

FONCIMED. Réseautage de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11^e Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

Le régime juridique de la possession: Enjeux et défis de la stabilité de la propriété foncier

Fatima Zahra SEBBAR (1), Aissam ZINE-DINE(2)

(1) Auteur, étudiante chercheuse à la faculté du droit de Meknès, fsebbar@ymail.com

(2) co-auteur, professeur à la faculté du droit de Meknès, aissamzinedine@hotmail.com

Mots clés: la possession immobilière, la propriété immobilière, la prescription acquisitive, la prescription extinctive.

Contextualisation de la problématique et objectifs principaux de la communication

La possession immobilière est perçue au Maroc comme une assurance de premier ordre, un facteur d'estime sociale et un investissement sans risque. C'est une source de richesse et un respect ancestral envers la terre qui abrite les hommes. Cette vision du rapport à la terre est particulièrement accentuée dans les pays du bassin méditerranéen, notamment au Maroc.

Le droit de propriété a longtemps été régi ; au Maroc, par les dispositions de la loi musulmane. Avec l'établissement du protectorat, le régime juridique de la propriété immobilière a perdu son homogénéité, avec les immeubles régis par le droit classique, coexisteront des immeubles régis par le droit de l'immatriculation inspiré du régime de l'acte torrens.

La dualité du régime foncier réside dans la présence de deux régimes. D'une part, le **régime des immeubles immatriculés** régi par les dispositions de l'immatriculation foncière notamment la loi 14/07 sur l'immatriculation foncière. et d'autre part le **régime des immeubles non-immatriculés**,

FONCIMED. Réseautage de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11^e Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

En effet, Outre la propriété privée qui représente environ 75% de l'assiette foncière nationale, nous trouvons le domaine public de l'État, le domaine privé de l'État, le domaine forestier, le domaine des collectivités territoriales, les terres collectives, les terres "Guich" et les terres habous.

En effet, Le régime 'melk' soumis au régime des immeubles non immatriculés apparaît bien comme le principal bénéficiaire de l'évolution foncière sous le protectorat et depuis l'indépendance.

Ce régime désigne la propriété immobilière régie par le droit musulman de rite malékite. Celle-ci est assimilée le plus souvent, par opposition à la propriété de l'Etat ou des tribus, à la propriété privée de droit romain (usus, abusus, fructus), celle qui est le plus souvent présentée comme inséparable de l'apparition et du développement du capitalisme. Cette interprétation est contestée par une partie de la doctrine qui voit dans la propriété de droit musulman un démembrement entre un droit éminent appartenant à la communauté des croyants (c'est-à-dire à l'Etat) et un simple droit de jouissance accordé au détenteur. D'autre part, les droits du propriétaire melk sont également limités par le régime de succession musulman qui fait prévaloir la nécessité du maintien du patrimoine de la famille patriarcale sur les droits de la propriété privée individuelle.

Le fondement juridique du droit de propriété des immeubles 'melk' est le fait de la possession réglementé récemment par les articles 239 à 263 du Dahir n° 1-11-178 du 22 novembre 2011 portant promulgation de la loi n° 39-08 portant code des droits réels, une possession paisible, publique, à titre de propriété, non interrompue, pendant dix ans ou même quarante ans, (lorsque la possession joue l'encontre de parents, d'alliés ou de copropriétaires), 'la hiaza'.

L'importance de la possession n'est pas seulement théorique. Sur le terrain pratique, il existe des situations sans issue favorable, c'est grâce à la possession que l'on peut sortir de ces impasses. En règle générale, nul ne peut transférer à autrui plus de droit qu'il n'en a lui-même. Donc, seule la possession prolongée est de nature à sauver la situation de celui qui, par un acte translatif, tient l'immeuble d'un non propriétaire.

Cette possession prolongée, base du droit de propriété, donne lieu à confusion : en ce qui entraîne une ambiguïté entre le détenteur physique et le propriétaire, aussi en ce qui concerne ses effets. Aboutit-elle à une prescription extinctive de l'action en revendication ? est elle un mode d'acquérir la

FONCIMED. Réseautage de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11^e Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

propriété, comme l'usucapion du droit français? ou est elle simplement la preuve d'une acquisition régulière?

a) si le droit musulman ignore la prescription acquisitive, il admet la prescription extinctive de l'action en revendication au profit du possesseur ; Cette possession permet simplement d'écarter l'action en revendication ; la durée de dix ans écoulée, le possesseur ne peut en principe être dépouillé par une action en revendication. Il est donc propriétaire.

Avec cette conception de la possession qui aboutit à la prescription extinctive, la situation d'un possesseur peut être assurée à l'encontre d'un revendiquant, contre lequel la prescription a pu valablement courir, sans pour cela être dans le même état de sécurité à l'encontre d'un autre demandeur, pour lequel la prescription extinctive n'a pu jouer dans les mêmes conditions, parce qu'il était mineur, interdit, absent ou dans l'impossibilité de faire valoir ses droits.

b) Le droit musulman admet la prescription acquisitive. Au bout de dix ans ou quarante ans, le possesseur acquiert la propriété de l'immeuble. ' ' si quelqu'un a possédé une chose pendant dix ans, elle est à lui' ' énonce un hadith. Une formule identique se retrouve dans la tohfa d'ibn acen ; le cadi des cadix.

Au Maroc, les droits coutumiers musulmans, qui ont été reconnus comme des droits réels immobiliers, ont été acquis par une prescription acquisitive. Mais cette prescription acquisitive n'est pas en réalité une véritable usurpation, le seul fait ne peut créer automatiquement le droit ; et par suite elle ne joue pas si, à l'origine de la possession ; il y a eu ; de la part du possesseur, un acte de violence, un acte d'usurpation, une spoliation.

c) Une troisième conception, a été exposée ; la possession est en réalité la simple preuve d'un transfert régulier de propriété, la preuve indirecte, mais parfaite, du transfert de ce droit. Le silence gardé par le propriétaire originaire est la manifestation du droit du possesseur à la propriété de l'immeuble ; c'est la preuve que le droit de propriété de ce propriétaire originaire il a bien été transféré régulièrement, sauf évidemment la possibilité pour ce dernier à rapporter la preuve contraire, à savoir qu'il y a eu, à l'origine de cette possession, un acte d'usurpation, un acte de spoliation ; preuve qui sera en général difficile, parfois impossible à établir.

FONCIMED. Réseautage de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11^e Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

Ainsi, certaines questions restent en suspens sur le rôle et la contribution de la possession dans l'acquisition du droit de la propriété immobilière.

En effet, pour comprendre la relation entre la possession et le droit de la propriété, on doit impérativement répondre au problème suivant :

➤ **en quoi la possession peut elle être liée au droit de la propriété?**

Pour répondre à cette question, on doit d'abord s'interroger sur :

- les points de divergence et de convergence entre la possession et le droit de la propriété.
- La possession est elle une simple présomption de la propriété immobilière ou bien une cause directe de l'acquisition du dit propriété?
- La possession seule peut elle donner au possesseur le droit à l'acquisition immobilière et par conséquent permettre à ce dernier à demander l'immatriculation foncière?
- Comment la possession peut donner droit à la propriété immobilière.

Méthodologie

En premier lieu, L'étude cherchera à comprendre la relation entre la notion de possession en matière immobilière et le droit de propriété dans la législation marocain, il tentera aussi à déterminer et de détecter l'impact d'une notion sur l'autre.

En deuxième lieu, cette contribution cherchera a définir un état de lieux de la législation de la possession au Maroc en matière de possession ,en menant une étude comparative entre les différents régimes de la possession en droit marocain et en droit comparé.

En dernier lieux notre étude cherchera a Déterminer les effets de la possession sur le droit de la propriété immobilière.

FONCIMED. Réseautage de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11^e Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

Conclusion

La propriété foncière non immatriculée étant prépondérante dans le tissu foncier marocain, elle exclut de ce fait une grande partie de l'assiette foncière du cycle économique, ce qui nécessite de mener une réflexion au sujet de la réhabilitation du régime du foncier non immatriculé et de sa mobilisation au service du développement, en perspective de son intégration dans le système de publicité foncière, qui garantit une série de privilèges

Références bibliographiques.

Livres

jean marc T., 1981. La possession des biens immobiliers-Nature et fondement, revue internationale de droit comparé.

sophie B., 2010. la possession ; larcier.

aissam ZD., 2010. La réforme apportée par la loi 14.07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncier.

Thèses

abdelouahed B., 1968. la possession en droit privé marocain ;thèse de doctorat en droit privé, la faculté du droit de rabat

frederic D., 2006. Propriété, possession et opposabilité ;Thèse de doctorat en Droit privé ; faculté de du paris .

husain A., 2008. la possession de la propriété immobiliere en droit francais et en droit koweitien a la lumiere du droit musulman ; thèse de doctorat endroit privé ; la faculté de droit de Strasbourg 3 ,

Articles

NATHALIE MARTIAL-BRAZ., 14 Mars 2016. Sûretés réelles - L'opposabilité de l'hypothèque unique ; Document: Revue de Droit bancaire et financier n° 2.

WILLIAM DROSS., Janvier 2017. Synthèse - Possession et prescription acquisitive, Document: La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 5.

MARC MIGNOT., . 22 Mai 2017 Synthèse - Prescription extinctive, Document: La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 2.

FONCIMED. Réseautage de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11^e Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018
