurisprudence

⁹⁶ Mohamed Bokhnif, Les règles de la prépondérance entre les preuves dans le fiqh malikite à la lumière de l'article 3 du Code des droits réel, op.cit. p.86

⁹⁷ Arrêt de la Cour de cassation n° 3910 du 16/07/1995, dossier n° 91/3549(Non publié)

⁹⁸ Ibn Farhoun, al-Qâsim (mâlikite médinois), *Tabâsrat al-ḥukkam fî uṣûl al-aqdiya wa-manâhiy al-ahkam*, op.cit. p.270

⁹⁹ Khaled Meddawi, *De certains principes du fiqh islamique régissant l'immeuble*, 1^{re} éd, Bibliothèque Achabab, Rabat, 2000, p.61.(ouvrage en langue arabe)

¹⁰⁰ Mohamed Lamaakchawi, Le résumé explicatif du Code des droits réels à la lumière de la législation, de la doctrine et de la jurisprudence : Loi n° 39.08, 1ere éd, Imp. Al Najah El-Jadida Casablanca, 2013.p.55. (Ouvrage en langue arabe)

¹⁰¹ ¹⁰¹ Mohamed Lamaakchawi, Le résumé explicatif du Code des droits réels à la lumière de la législation, de la doctrine et de la jurisprudence op. cit. p.57

¹⁰² Omar Azougar, La jurisprudence de la Cour de cassation en matière de pondération entre les preuves et les arguments, Imp AL-Najah Al Jadida, Casablanca, 2014, p. 39.(ouvrage en langue arabe)

¹⁰³ Ibid.p.40

récente de la Cour de cassation entérine cette orientation en rejetant les actes isolés de fructification sans titre générateur¹⁰⁴, déclarant ainsi les titres précisant le mode d'acquisition au pinacle doctrinal et assurant une résolution équilibrée, sécurisée et fidèle à l'esprit malékite intégré au cadre procédural marocain.

Conclusion

Au terme de cette étude consacrée à l'action en revendication immobilière dans le système juridique marocain, il ressort que ce mécanisme procédural incarne, bien au-delà de sa dimension technique, une véritable articulation entre la protection du droit subjectif de propriété et, corrélativement, les exigences d'une sécurité juridique objective. En effet, l'analyse approfondie des dispositions du Code des droits réels ainsi que des règles procédurales afférentes met en lumière la complexité d'un système qui oscille subtilement entre tradition malékite et modernité législative.

Dès lors, la dichotomie fondamentale entre immeubles immatriculés et biens non immatriculés structure l'ensemble du dispositif revendicatoire, chaque régime soumis à des règles propres, tant au niveau des conditions d'exercice qu'à celui des mécanismes probatoires.

Néanmoins, le législateur a progressivement encadré les conditions de la possession acquisitive, en imposant des exigences strictes quant à sa continuité, sa publicité et son absence d'équivoque.

L'étude des règles probatoires, met en évidence la sophistication du système marocain en matière de hiérarchisation des preuves. En particulier, le recours au tarjih, technique de pondération héritée du fiqh malékite, confère au juge un pouvoir d'appréciation équilibré lui de trancher entre des éléments de preuve contradictoires.

Toutefois, plusieurs observations critiques s'imposent. En premier lieu, le silence législatif persistant quant à la définition précise de l'action en revendication entretient des zones d'incertitude que la jurisprudence peine à combler de manière uniforme. En second lieu, la coexistence de deux régimes fonciers parallèles génère une complexité contentieuse considérable, source à la fois d'insécurité juridique pour les justiciables et de surtaxe pour l'appareil judiciaire. Enfin, les contraintes attachées à certaines prénotations, notamment celles fondées sur un titre, apparaissent insuffisantes au regard de la lenteur procédurale qui caractérise encore le système marocain.

Perspectivement, plusieurs pistes d'amélioration méritent d'être envisagées. D'une part, une clarification législative des contours de l'action en revendication, couplée à une harmonisation des procédures selon la nature du bien, permettant de renforcer la prévisibilité du droit. D'autre part, l'accélération du processus d'immatriculation généralisée du territoire national constitue un impératif catégorique pour garantir la modernisation du système foncier marocain. Enfin, la mise en place d'une formation spécialisée des magistrats en matière

¹⁰⁴ Arrêt de la Cour de cassation n° 2153 du 20 juin 2007, dossier n° 06/3/1/1594, cité par Omar Azougar, Le contentieux de la Cour de cassation en matière de pondération entre les preuves et les arguments, op.cit. p. 40.

immobilière favoriserait une application plus cohérente et plus efficace des règles de pondération probatoire.

En définitive, l'action en revendication immobilière s'affirme comme un instrument juridique dont l'efficacité dépend étroitement de la qualité des preuves produites et surtout de la nature du bien en cause. Si le législateur marocain a, sans nul doute, œuvré à la consolidation de la sécurité foncière à travers le Code des droits réels, il n'en demeure pas moins que des efforts supplémentaires s'imposent pour parachever l'édifice normatif et assurer une protection équilibrée des droits de l'ensemble des acteurs du marché immobilier. Ainsi, la tension persistante entre droit et fait, entre titre et possession, entre modernité et tradition, appelle une réflexion renouvelée sur les finalités ultimes du droit de propriété au sein d'une société marocaine en mutation.

REFERENCES

Ouvrages

« Action en revendication de propriété : définition », *Doc-du-juriste* , 18 octobre 2021, disponible sur : <https://www.doc-du-juriste.com/blog/conseils-juridiques/action-revendication-propriete-definition-18-10-2021.html> , consulté le 02/01/2025.

Abd El-Razzak El-Sanhouri, *Al-Wasît fî Sharh al-Qânnûn al-Mâdânî al-Jâdîd* (Le Médiateur dans l'explication du nouveau Code civil), t. 8, 3e éd., Publications Al-Halabi juridiques, Beyrouth, 2000 (en arabe).

Abdelali Dakouki, *Le régime juridique du droit réel à la lumière des droits réels, droit de propriété et des garanties réelles à travers la jurisprudence et la doctrine*, t. I, Imprimerie Dar Al-Najah Al-Jadida, Casablanca, 2021, (en arabe).

Abdellatif Ouddnassi, *La preuve de la propriété immobilière en droit marocain*, Imprimerie et Papeterie Nationale de Marrakech, 1re éd., 2022 (en arabe).

Ahmed Ibn Ma'jouz al-Mazghrani, *Les moyens de preuve en droit musulman* , 1re éd., Imprimerie Dar An-Najah Al-Jadida, Casablanca, 1995 (en arabe).

Aissam Zine-Dine , *La réforme apportée par la loi n°14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière*, Imp Najah El Jadida, Casablanca, 1re éd., 2014

Al-'Arabi Mayad, « Les nouveautés de la prénotation à la lumière de la loi 14- 07 », *Revue des Droits*, Imprimerie Al-Mâ'arif Al-Jadida, Rabat, 6e éd, mai 2012 (en arabe).

Articles

Bent El Mahjoub Ben Hafou, *La théorie de la revendication immobilière en droit marocain : étude comparée appuyée par les opinions doctrinales et la jurisprudence* , Imprimerie Al-Amnia, Rabat, 1re éd., 2010 (en arabe).

Communication

Driss El Fakhouri, *La loi sur les droits réels à la lumière de la loi n° 39.08*, 1re éd., Imprimerie Al Jisour, Oujda, 2012 (en arabe).

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038194510>, consulté le 29/04/2025.

Ibn Farhoun al-Qâsim, *Tabsirat al-ḥukkâm fî usûl al-aqdiya wa-manâhij al-ahkâm*, éd. Tâhâ 'Abd al-Ra'ûf, Maktabat al-Kulliyyât al-Azharîya, Le Caire, 1re éd., (8e s. H.), p. 265 et art. (en arabe).

Idriss El Fakhouri, *Les droits réels selon la loi n° 39.08 : Définition des droits réels, droits réels principaux et droits réels accessoires*, Série « Les connaissances juridiques et judiciaires », 2e éd., Dar Al-Ma'arifa, 2015 (en arabe).

Idriss El Fakhouri, *Les droits réels selon la loi n° 39.08*, Dar Al-Ma'arifa, Rabat, 1re éd., 2013 (en arabe).

Idriss El Semmahi, *Droits réels : Cours de droit civil*, Imprimerie Embrazzar, Meknès, 1re éd., 2003 (en arabe).

Jawad Al-Harrouss, *La possession et le droit de propriété dans le fiqh malékite et la législation marocaine*, 2e éd., Imprimerie Al-Karama, Rabat, 2010 (en arabe).

Jean Carbonnier, *Droit civil – Les biens*, PUF, 2004.

Joe Verhoeven, « Recherches sur l'application dans le temps des actes et des règles en droit international public, Problèmes de droit intemporel ou de droit transitoire », *Revue internationale de droit comparé*, vol. 22, n° 4, oct.-déc. 1970, p. 839.

Khaled Meddawi, *De certains principes du fiqh islamique réglementent l'immeuble*, 1re éd., Bibliothèque Achabab, Rabat, 2000 (en arabe).

Maud Laroche, *Revendication et propriété : étude des rapports entre droit des procédures collectives et droit des biens*, coll. « Doctorat et notariat », n° 24, Defrénois, Paris, 2007.

Mohamed Befqir, *Le droit des obligations et des contrats et la jurisprudence marocaine*, 3e éd., Imprimerie Al-Najah Al-Jadida, Casablanca, 2013 (en arabe).

Mohamed Bokhnif, « Les règles de la prépondérance entre les preuves dans le fiqh malikite à la lumière de l'article 3 du Code des droits réels », *Revue Al-Qabas*, n° 5, juillet 2013, p. 85 (en arabe).

Mohamed Bokhnif, [Ouvrage repris en note via l'article : Les règles de la prépondérance...] (référence principale utilisée sous forme d'article, voir ci-dessous).

Mohamed El Seggam, *Droit foncier marocain : l'immatriculation foncière et les droits réels immobiliers*, Éd. Reckoner, 1re éd., 2025.

Mohamed Khayri, *Les nouveautés de l'immatriculation foncière dans la législation marocaine*, Imprimerie Maarif Al-Jadida, Rabat, 2013 (en arabe).

Mohamed Lamaakchawi, *Le résumé explicatif du Code des droits réels à la lumière de la législation, de la doctrine et de la jurisprudence : loi n° 39.08*, 1re éd, Imprimerie Al-Najah Al-Jadida, Casablanca, 2013 (en arabe).

Mohamed Lefrouji, *Les litiges immobiliers à travers la jurisprudence de la Cour suprême, années 2000-2005*, Guides pratiques, n° 3, Imprimerie An-Najah Al-Jadida, Casablanca (en arabe).

Mohammed Alami, « Les nouveautés de la prénotation à la lumière de la loi n° 14-07 », communication présentée au colloque scientifique « Le droit de l'immatriculation foncière entre l'esprit du dahir de 1913 et les nouveautés de la loi 14-07 », Tiznit, 5 mai 2012 (en arabe).

Najib Chawqi, *Les nouvelles dispositions juridiques relatives à la prénotation fondées sur une ordonnance du président du tribunal de première instance : Lectures dans les nouvelles lois foncières*, t. I, Rabat, 2013 (en arabe).

Omar Azougar, *La jurisprudence de la Cour de cassation en matière de pondération entre les preuves et les arguments*, Imprimerie Al-Najah Al-Jadida, Casablanca, 2014 (en arabe).

Portail jurisprudentiel marocain : <http://www.jurisprudence.ma> , consulté le 29/02/2025.

Sites et ressources en ligne

Souad El Maroufi, *La protection juridique du droit réel immobilier à la lumière du Code des droits réels*, Publications de la Revue marocaine des systèmes juridiques et politiques, Casablanca, Imprimerie An-Najah Al-Jadida, 2018 (en arabe).

.