

L'antichambre de la propriété foncière: Le sort du déposant au prisme des articles 83 et 84 de la loi 14-07 relative à l'immatriculation foncière

[The antechamber of land ownership: The fate of the depositor through the prism of Articles 83 and 84 of Law 14-07 concerning land registration]

Imane Gasmi

Doctorante, Laboratoire des Etudes Juridiques et Judiciaires, Faculté des Sciences Juridiques Economiques et Sociales,
Université Moulay Ismail de Meknès, Morocco

Copyright © 2026 ISSR Journals. This is an open access article distributed under the **Creative Commons Attribution License**, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

ABSTRACT: Articles 83 and 84 of the Dahir of 12 August 1913 on land registration establish a key mechanism for protecting real rights created or altered during the land registration process, while ensuring their extinguishment through the final registration decision. This framework seeks to strike a delicate balance between legal certainty and transactional fluidity, reflecting the duality between the traditional Melk ownership system and the modern scheme inspired by the Torrens model. However, the coexistence of these provisions raises practical and interpretative uncertainties regarding their actual effectiveness: whereas Article 83 provides for the publication of a corrective notice in the Official Bulletin, Article 84 determines chronological priority through registration in the opposition register. Regulated by Law No. 14-07, these formalities- based on authentic deeds and the payment of land registry fees- aim to guarantee both the enforceability and continuity of rights up to final registration. Nevertheless, procedural shortcomings relating to time limits and the autonomy of applicants highlight the need for reform to strengthen land security.

KEYWORDS: articles 83 and 84, registry of objections, legal certainty, land registration procedure, corrective extract, land registrar, ensuring enforceability.

RESUME: Les articles 83 et 84 du Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière organisent un mécanisme essentiel de protection des droits réels constitués ou modifiés au cours de la procédure d'immatriculation, tout en assurant leur purge par la décision finale. Ce dispositif, cherche à créer un équilibre délicat entre la sécurité juridique et la fluidité des transactions, il illustre, en effet, la dualité entre le régime traditionnel Melk et le système moderne inspiré du modèle Torrens. Toutefois, la coexistence de ces articles suscite des incertitudes pratiques et interprétatives quant à leur efficacité réelle: l'article 83 consacre la publicité d'un extrait rectificatif au Bulletin officiel, alors que l'article 84 fixe la priorité chronologique par l'inscription au registre des oppositions. Encadrées par la loi 14-07, ces formalités - fondées sur des actes authentiques et le paiement des droits de conservation- visent à garantir l'opposabilité et la continuité des droits jusqu'à l'immatriculation définitive, malgré des lacunes relatives aux délais et à l'autonomie procédurale des déposants, appelant à une réforme pour renforcer la sécurité foncière.

MOTS-CLEFS: articles 83 et 84, registre des oppositions, sécurité juridique, procédure d'immatriculation, extrait rectificatif, conservateur de la propriété foncière, garantir l'opposabilité.

1 INTRODUCTION

Il convient d'emblée de souligner l'importance indéniable du foncier dans la promotion de l'investissement ainsi que dans le développement économique et social de toute nation.

Au Maroc, la propriété foncière se caractérise par une dualité de régimes juridiques, fruit de la coexistence d'un système traditionnel et d'un régime moderne d'immatriculation foncière.

En effet, l'existence contemporaine d'immeubles non immatriculés, d'immeubles immatriculés et de ceux en cours d'immatriculation trouve son origine dans le parcours historique du Maroc.

Durant la période précoloniale, prévalait le régime des immeubles non immatriculés, communément appelé Melk, gouverné par les principes du droit musulman et les coutumes locales. Ou encore, l'instauration du protectorat en 1912 a profondément bouleversé l'édifice du droit foncier musulman. En effet, fut introduit le régime de l'immatriculation, inspiré de l'acte Torrens et fondé sur le principe de la publicité réelle¹. Ce système, adopté par le dahir du 12 août 1913 tel que modifié et complété par la loi 14.07², a été maintenu par le Maroc même après l'indépendance.

Par conséquent, le déclenchement de la procédure d'immatriculation s'initie par le dépôt de la réquisition, acte inaugural symbolisant la métamorphose du régime coutumier vers la sacralité des livres fonciers³. Cette séquence culmine dans l'édiction du titre foncier⁴. Néanmoins, tant que la décision d'immatriculation n'a pas été prononcée par le conservateur, l'immeuble concerné occupe une position juridique liminale: celle d'un bien en instance d'immatriculation⁵.

A cet égard, il convient de souligner que l'immeuble conserve pleinement sa capacité juridique et reste pleinement apte à toute opération de droit, la procédure d'immatriculation n'entraînant aucune mesure de blocage de sa transmissibilité⁶. En d'autres termes, cet immeuble en phase d'immatriculation n'est ni immobilisé ni inerte sur le plan juridique; son titulaire peut librement le céder, le partager, l'hypothéquer ou le vendre - en bloc ou par fractions, de manière indivise ou diviser⁷.

Il en découle que le bénéficiaire d'un droit constitué, modifié ou reconnu pendant la procédure doit déposer l'acte attestant son droit auprès de la conservation foncière, conformément aux articles 83 et 84 du Dahir sur l'immatriculation foncière. Cette formalité, d'ordre impératif, constitue une garantie essentielle contre les effets purgatifs attachés à la décision d'immatriculation.

En l'espèce, l'article 83 du Dahir sur l'immatriculation foncière tel qu'il a été modifié et complété par la loi 14-07 énonce que, à titre dérogatoire à la procédure de l'article 84, le bénéficiaire d'un tel droit peut en requérir la publication au Bulletin officiel après dépôt à la conservation foncière des pièces justificatives. La procédure d'immatriculation se poursuit alors dans sa régularité, en intégrant ce droit constitué, modifié ou reconnu⁸.

Parallèlement, l'article 84 du DIF dispose que, pour tout droit soumis à publicité constitué sur l'immeuble en cours de procédure d'immatriculation, le bénéficiaire peut - afin d'acquérir rang et opposabilité aux tiers - déposer les pièces requises

¹ Aissam zine-dine, La réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, El Najah el Jadida, 1ère édition, 2014, p.89

² Dahir n° 1-11-177 du 25 hijra 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 14-07 modifiant et complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 Aout 1913) sur l'immatriculation foncière

³ Guy-Adjété KOUASSIGAN, L'Homme et la Terre : Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale, L'Homme d'Otre-Mer, nouvelle série, n° 8, collection publiée par l'Office de la Recherche Scientifique et Technique Outre-Mer (ORSTOM) , Éditions Berger-Levrault, Paris, 1966, p.33

⁴ Aissam Zine-Dine, Le rôle de l'immatriculation foncière dans l'élaboration de la politique foncière, thèse de doctorat en droit privé, FSJES de Fès, Année universitaire 2010-2011, p 21.

⁵ Abdel Hakim ballouq, le régime foncier marocain : Quel mécanisme de développement durable revue al-manara pour les études juridiques administratives, n°13, 2016, p.35

⁶ Jean-Philippe Colin, Philippe Lavigne Delville et É. Léonard (dir.), Le foncier rural dans les pays du Sud. Enjeux et clés d'analyse, IRD Éditions / Quae, coll Objectifs Suds, Marseille, 2022 p.53

⁷ Paul decroux, droit foncier marocain, imp El maarif Al jadida, Rabat, Ed la porte, p.77

⁸ En application de l'article 83 du Dahir relatif à l'immatriculation foncière, tel que modifié et complété par la loi 14-07, Le bénéficiaire du droit, qu'il soit renouvelé constitué, modifié ou reconnu, se voit conférer la qualité de la qualité de requérant d'immatriculation dans la stricte mesure de l'étendue du droit qui lui est attribué.

à la conservation foncière. Ce dépôt est consigné au registre des oppositions et, le jour de l'immatriculation, si les conditions sont remplies, le droit est transcrit sur le titre foncier au rang chronologique de son dépôt.

Dans une perspective comparative, force est de constater que le législateur tunisien a structuré différemment cette acquisition de droits. En effet, l'article 353⁹ du Code des droits réels tunisien prévoit que, jusqu'à l'établissement du titre foncier, le greffier du tribunal reçoit les actes et conventions destinés à sauvegarder les droits des parties, les transmettant au conservateur pour examen et inscription -le cas échéant - selon l'ordre de dépôt au greffe¹⁰.

Cette recherche, centrée sur les procédures de dépôt des articles 83 et 84 du DIF, revêt un enjeu à la fois juridique et socio-économique, éclairant la tension entre stabilité et dynamisme foncier.

Du point de vue socio-économique, l'objectif principal de ces procédures consiste à fluidifier la mobilisation et la circulation des biens immobiliers au stade de l'immatriculation, tout en consolidant la sécurité foncière. Celle-ci constitue le fondement indispensable à la sécurité sociale et à la croissance économique, le droit faisant ainsi écho aux dynamiques du développement. Sur le plan juridique, ce dépôt protège les droits acquis contre l'effet de purge de la décision d'immatriculation, qui confère à la propriété un *dies a quo*¹¹ précis en la libérant des droits réels ou charges antérieures non révélées, pilier de la publicité réelle.

Ainsi, le législateur a conçu une soupape de sécurité, protégeant le bénéficiaire par la publication au Bulletin officiel selon l'article 83 du DIF ou le dépôt au registre des oppositions conformément aux dispositions de l'article 84. Au jour de l'immatriculation, à défaut de contestation, le droit s'inscrit au rang de son dépôt.

Toutefois, force est de constater que le législateur n'a pas éludé ces dispositions avec la clarté requise, générant des ambiguïtés applicables. En conséquence, cette opacité nourrit une méfiance durable quant à leur solidité juridique, en particulier pour l'article 84, poussant la plupart des opérateurs à conditionner les opérations au transfert du titre foncier - un obstacle majeur à la dynamique du marché immobilier.

Ce travail revêt une double portée, à la fois théorique et pratique. Sur le plan théorique il explore les bases conceptuelles du régime foncier marocain à un moment charnière de son développement. Elle met en lumière, d'entrée de jeu, le passage du cadre traditionnel du Melk vers le système contemporain d'immatriculation, en mettant en évidence le caractère mixte du statut des immeubles lors de cette période de transition. Trop souvent négligée par la doctrine, cette phase intermédiaire constitue un terrain fertile pour analyser les tensions entre l'aspiration à une sécurité juridique renforcée et les besoins d'une circulation fluide des biens immobiliers.

Sur le plan pratique, cette recherche comble un besoin urgent des professionnels du foncier, qui font face au quotidien à l'ambiguïté dans l'application des articles 83 et 84. Les conservateurs des registres fonciers, notaires, avocats et magistrats y trouveront des repères opérationnels clairs sur les procédures de dépôt, leurs exigences et leurs effets juridiques. Cette clarté s'avère d'autant plus indispensable que l'incertitude normative actuelle entrave les opérations, au préjudice de la vitalité du marché immobilier.

Par la suite, l'approche comparative des articles 83 et 84 du Dahir d'immatriculation foncière enrichit le débat sur les deux voies de protection des droits acquis en amont de la procédure. Cette duplicité soulève des questions essentielles sur la cohérence inhérente au dispositif législatif et aux fondements juridiques de la publicité foncière. De ce fait, la recherche nourrit la réflexion doctrinale sur l'interaction entre le principe de purge -garant d'une titularité initiale épurée - et l'impératif de sauvegarder les droits légitimes nés au fil du processus.

⁹ République Tunisienne, Code des droits réel, Publications de l'Imprimerie Officielle de la République Tunisienne, Loi n° 65-5 du 12 février 1965 (11 chaoual 1384), portant promulgation du code des droits réels, 2011

¹⁰ En vertu de l'article 353 du code de droit réel tunisien (Modifié par la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995). « Durant la période qui s'écoulera entre le prononcé du jugement d'immatriculation et l'établissement du titre foncier, le jugement prévaut devant les juridictions. Et jusqu'à l'établissement du titre foncier, le greffier du tribunal reçoit tous les actes et conventions que les parties jugent nécessaire de déposer pour la sauvegarde de leurs droits et les transmet avec le dossier au conservateur de la propriété foncière qui procède à leur examen et leur inscription s'ils remplissent les conditions légales, suivant l'ordre de leur dépôt près du greffe du tribunal ».

¹¹ En vertu de l'article 641 du code civil français, Le *dies ad quem*, ou « jour limite », réfère à la date finale d'un délai, qui est en principe incluse dans le calcul, à moins qu'elle ne coïncide avec un jour non ouvrable ; dans ce cas, le délai est reporté au premier jour ouvrable suivant.

A cet égard, cette étude trouve son point d'ancrage dans une problématique essentielle qui mérite d'être posée: Dans quelle mesure le législateur marocain, par la dualité des procédures de dépôt d'un droit acquis en instance d'immatriculation (art. 83 et 84 DIF), a-t-il assuré la protection des droits du déposant et la consolidation de la sécurité juridique foncière ?

Cette problématique soulève plusieurs interrogations complémentaires:

- En quoi la coexistence des régimes du droit musulman coutumier (Melk) et du système moderne d'immatriculation à-elle façonné le statut juridique particulier de l'immeuble en instance d'immatriculation ?
- Comment les articles 83 et 84 du Dahir d'immatriculation foncière participent-ils, chacun à leur manière, à la protection et à la reconnaissance des droits constitués avant la décision d'immatriculation ?
- Dans quelle mesure la dualité procédurale instaurée par le législateur crée-t-elle une incertitude juridique susceptible d'affecter la sécurité des transactions et la fluidité du marché foncier ?

Pour répondre à cette problématique, il s'avère judicieux d'examiner, en premier lieu, le cadre juridique du dépôt selon les articles 83 et 84 du DIF (chapitre 1), et, en second lieu, d'analyser les effets et les difficultés pratiques inhérentes à ces deux procédures (chapitre 2).

2 LE RÉGIME JURIDIQUE APPLICABLE À LA PROCÉDURE DE DÉPÔT

Le législateur marocain a institué deux mécanismes procéduraux distincts pour la régularisation des situations foncières irrégulières, chacun répondant à des hypothèses juridiques spécifiques. La première procédure, consacrée par l'article 83 du dahir sur l'immatriculation foncière (Section 2.1), offre une voie de rectification administrative lorsque l'inexactitude découle d'une erreur matérielle ou d'une omission involontaire dans l'immatriculation initiale. Cette démarche corrective se distingue essentiellement de la seconde procédure prévue à l'article 84 (Section 2.2), qui révèle une vision contentieuse permettant de contester la validité même de l'immatriculation foncière. Cette dualité procédurale impose d'examiner successivement les exigences propres à chaque mécanisme, tant sur le plan substantiel que formel, afin d'appréhender les conditions d'accès et les modalités d'exercice de ces recours complémentaires.

2.1 LA PROCÉDURE DE L'EXTRAIT RECTIFICATIF SELON L'ARTICLE 83 DU DIF

L'étude de la procédure de l'extrait rectificatif prévue à l'article 83 du Dahir instituant la l'immatriculation foncière révèle qu'elle obéit à un cadre normatif précis, articulé autour de deux catégories de conditions complémentaires. En effet, la régularité de cette procédure suppose, d'une part, la réunion de conditions objectifs tenant à la nature des erreurs à corriger et à leur incidence sur la portée juridique du titre foncier (Sous-section 2.1.1), et, d'autre part, le respect des conditions formelles qui assurent la validité et l'opposabilité de la rectification opérée (Sous-section 2.1.2). Cette distinction permet de cerner la logique du législateur et de comprendre le mécanisme de contrôle instauré par le conservateur de la propriété foncière.

2.1.1 LES CONDITIONS OBJECTIVES

Conformément aux dispositions de l'article 83 du Dahir relatif à l'immatriculation foncière, la procédure de rectification d'un extrait foncier confié au Conservateur de la propriété foncière le pouvoir de publier un extrait rectificatif¹² selon les mêmes formalités que celles applicables à la réquisition initiale. En effet, cette procédure tend à corriger les erreurs purement matérielles ou les omissions affectant le titre foncier, tout en garantissant, d'une part, le respect des délais légaux en matière de publicité et d'opposition, et, d'autre part, la régularité formelle des inscriptions¹³. L'objectif primordial de ce mécanisme consiste à assurer la concordance entre la situation juridique du bien et sa situation matérielle effective, notamment lorsqu'une modification intervient dans la description ou la répartition des droits réels existants¹⁴.

¹² Aissam zine-dine, La réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, op.cit., p. 89

¹³ Mohamed Khiri, L'immobilier et les questions d'immatriculation foncière dans la législation marocaine, Imprimerie Al Maarif Al Jadida, Rabat, éd., 2014, p. 37. (Ouvrage en longue arabe)

¹⁴ Mohamed Ibn Ahmed Bounbat, Les droits réels immobiliers : étude globale de la réalité du bien immobilier et des droits réels à la lumière de la législation marocaine, Imp et Papeterie Nationale, Marrakech, 1^{re} édition, 2008, p. 65. (Ouvrage en longue arabe)

S'agissant du décès d'une personne, il convient de préciser qu'il ne sait, en lui-même, créer de nouveaux droits ni opérer un transfert de propriété autonome. Il constitue uniquement le fait générateur de la transmission légale des droits existants au profit des ayants droit¹⁵.

A cet égard, et conformément aux principes dégagés tant par la législation que par la jurisprudence, les droits successeurs prennent effet de plein droit dès l'instant du décès¹⁶. Succession cassation¹⁷ a d'ailleurs jugé, à plusieurs reprises, que l'absence d'inscription de la succession au registre foncier ne remet nullement en cause la qualité d'héritiers universels, dès lors que leurs noms restaient portés sur le titre foncier. Ces derniers recueillent ainsi l'ensemble des droits et obligations du défunt, dans la limite de l'actif successeur, en application de l'article 229¹⁸ du Code des obligations et des contrats.

En outre, la Haute juridiction a clairement énoncé qu'une radiation opérée par le Conservateur ne pourrait affecter les droits transmis par décès, la succession produisant ses effets de plein droit à la date du décès. Il en découle que seules les opérations reposant sur la volonté des parties -telles que la vente, la donation, l'hypothèque ou le testament - exigent le dépôt et la publication au registre foncier. Pour produire effet dans le cadre de la procédure simplifiée de régularisation, il est en conséquence nécessaire que le droit concerné présente la nature d'un droit réel, conformément à l'article 65¹⁹ du Dahir sur l'immatriculation foncière. Sont ainsi visés les droits réels principaux et accessoires mentionnés aux articles 9²⁰ et 10²¹ du Code des droits réels, ainsi que certains droits personnels transmissibles, notamment les baux excédant trois ans²².

Par ailleurs, il y a lieu de souligner que la procédure simplifiée demeure recevable tant que le dossier de conservation n'a pas été transmis à la juridiction compétente pour statuer sur les oppositions. Durant cette phase administrative, le Conservateur conserve la faculté d'admettre le dépôt d'un droit nouvellement acquis²³. De surcroît, une fois la procédure engagée, celle-ci produit un effet novatoire en ce sens que les démarches antérieures deviennent caduques, le nouveau progressant se substituant à l'ancien. En vertu de cette substitution, la procédure reprend alors son cours à compter de la date

¹⁵ Omar Azougar, La procédure de dépôt pendant l'opération d'immatriculation foncière, Série des colloques de la Cour d'appel de Rabat, n° 3, 2011, p. 72. (Article en longue arabe)

¹⁶ Mohamed Belhaj El Fassi, L'immatriculation des droits réels immobiliers et la réalisation de la sécurité Immobilière, selon les dernières modifications de la loi n° 14.07 modifiant et complétant le Dahir portant promulgation du code de l'immatriculation foncière Imp Dar Al Salam pour l'impression, l'édition et la distribution, Rabat, 1ère Ed, 2017, p. 127.

¹⁷ Arrêt de la Cour de cassation n° 2669, en date du 09/07/2008, dossier civil n° 1177/1/1/2005, non publié, cité par Omar Azougar, Nouveautés de l'immatriculation foncière à la lumière de la loi 14.07 et du code des droits réels", Publications de la Maison de la Justice au Maroc, première édition, 2012, p. 200 (ouvrage en longue arabe)

¹⁸ En vertu de l'article 229 du DOC, L'obligation juridique produit ses effets non seulement entre les contractants originaires, mais également à l'égard de leurs héritiers ou ayants cause, sauf disposition contraire exprimée, ou lorsque la nature même de l'engagement ou une règle de droit en exclut l'extension. Toutefois, la responsabilité des héritiers demeure limitée à la valeur de l'actif successoral dont chacun profite, en proportion de l'émolument reçu. En revanche, lorsque les héritiers renoncent à la succession, cette renonciation les libère intégralement de toute dette ou charge héréditaire. Les titres du défunt ne peuvent, dans une telle hypothèse, exercer leurs recours que sur le patrimoine successoral, sans pouvoir atteindre le patrimoine personnel des héritiers renonçant.

¹⁹ En vertu de l'article 65 du dahir sur l'immatriculation foncière que modifiée et complétée notamment par la loi n°14-07. Tout acte, fait juridique, convention entre vifs, qu'il soit conclu à titre gratuit ou onéreux, ainsi que tout procès-verbal ou ordonnance de saisie immobilière, doit, lorsqu'ils ont pour objet d'institution, de transférer, de constater, de modifier ou d'éteindre un droit réel immobilier, faire l'objet d'une publicité foncière. Il en est de même pour tout jugement passé en force de chose jugée produisant les mêmes effets à l'égard des droits réels immobiliers. Cette exigence s'étend également aux contrats de bail concernant des immeubles dont la durée excède trois années, de même qu'à toute quittance, cession ou stipulation relative à des loyers ou indemnités équivalant à plus d'une année de loyers non échus.

²⁰ En vertu de l'article 9 du CDR « Un droit réel est dit principal s'il peut être exercé de manière autonome sans qu'il soit nécessaire de s'appuyer sur un autre droit. Les droits réels principaux sont : le droit de propriété ; les servitudes et les charges foncières ; l'usufruit ; le droit viager ; le droit d'usage ; le droit de superficie ; l'emphytéose ; le droit de Habous ; le droit de Zina ; le droit de Houa et d'exhaussement ; les droits coutumiers valablement constitués avant l'entrée en vigueur de la présente loi ».

²¹ Conformément aux dispositions de l'article 10 du CDR « Le droit réel accessoire est un droit qui n'existe pas par lui-même mais repose sur un droit personnel pour lequel il tient lieu de garantie. Les droits réels accessoires sont : les privilèges ; le nantissement ; l'hypothèque ».

²² Mohamed Khiri, L'immobilier et les questions d'immatriculation foncière dans la législation marocaine, op.cit. p.38

²³ Haddou Maassou, La protection des droits déposer au dossier de la réquisition à travers la procédure de dépôt conformément aux articles 83 et 84 du dahir sur l'immatriculation foncière, Imp Najah el Jadida, Casablanca, 2018, p. 23, (Ouvrage en langue arabe)

du nouveau dépôt²⁴. Cette interprétation a été expressément consacrée par la Cour de cassation²⁵, laquelle a précisé, que ladite procédure devait se poursuivre au nom du nouveau déposant.

De plus, conformément aux dispositions de l'article 4 du Code des droits réels, la forme de l'acte constitue désormais une condition de validité et non un simple moyen de preuve. Par conséquent, tout acte ayant pour objet la constitution, la transmission ou l'extinction d'un droit réel immobilier doit impérativement être établi en la forme authentique, ou, à défaut, sous seing privé délivré par un avocat habilité à plaider devant la Cour de cassation, sous peine de nullité.

Il s'ensuit que toute requête tendant à remettre en cause une décision régulièrement prise conformément à ces dispositions, en l'absence de fondement juridique ou factuel pertinent, ne saurait être déclarée recevable. En définitive, toute opération portant sur un bien immobilier soumis à la procédure de conservation doit strictement respecter les règles de forme édictées par la loi, l'écrit constituant ici une condition essentielle de validité et non un simple instrument probatoire.

2.1.2 LES CONDITIONS FORMELLES

La procédure de dépôt simplifiée demeure encadrée par un ensemble d'exigences formelles traduisant le respect de règles procédurales précises. Ces conditions concernent successivement la production des pièces justificatives relatives au droit à immatriculer, le règlement des frais afférents à l'opération (paragraphe 2.1.2.1), la publication légale des droits réformés, ainsi que la réalisation éventuelle d'un naissance complémentaire ou rectificatif (paragraphe 2.1.2.2). Leur examen s'effectuera dans cet ordre.

2.1.2.1 LE DÉPÔT DES PIÈCES JUSTIFICATIVES ET LA PUBLICATION DE L'EXTRAIT RECTIFICATIF

En application des dispositions de l'article 84 de la loi 14-07 modifiant et complétant le dahir sur l'immatriculation foncière, tout titulaire d'un droit réel sur un immeuble en cours d'immatriculation est tenu de remettre au service de la conservation foncière les documents établissant la légitimité de son droit. La nature de ces pièces varie selon la qualité du recours et le fondement de son droit²⁶.

Le conservateur de la propriété foncière, dans l'exercice de ses attributions, doit vérifier la régularité et la validité des documents produits, tant sur le plan formel que matériel, conformément à l'article 72 du Dahir relatif à l'immatriculation foncière²⁷. Il lui appartient de contrôler l'identité du déposant, la nature du droit revendiqué et la conformité des actes à la législation en vigueur.

En cas d'irrégularité ou de suspicion de falsification, la demande est rejetée. A défaut d'anomalie, le bénéficiaire signe la requête et choisit le mode de publication prévu par l'article 83 du Dahir sur l'immatriculation foncière.

Le paiement des droits de conservation, fixé par le Décret n° 2.16.375 du 18 juillet 2016 relatif à la tarification des droits de conservation foncière²⁸, s'effectue contre remise d'un reçu précisant le montant acquitté et la date de dépôt. Une fois la demande validée, l'opération est dispensée de l'inscription préalable au registre, sous réserve de l'établissement d'un extrait rectificatif reprenant les données essentielles: identité du propriétaire, désignation du bien, numéro de la demande et référence du Bulletin officiel de la première publication²⁹.

Conformément à l'article 18 de la loi 14-07, l'extrait rectificatif constitue l'acte juridique par lequel sont intégrées les modifications intervenues au cours de la procédure d'immatriculation. Cet extrait, publié au Bulletin officiel, assure la publicité

²⁴ Mohamed Belhaj El Fassi, L'immatriculation des droits réels immobiliers et la réalisation de la sécurité Immobilière, selon les dernières modifications de la loi n° 14.07 modifiant et complétant le Dahir portant promulgation du code de l'immatriculation foncière, op.cit, p. 176

²⁵ Arrêt de la Cour de cassation n° 2669, en date du 09/07/2008, dossier civil n° 1177/1/1/2005, non publié, cité par Omar Azougar, Nouveautés de l'immatriculation foncière à la lumière de la loi 14.07 et du code des droits réels, Publications de la Maison de la Justice au Maroc, 1ère Ed, 2012, p. 200

²⁶ Acte d'acquisition pour l'acquéreur ; Contrat de gage pour le crédit ; Acte de donation pour le donataire ; ou Testament pour le légataire.

²⁷ Selon l'article 72 de la loi 14-07, Le conservateur de la propriété foncière est tenu, sous sa pleine responsabilité, de s'assurer de l'authenticité de l'identité et de la capacité juridique du détenteur. Il veille également à la conformité et à la validité, tant sur le plan formel que sur le fond, de l'ensemble des pièces accompagnant la réquisition d'immatriculation.

²⁸ BO n° 6484 du 21 juillet 2016.

²⁹ Youssef Moukhtari, la protection des droits indiqués sur l'immeuble en cours d'immatriculation, imp El Najah Eljadida, Rabat 1ERE éd, 2016, p. 267 (ouvrages en langue arabe)

légale de la mutation et en informe les tiers. Sa finalité est de transférer la qualité de demandeur au nouvel acquéreur. Le document précise notamment l'identité du nouveau titulaire, le numéro du dossier initial, les références des publications précédentes ainsi qu'un résumé de la mutation opérée³⁰.

Il importe de souligner que cette formalité ne donne pas naissance à une nouvelle procédure: elle s'inscrit dans la continuité de la demande originaire, le nouvel ayant droit se substituant intégralement à l'ancien titulaire. Toutefois, cette substitution ne produit effet qu'à compter de l'acceptation officielle de la demande par la conservation foncière, et non dès le dépôt des pièces justificatives.

2.1.2.2 LE BORNAGE COMPLÉMENTAIRE OU RECTIFICATIF

Le bornage constitue une opération technique réalisée par un géomètre-expert dûment inscrit à l'Ordre professionnel³¹, en présence des parties concernées³². Elle vise à déterminer avec précision les limites du bien, à en définir les caractéristiques physiques et à dresser le plan cadastral correspondant³³. Cette démarche essentielle à la procédure d'immatriculation, garantit la matérialisation des limites de la propriété et contribue à la prévention des litiges de voisinage.

Force est d'admettre que le recours à un bornage complémentaire ou rectificatif s'impose notamment lorsque les limites antérieurement établies doivent être ajustées à la suite d'une division, d'une extension ou de toute modification affectant la configuration du bien. Le géomètre-expert procède alors à la rectification des limites selon le programme validé par le conservateur et implante les nouvelles bornes correspondantes.

En tout état de cause, le bornage rectificatif revêt un caractère provisoire jusqu'à l'adoption définitive du plan cadastral. Durant toute la phase procédurale, des ajustements peuvent être retenus pour traduire toute évolution juridique ou matérielle touchant le bien concerné.

2.2 LA PROCÉDURE DE DÉPÔT AU SENS DE L'ARTICLE 84 DU (DIF)

Conformément aux dispositions de l'article 84 du Dahir instituant le régime foncier, tout titulaire d'un droit réel, constitué ou modifié pendant la procédure d'immatriculation, peut procéder au dépôt, auprès de la conservation foncière, de l'acte constatant ou transférant ce droit. Ce dépôt est inscrit au registre des oppositions, garantissant ainsi la traçabilité du droit en attente d'incorporation au titre foncier.

Lors de l'immatriculation définitive de l'immeuble, le droit ainsi déposé, à condition de n'avoir fait l'objet d'aucune contestation, est rapporté sur le titre foncier à la date correspondante à celle du dépôt de l'acte.

Force est de constater que le législateur veille à garantir la continuité juridique du transfert des droits réels intervenus avant l'ouverture effective du titre, tout en préservant la cohérence et la sécurité du processus d'immatriculation.

Toutefois, cette procédure ne se caractérise pas par une totale liberté d'usage: elle demeure soumise à des conditions de fond (Sous-section 2.2.1) et de forme spécifiques (Sous-section 2.2.2), qui la distinguent nettement des autres modalités de dépôt prévues par le droit foncier.

³⁰ Ibid. p.264

³¹ Conformément à l'article 19 de la loi n°14-07, le conservateur de la propriété foncière assure la direction des opérations de bornage, dont la réalisation est confiée à un ingénieur géomètre-topographe assermenté du cadastre et dûment inscrit au tableau de l'Ordre national des ingénieurs géomètres-topographes. Agissant sous sa responsabilité, l'ingénieur géomètre-topographe délégué procède matériellement au bornage en présence du demandeur.

³² En vertu du même article, le conservateur de la propriété foncière convoque personnellement les parties concernées à l'opération, soit par un agent de la conservation, par voie postale sous pli recommandé, par l'intermédiaire de l'autorité administrative locale, ou par tout autre moyen légal de notification. Les convocations doivent contenir une invitation explicite à comparer personnellement ou à se faire représenter par mandataire muni d'une procuration conforme, en vue d'assister au déroulement des opérations de bornage. En effet, les parties concernées sont :1- le requérant d'immatriculation ; 2- les riverains indiqués dans la réquisition d'immatriculation ; 3- les intervenants et les titulaires de droits réels et charges foncières qui se seraient régulièrement révélés.

³³ Aissam zine-dine, La réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, op.cit., p.91

2.2.1 LES CONDITIONS DE FOND POUR RECOURIR À LA PROCÉDURE DE DÉPÔT SELON L'ARTICLE 84

Aux termes de l'article 84 du dahir relatif à l'immatriculation foncière, le législateur a institué un mécanisme spécifique de « dépôt » destiné à préserver, pendant la phase transitoire de la procédure d'immatriculation, l'efficacité de la publicité foncière et le respect de l'ordre des priorités. En effet, lorsqu'un droit soumis à publicité se constitue au cours de cette procédure, le bénéficiaire est habilité, en vertu du texte, sérieux à déposer auprès de la conservation foncière les pièces justificatives permettant d'assurer à ce droit un rang déterminé et de garantir son opposabilité aux tiers dès l'établissement du titre foncier³⁴. Ainsi, le dépôt, consigné au registre des oppositions, opère comme une formalité intermédiaire de publicité, susceptible, à l'issue de la procédure, de se traduire par l'inscription corrélatrice du droit sur le titre foncier, selon le rang conféré par l'enregistrement initial³⁵. Cependant, le bénéfice du dépôt demeure subordonné à certaines conditions substantielles et matérielles, locataire, d'une part, à la temporalité du droit - celui-ci devant être né postérieurement à la réquisition d'immatriculation et antérieurement à la décision d'immatriculation -, et d'autre part, à sa nature, puisque seuls les droits soumis à publicité au sens de l'article 65 du même dahir peuvent faire l'objet d'une telle formalité. Par conséquent, entrent notamment dans ce champ les actes et conventions entre vifs, les saisies immobilières, ainsi que les décisions judiciaires devenues définitives et ayant pour effet de constituer, transférer, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier. Le dépôt s'applique également, par extension de la logique de publicité, à certains droits personnels spécifiquement visés par la loi, tels que les baux dépassant trois ans ou les cessions de loyers à échoir. En ce sens, peuvent être versés au dossier de la réquisition tant les actes conventionnels que les jugements ou encore les faits juridiques produisant des effets réels, sous réserve que leur objet touche à un immeuble en cours d'immatriculation. Corrélativement, le lien entre l'article 84 et l'article 83 doit être envisagé dans une perspective systémique: le dépôt fonctionne comme une publicité concomitante, anticipant l'inscription future, tandis que l'article 83 organise la publication des droits opposés après décision contentieuse, renforcée par la réforme issue de la loi 14-07, qui a précisé les formes et conditions de ladite publication³⁶. En outre, la question relative à l'application éventuelle des pénalités de retard prévues par l'article 65 bis³⁷ soulève un débat doctrinal: si la circulaire n°392 du 16 2016 du conservateur général exclut instantanément ces pénalités au motif que le dépôt ne viserait pas un acte destiné à être immédiatement inscrit, une telle argumentation n'est pas exempte de critiques, dans la mesure où les droits concernés demeurent nécessairement soumis à la publicité foncière et donc inscrits à terme³⁸. Enfin, le recours au dépôt implique que le droit en cause soit né, certain et actuel; sinon, seuls les droits réels effectivement constitués peuvent fonder valablement cette formalité³⁹. Il en résulte que les droits purement éventuels ou conditionnels, tels que la promesse de vente non encore perfectionnée, sont exclus de ce régime, faute d'existence juridique suffisante.

De même, s'agissant des conditions affectant les actes, la distinction entre condition résolutoire et condition suspensive conserve ici toute sa portée: dans le premier cas, le droit existe immédiatement et peut être déposé sous réserve de mention de la condition, alors que, dans le second, l'obligation demeure en suspens jusqu'à la réalisation de l'événement, obligeant le dépôt prématuré et non recevable⁴⁰.

2.2.2 LES CONDITIONS DE FORME

Aux termes de l'article 84 du Dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation foncière, il ressort expressément que les actes ayant pour objet la constitution, la transmission ou la modification d'un droit réel, lorsqu'ils interviennent pendant le déroulement de l'instance d'immatriculation, doivent, à peine d'inopposabilité, être versés au dossier de la réquisition

³⁴ Omar Azougar, La procédure de dépôt pendant l'opération d'immatriculation foncière, op.cit., p. 73 (Article en langue arabe)

³⁵ Ce dispositif répond clairement à une finalité de continuité du système de publicité foncière, en particulier que la naissance d'un droit en cours d'immatriculation ne demeure sans trace officielle, compromettant ainsi la sécurité des transactions.

³⁶ Rachid Hmaddawi, Les difficultés pratiques du dépôt conformément à l'article 84 du Dahir sur l'immatriculation foncière, Revue des Recherches et des Études Juridiques, n° 7, Imprimerie Dar Al Qalam, Rabat, 2006, p. 159 (Article en langue arabe)

³⁷ Conformément aux dispositions de l'article 65 bis, lorsque l'inscription au titre foncier n'est pas effectuée et que les droits de conservation foncière ne sont pas acquittés dans le délai légalement imparti, le demandeur de ladite inscription s'expose à l'application d'une pénalité. Cette pénalité est fixée à 5% du montant des droits exigibles pour le premier mois suivant l'expiration du délai prescrit, puis à 0,5% des mêmes droits pour chaque mois supplémentaire, ou fraction de mois, au-delà de cette échéance.

³⁸ Rachid Hmaddawi, Les difficultés pratiques du dépôt conformément à l'article 84 du Dahir sur l'immatriculation foncière, op.cit. p.160

³⁹ Idriss El Fakhouri, Le régime de l'immatriculation foncière à la lumière des nouveautés de la loi n° 14-07, Imprimerie Al Maârif Al Jadida, Rabat, 2^e édition, 2013, p. 42. (Ouvrage en langue arabe)

⁴⁰ Au regard du principe fondamental selon lequel « ce qui n'est pas inscriptible n'est pas déposable ».

enregistré. En effet, cette exigence, qui puise sa légitimité dans la logique propre du régime de publicité foncière, répond à une finalité essentielle: assurer la sauvegarde des droits constitués en cours de procédure ⁴¹ afin d'éviter qu'ils ne soient anéantis par l'effet purgatif attaché à la décision d'immatriculation⁴².

Cependant, il convient de souligner que la simple formalité du dépôt ne saurait, à elle seule, garantir l'opposabilité du droit si elle n'est pas assortie du respect des conditions de validité et du délai prévu par l'article 65 du Dahir sur l'immatriculation foncière. Autrement dit, la temporalité du dépôt constitue un facteur juridiquement décisif, dès lors qu'elle détermine non seulement le rang, mais également l'efficacité du droit dont la publicité est recherchée. Partant, la démarche de dépôt s'analyse non pas comme une formalité accessoire, mais comme une opération procédurale essentielle, conférant au droit son assise probatoire et son opposabilité dans le cadre de l'immatriculation.

S'agissant du dépôt des actes auprès de la conservation foncière, lorsqu'un droit réel est constitué au profit d'un tiers pendant la procédure, la sauvegarde de ce droit implique, en vertu du texte impératif, une diligence particulière auprès du conservateur foncier territorialement compétent. En réalité, il ne s'agit pas uniquement d'une notification à l'administration, mais bien d'un acte de publicité procédurale active, visant à assurer la traçabilité du droit dans la chaîne juridique de l'immatriculation. Ainsi, le bénéficiaire est tenu de présenter une demande écrite et signée, précisant son identité et accompagnée des pièces justificatives assurant la consistance du droit⁴³. Ce faisant, il prépare l'éventuel rattachement de ce droit au futur titre foncier, conformément au rang cristallisé par la date de dépôt. Dès lors, le dépôt revêt la nature d'une mesure de préservation procédurale, destinée à éviter l'extinction du droit du seul fait de la clôture de l'immatriculation, et non celle d'une manifestation contentieuse.

En outre, dans une perspective contemporaine, l'évolution des pratiques administratives a conduit à une dématérialisation progressive des procédures foncières, conformément aux politiques publiques de modernisation et de sécurisation des échanges numériques. A cet égard, depuis le 15 septembre 2021, le dépôt des dossiers notariaux s'effectue obligatoirement par voie électronique, conformément aux nouvelles exigences techniques et juridiques imposées par l'administration. Il ne s'agit plus d'une simple transmission de copies numérisées, mais de documents revêtus d'une signature électronique qualifiée, garantissant l'authenticité et l'intégrité des actes. De ce fait, une coordination institutionnelle renforcée a été instaurée entre l'ANCFCC et le Conseil national de l'ordre des notaires, en vue d'assurer un échange sécurisé, rapide et juridiquement opposable, tout en temporairement considérablement les risques liés à la manipulation de supports papier⁴⁴.

Par ailleurs, en application du décret n° 2-16-375 du 18 juillet 2016, fixant le tarif des droits de la conservation foncière, le dépôt est indissociablement assorti du paiement des droits afférents. Après réception, l'administration procède à une vérification minutieuse de la régularité formelle et de la conformité apparente des pièces produites. Le paiement vaut accomplissement de la formalité administrative, matérialisée par la délivrance d'un récépissé, laquelle revêt une valeur probatoire déterminante, en ce qu'il confère une date certaine au dépôt et fixe le rang de l'acte dans la hiérarchie procédurale⁴⁵. Ainsi, à l'émission du titre foncier, lorsque les conditions de fond et de forme requises sont satisfaites, le droit pourra être inscrit conformément au rang établi par ladite formalité.

En tout état de cause, malgré certaines similitudes formelles avec le régime des oppositions, le dépôt d'acte en cours d'instance n'a pas la nature juridique d'une opposition contentieuse⁴⁶. En effet, il ne confère pas au déposant la qualité de partie à l'instance ni celle d'opposant, mais s'analyse comme une mesure de publicité et de conservation, dépourvue de tout effet suspensif ou contentieux. Par voie de conséquence, sa portée juridique demeure limitée à la protection procédurale du droit en formation. Il s'ensuit que la qualification du dépôt, au regard des articles 83 et 84 du Dahir prioritairement, requiert

⁴¹ De surcroît, cette règle fait partie, de manière systématique et cohérente, de l'économie générale des textes réglementant le régime foncier, notamment l'arrêté viziriel du 3 juin 1915, lequel précise avec rigueur les modalités d'exécution administrative des formalités et inscriptions effectuées durant l'instance.

⁴² Mohamed Khiri, L'immobilier et les questions d'immatriculation foncière dans la législation marocaine, op.cit. 245

⁴³ Ibid. p.246

⁴⁴ <https://www.lexisma.info/2021/05/03/decision-de-lagence-nationale-de-la-conservation-fonciere-du-cadastre-et-de-la-cartographie-concernant-les-notaires/>, consulté le 10/01/2026 à 16H24.

⁴⁵ Haddou Maassou, La protection des droits déposer au dossier de la réquisition à travers la procédure de dépôt conformément aux articles 83 et 84 du dahir sur l'immatriculation foncière, op.cit. p.106

⁴⁶ Omar Azougar, L'opposition à la procédure de dépôt selon l'article 84 de la loi sur l'immatriculation foncière, article publié dans la série Colloques et Recherches, n°168, Revue Al Minbar Al Qanouni, Imprimerie Al Jadida, Rabat, 2012, p. 32.(Article en langue arabe)

une analyse autonome, à la croisée de la publicité foncière administrative et de la sauvegarde des droits réels en cours d'immatriculation.

3 LES EFFETS DE LA PROCÉDURE DE DÉPÔT ET SES DIFFICULTÉS PRATIQUES

L'étude des effets juridiques découlant du dépôt, tels qu'ils résultent des articles 83 et 84 (Section 3.1) du dahir relatif à l'immatriculation foncière, a permis de cerner la portée de cette formalité tant sur le déroulement de la procédure que sur la situation des bénéficiaires. Toutefois, si le législateur a prévu un cadre normatif relativement précis, l'application de ces dispositions sur le terrain révèle un ensemble de contraintes qui limitent leur efficacité. En effet, les exigences procédurales et les divergences interprétatives engendrent souvent des difficultés pratiques susceptibles de retarder l'issue du processus d'immatriculation ou d'en altérer la sécurité juridique. C'est pourquoi il convient, à présent, d'examiner les principales difficultés inhérentes à la procédure du dépôt (Section 3.2), afin d'en dégager les manifestations concrètes et les implications sur la régularité et la transparence de l'opération foncière.

3.1 LES EFFETS DE DÉPÔT SELON LES ARTICLES 83 ET 84

La procédure de l'extrait rectificatif, met en lumière la portée corrective de cet instrument au sein du système d'immatriculation foncière (Sous-section 3.1.1). Toutefois, cette approche ne saurait être pleinement comprise sans examiner les incidences que le dépôt, pris dans le sens de l'article 84 (Sous-section 3.1.2), produit sur la procédure d'immatriculation elle-même. En effet, si l'extrait rectificatif vise avant tout à remédier à des irrégularités affectant la publicité foncière, le dépôt, quant à lui, soulève la question cruciale du moment de son effet juridique- avant ou après la décision d'immatriculation -et détermine ainsi la stabilité et l'opposabilité des droits en cause. L'articulation entre ces deux mécanismes, révèle la dynamique propre du droit foncier marocain, où la sécurité juridique repose sur la précision du moment et de la nature des effets attachés à chaque acte de dépôt.

3.1.1 LES EFFETS DE L'EXTRAIT RECTIFICATIF

La procédure d'extrait rectificatif, instituée dans le cadre du régime de l'immatriculation foncière au Maroc conformément au Dahir du 12 août 1913 tel que modifié et complété par la loi n° 14-07, revêt une portée juridique considérable, en ce qu'elle influe à la fois sur le déroulement formel de la procédure d'immatriculation et sur la consistance des droits émergents même ou reconnus au profit des parties concernées. En effet, lorsque la publication de l'annonce de clôture des opérations de bornage est déjà intervenue au Bulletin officiel, l'émission d'un extrait rectificatif entraîne, de plein droit, l'obligation d'une nouvelle publication, conformément au paragraphe 4 de l'article 83 dudit Dahir⁴⁷, et ce afin de rouvrir un délai de deux mois exclusivement destiné à la réception des oppositions relatives aux droits expressément visés par la rectification. Autrement dit, cette republication a pour objet de consacrer le principe du contradictoire en permettant à tout tiers intéressé de formuler ses prétentions dans ce cadre temporel limité, sans toutefois remettre en cause la procédure d'immatriculation dans son ensemble.

Cependant, une telle réouverture constitue une garantie essentielle de la sécurité juridique et de la protection des droits subjectifs, entraîne corrélativement des retards notables dans la progression du dossier, puisque le conservateur de la propriété foncière demeure tenu de suspendre toute avancée jusqu'à l'expiration du délai. Le cas échéant, et notamment en présence des oppositions- même tardives- admises à titre exceptionnel en vertu de l'article 29⁴⁸ du DIF lorsque le dossier n'a pas encore été transmis au tribunal de première instance⁴⁹, le conservateur se voit contraint de saisir la juridiction compétente,

⁴⁷ Conformément au 4^{ème} alinéa de l'article 83, lorsque l'avis de clôture du bornage a déjà fait l'objet d'une publication au Bulletin officiel, celui-ci doit être reproduit une nouvelle fois. Cette seconde publication a pour finalité d'ouvrir un nouveau délai de deux mois, courant à compter de la date de publication du droit constitué, modifié ou reconnu, afin de permettre l'exercice du droit d'opposition. Toutefois, seules seront jugées recevables les oppositions se rapportant directement au droit concerné par ladite publication.

⁴⁸ En application des dispositions du premier alinéa de l'article 29 du DIF révèle une disposition dérogatoire d'une importance capitale dans le mécanisme procédural de l'immatriculation foncière. Cette disposition institue, à titre exceptionnel, la possibilité pour le Conservateur de recevoir une opposition même postérieurement à l'échéance du délai légal prescrit par l'article 27 prioritairement.

⁴⁹ En fait, l'article 29 du DIF, Cette faculté exceptionnelle demeure toutefois subordonnée à deux conditions cumulatives essentielles. D'une part, la réquisition d'immatriculation ne doit faire l'objet d'aucune opposition préalablement enregistrée. D'autre part, le dossier doit

ce qui a pour effet de geler l'ensemble du processus jusqu'au prononcé d'un jugement définitif confirmé de l'autorité de la chose jugée. De cette manière, la multiplication successive de droits litigieux peut entraver durablement la célérité des opérations, allant jusqu'à nuire à l'objectif fondamental de l'immatriculation foncière⁵⁰ à savoir l'établissement d'une publicité rapide, fiable et incontestable des situations juridiques immobilières.

Sur le plan contentieux, les recours formés contre les droits proclamés par voie d'extrait rectificatif obéissent, mutatis mutandis, aux dispositions de l'article 25 du Dahir sur l'immatriculation⁵¹, le tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble étant matériellement compétent. En ce sens, le demandeur supporte la charge de la preuve in limine litis, tandis que le bénéficiaire du droit rectifié agit en qualité de défenseur⁵². Du reste, conformément au paragraphe 3 de l'article 83, le bénéficiaire d'un extrait rectificatif jouit d'une présomption de propriété jusqu'à preuve contraire, ce qui lui confère une position procédurale défensive favorable⁵³. Partant, le législateur préfère logiquement cette voie de publicité renforcée au simple dépôt d'un document au registre des oppositions prévu à l'article 84, ce dernier n'offrant qu'une assurance réduite en termes de sécurité juridique et de portée probatoire.

Enfin, la jurisprudence constante de la Cour de cassation⁵⁴ a réaffirmé que, nonobstant l'existence d'une réquisition antérieure, le titulaire d'un extrait rectificatif tardif demeure tenu de prouver la validité de son droit lorsqu'il est contesté, de manière à préserver le principe de priorité inhérent aux réquisitions initiales et à sauvegarder l'inviolabilité du titre foncier une fois celui-ci définitivement établi.

En tout état de cause, ce mécanisme matérialise un équilibre subtil entre la protection des droits individuels et le dynamisme procédural du système foncier, afin de renforcer la fiabilité et la transparence par une purge sélective et rationnelle des oppositions réellement pertinentes.

3.1.2 LES EFFETS DU DÉPÔT AU SENS DE L'ARTICLE 84

Le mécanisme de dépôt prévu par l'article 84 du Dahir relatif à l'immatriculation foncière (DIF) s'inscrit dans une logique de garantie et de transparence du système foncier. En effet, il tend à assurer la publicité, et par conséquent, la sauvegarde des droits réels acquis sur un immeuble encore en cours d'immatriculation. Ce dispositif, dont la portée juridique ne saurait être négligée, produit néanmoins des effets différenciés selon qu'il intervient avant la décision d'immatriculation ou postérieurement à celle-ci. Autrement dit, ses conséquences varient selon que la procédure est encore pendante ou définitivement close par l'établissement du titre foncier.

Il convient, à cet égard, de distinguer d'une part les effets attachés au dépôt avant la décision d'immatriculation (Paragraphe 3.1.2.1), et d'autre part, ceux qui se manifestent après l'émission du titre foncier (Paragraphe 3.1.2.2).

3.1.2.1 LES EFFETS DU DÉPÔT AVANT LA DÉCISION D'IMMATRICULATION

En premier lieu, il importe de préciser que le dépôt effectué sur le fondement de l'article 84 ne saurait, en aucun cas, interrompre ni altérer le cours ordinaire de la procédure d'immatriculation. En d'autres termes, celle-ci se poursuit jusqu'à son terme, à savoir l'établissement du titre foncier, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Ainsi,

essentiellement demeurer sous la compétence du Conservateur, sans avoir été transmis à la juridiction de première instance pour l'instruction.

⁵⁰ Mohamed Belhaj El Fassi, L'immatriculation des droits réels immobiliers et la réalisation de la sécurité Immobilière, selon les dernières modifications de la loi n° 14.07 modifiant et complétant le Dahir portant promulgation du code de l'immatriculation foncière, op.cit. p.131.

⁵¹ En vertu de l'article 25 dudit Dahir « Les oppositions sont faites par voie de déclarations écrites ou orales reçues par le conservateur de la propriété foncière, ou par l'ingénieur géomètre topographe délégué lors des opérations de bornage. Dans le cas des déclarations orales, il est dressé, en présence de l'intéressé, un procès-verbal en double exemplaire dont l'un lui est remis.

⁵² Force est de constater que le législateur a instauré cette procédure précise et encadrée afin de garantir la sécurité du processus d'immatriculation et d'écarter tout risque de dérive contentieuse susceptible d'en compromettre le processus d'immatriculation.

⁵³ Selon l'al 3 de l'article 83 du DIF « Le titulaire du droit ainsi constitué, modifié ou reconnu, acquiert la qualité de requérant d'immatriculation dans les limites de son droit »

⁵⁴ Arrêt de la Cour de cassation n°170 DU 17/03/2015, dossier civil n°2921/1/8/2014 (Non publié)

loin d'opérer un effet suspensif ou substitutif, le dépôt s'analyse comme une mesure de sauvegarde, destinée à préserver la position juridique du bénéficiaire du droit déclaré.

De ce fait, l'intérêt pratique du dépôt réside, non pas dans la modification du retour procédural, mais bien dans la conservation de l'antériorité du droit déclaré. Il permet, par anticipation, d'en garantir l'opposabilité future tout en maintenant l'administration foncière dans la continuité de son instruction⁵⁵. Autrement dit, le dépôt joue un rôle préventif et protecteur, assurant la stabilité juridique des actes accomplis pendant la phase préliminaire d'immatriculation.

Sur un autre plan, la réforme issue de la loi n° 14-07, modifiant et complétant le Dahir du 12 août 1913, a profondément redéfini la portée contentieuse de ce dépôt. Désormais, conformément à son article 24⁵⁶. Par voie de conséquence, cette réforme a levé l'ambiguïté juridique antérieure, en mettant fin à l'« immunité » implicite dont bénéficiaient les droits déposés, et en ouvrant la voie à un débat contradictoire sur leur validité et leur portée. Il s'agit là d'une avancée normative significative, renforçant le principe de publicité foncière et consolidant la sécurité juridique des transactions immobilières.

3.1.2.2 LES EFFETS DU DÉPÔT APRÈS LA DÉCISION D'IMMATRICULATION

En second lieu, une fois la procédure d'immatriculation achevée et le titre foncier établi, il devient essentiel d'appréhender la portée réelle du dépôt opérée en vertu de l'article 84 au regard d'autres mécanismes voisins, notamment celui prévu par l'article 83.

À l'inverse, le déposant sur le fondement de l'article 84 ne bénéficie pas d'une telle prérogative. Il se trouve, juridiquement, dans une position intermédiaire: ni successeur procédural, ni simple véritable spectateur étranger à l'immatriculation. Autrement dit, il n'acquiert pas la qualité pour poursuivre la procédure en son nom personnel, ni pour faire établir le titre foncier à son bénéfice immédiat.

Cette interprétation a d'ailleurs été consacrée par la jurisprudence, notamment par l'arrêt de la Cour de cassation n° 78 du 3 février 2015, qui a clairement nié au déposant toute qualité d'avancé ou d'opposant dans le cadre de la procédure⁵⁷.

Toutefois, et c'est là l'essence même du dispositif, le dépôt produit un effet juridique majeur: il confère au droit déclaré une opposabilité erga omnes, tant à l'égard du recours que des tiers. Ainsi, même s'il ne confère pas un rôle actif au déposant, il lui garantit une priorité de rang lors de l'inscription définitive. En conséquence, à l'émission de l'immatriculation, le droit régulièrement déposé est porté sur le titre foncier, dans le respect de son rang et conformément aux principes régissant la publicité foncière.

Force est de constater que l'article 84, par son équilibre entre passivité procédurale et effet conservatoire, illustre la volonté du législateur d'assurer la stabilité du système foncier marocain tout en préservant les droits légitimement constitués en amont de l'immatriculation.

3.2 LES DIFFICULTÉS PRATIQUES INHÉRENTES À LA PROCÉDURE DU DÉPÔT

Le cadre normatif qui régit la procédure de dépôt, tel qu'exposé précédemment, révèle une cohérence théorique indéniable, reposée sur l'intention du législateur d'assurer la sécurité juridique et la fiabilité des inscriptions. Cependant, lorsque cette réglementation se confronte à la pratique, elle laisse transparaître un certain nombre de difficultés d'application qui viennent en atténuer l'efficacité. En effet, la mise en œuvre du dépôt ne se déroule pas toujours sans heurts, qu'il s'agisse de la procédure de l'extrait rectificatif (Sous-section 3.2.1) ou de celle encadrée par l'article 84 (Sous-section 3.2.2). Ces aspects, essentiellement techniques mais d'une portée juridique considérable, méritent dès lors une analyse approfondie afin d'en mesurer toute la complexité et les implications concrètes.

⁵⁵ Abdelrazzak Zaidi, Les problématiques de la procédure de dépôt dans la demande d'immatriculation foncière à la lumière de la jurisprudence judiciaire, mémoire de fin de formation des attachés judiciaires, Institut supérieur de la magistrature, Rabat, année 2011-2013, p.44. (Mémoire en langue arabe)

⁵⁶ « Toute personne prétendant à un droit sur l'immeuble peut, dans un délai de deux mois à compter de la publication au Bulletin officiel de l'avis de clôture du bornage, ancienne opposition notamment contre un droit publié en vertu de l'article 84 ».

⁵⁷ Abdelkrim Sabii, La difficulté du choix entre le dépôt et la publication, Revue du Conservation foncière, n° 4, 1993, p. 16. (Article en langue arabe)

3.2.1 LES DIFFICULTÉS LIÉES À LA PROCÉDURE DE L'EXTRAIT RECTIFICATIF

Les difficultés entourant la procédure de l'extrait rectificatif tiennent moins à son utilité impliquée qu'à l'incertitude persistante de ses conditions d'ouverture et de ses modalités de « délégation » au cours de la réquisition d'immatriculation. En effet, cette incertitude, largement relevée par la doctrine⁵⁸, met en lumière une zone d'ombre dans laquelle l'interprétation supplée trop souvent la lettre du texte, au risque manifeste d'ébranler la sécurité juridique que l'immatriculation est précisément censée garantir.

S'agissant des conditions d'application, une partie de la doctrine⁵⁹ soutient que la procédure de l'article 83 ne saurait intervenir qu'en présence de conditions cumulatives. Selon cette lecture, elle ne pourrait jouer que dans le cadre d'une transmission entre vifs et par acte volontaire, ce qui exclurait, par conséquent, les transmissions successorales ou résultant d'une décision judiciaire. D'autres auteurs sont reconnus, en outre, qu'il convient d'y ajouter l'exigence que l'opération porte sur la totalité du droit concerné- voire sur un droit réel complet- et non sur une quote-part ou un simple démembrement⁶⁰.

Toutefois, cette construction doctrinale appelle une réserve sérieuse. En effet, l'article 83, tel qu'il est traditionnellement développé, organise avant tout la substitution ou l'intervention du titulaire d'un droit né, reconnu ou modifié en cours de procédure, sans pour autant affirmer que cette substitution serait expressément limitée aux seuls transferts totaux. Autrement dit, la lettre du texte semble raisonner « dans la limite du droit reconnu » plutôt que consacrer une exigence de globalité abstraite. Dès lors, le deuxième critère avancé par une partie de la doctrine⁶¹ se trouve relativisé. En conséquence, un certain malaise interprétatif s'installe: à force d'imposer des filtres non prévus par le texte, le praticien se voit contraint de plaider des conditions implicites là où le législateur semble avoir envisagé, avant tout, une simple technique de poursuite de la réquisition par substitution de titulaire.

A cet égard, la question terminologique n'est pas sans importance. Les notions de création, reconnaissance, modification et extinction, spécifiquement énumérées par le Dahir sur l'immatriculation foncière, renvoient à des opérations juridiques distinctes et autonomes. Or, la cession- au sens économique et juridique du transfert d'un droit d'un titulaire à un autre - s'apparente plus naturellement à une « transmission » ou à un « transfert », vocables que le législateur emploie d'ailleurs expressément tant dans le Dahir sur l'immatriculation que dans le Code des droits réels.

Sur le plan pratique, l'exigence - souvent réalisée par la pratique administrative - selon laquelle le dossier ne doit pas avoir été transmis au tribunal se comprend facilement. En effet, une fois le dossier expédié avec ses pièces, le conservateur de la propriété foncière n'a plus la maîtrise matérielle nécessaire pour publier un extrait rectificatif dans des conditions régulières⁶². Il s'ensuit que la voie la plus prudente reste le retrait de la demande initiale ou, du moins, une gestion procédurale entraînant la duplication des circuits. Cependant, cette rationalité pratique se heurte à une difficulté d'ordre conceptuel: le Dahir prévoit préciser que le conservateur publie, après jugement, les droits reconnus aux opposants selon les formes et conditions de l'article 83. Dès lors, comment concilier l'idée d'une impossibilité de publier « lorsque le dossier est au tribunal » avec le fait que la publication postérieure au jugement constitue précisément le mécanisme destiné à assurer la publicité des droits judiciairement consacrés ?

3.2.1.1 LES OBSTACLES INHÉRENTS À LA PROCÉDURE DE DÉPÔT PRÉVUE PAR L'ARTICLE 84

Le législateur marocain, en éditant l'article 24 de la loi n° 14-07 relative à l'immatriculation foncière, a expressément consacré la faculté d'opposition à la procédure de dépôt régie par l'article 84 du Dahir formant l'immatriculation foncière. Ce mécanisme procède d'une volonté manifeste de conciliateur, d'une part, la préservation des droits subjectifs des déposants et, d'autre part, les impératifs de la publicité foncière. Toutefois, force est de constater qu'une carence essentiellement

⁵⁸ Abdelali Dakouki, Le régime de l'immatriculation foncière au Maroc : entre la théorie et la pratique. Étude de la jurisprudence judiciaire et administrative, Imp Arrachad, Settat, Édition 2020, p. 53 (ouvrage en langue arabe).

⁵⁹ Youssef Moukhtari, la protection des droits indiqués sur l'immeuble en cours d'immatriculation, op.cit. p. 247

⁶⁰ Ibid. p. 247

⁶¹ Omar Azougar, La procédure de dépôt au cours du processus d'immatriculation foncière, op.cit., p.75

⁶² Omar Azougar, L'opposition à la procédure de dépôt, l'article 84 de la loi sur l'immatriculation foncière, publié du colloque scientifique, la loi sur l'immatriculation foncière entre l'esprit du Dahir de 1913 et les nouveautés de la loi n° 14-07, Revue Al Minbar Al Qanouni, 2012, p. 45.

demeure: aucun délai déterminé n'est prévu pour l'exercice d'opposition. Une telle omission, engendre une incertitude juridique manifeste, susceptible de compromettre la stabilité du système foncier et, par voie de conséquence, d'affecter la sécurité des transactions immobilières.

En effet, cette indétermination temporelle soulève, en doctrine, de sérieuses interrogations quant à la cohérence et à la viabilité du régime institué par l'article 84. Certains auteurs, se réclamant d'une approche réformatrice et pragmatique, soutiennent, à juste titre, que la solution la plus rationnelle résiderait dans l'abrogation pure et simple de cette disposition au profit du mécanisme alternatif prévu à l'article 83 du DIF⁶³. Ce dernier, en fixant un délai clair et renouvelable, assure une lisibilité accumulée de la procédure et confère une effectivité tangible au principe de publicité foncière. A l'inverse, les dépôts réalisés en vertu de l'article 84 se trouvent confinés dans un cadre obscur, privé de toute portée publicitaire⁶⁴.

Or, cette opacité heurte directement un principe cardinal du droit foncier marocain, à savoir celui de la publicité réelle⁶⁵. De cette contradiction interne découle une atteinte grave à la confiance légitime des tiers, lesquels se voient privés d'un instrument réactif leur permettant d'assurer la protection de leurs droits dans des délais raisonnables.

Par ailleurs, la position juridique du déposant vient accentuer les dysfonctionnements du système. En effet, nonobstant la formalisation de son dépôt, le déposant ne dispose pas de la qualité pour agir personnellement dans la poursuite de l'immatriculation. Ses droits demeurent inexorablement subordonnés à l'initiative du principal recours,⁶⁶ qui peut, par inertie, négligence ou mauvaise foi, paralyser la procédure. Dans une telle hypothèse, et conformément à l'article 85 du DIF, le conservateur de la propriété foncière n'a d'autre choix que de prononcer le rejet ou l'annulation de la demande, entraînant ipso facto la caducité du dépôt et la disparition corrélative des droits qui en découlent.⁶⁷

Une telle configuration, incontestablement contraire à la finalité modernisatrice de la loi 14-07, fragilise la cohérence du système foncier marocain. En outre, elle va à la rencontre des objectifs affichés par le législateur, qui consistent à favoriser la fluidité des échanges immobiliers et à stimuler l'accès au crédit foncier. Dès lors, une réforme législative s'avère impérieuse: d'une part, par la fixation d'un délai impératif et uniforme pour l'exercice des oppositions, éventuellement calqué sur celui énoncé à l'article 83 du DIF; d'autre part, par la reconnaissance d'une autonomie procédurale du déposant ou, mieux encore, par la fusion des régimes du dépôt et de l'immatriculation afin d'éliminer la dualité source d'instabilité. A titre supplétif, la jurisprudence pourrait, dans l'attente d'une intervention normative, jouer un rôle palliant en interprétant les dispositions litigieuses à la lumière des principes généraux de bonne foi et d'équité posés par l'article 231⁶⁸ du Code des obligations et contrats.

4 CONCLUSION

En définitive, la lecture conjointe des articles 83 et 84 du Dahir sur l'immatriculation foncière met en lumière un équilibre d'une subtilité singulière entre deux impératifs à la fois complémentaires et contradictoires: d'une part, la sauvegarde des droits acquis ou transmis durant la procédure d'immatriculation foncière, et d'autre part, la préservation de la dynamique des échanges immobiliers contre toute inertie paralysante. En poursuivant un objectif partagé de protection et de fluidification des rapports juridiques, ces deux dispositions révèlent toutefois, dans leur mise en œuvre, certaines ambiguïtés susceptibles d'atténuer leur portée opérationnelle. A cet égard, leur articulation, illustre la tension structurelle entre la garantie de la sécurité juridique et l'exigence de célérité procédurale. Il apparaît dès que l'incertitude entourant leur champ d'application

⁶³ Omar Azougar, L'opposition à la procédure de dépôt, l'article 84 de la loi sur l'immatriculation foncière, op.cit. .p.33

⁶⁴ Ibid.p.33

⁶⁵ Hicham Alaoui, L'opposition aux droits déposés dans le cadre de l'article 84 du Dahir portant loi sur l'immatriculation foncière à la lumière des nouveautés de la loi n°14-07, la série « Études et recherches en contentieux immobilier », tome I, Revue du contentieux civil, Imp Al Maârif Al Jadida, Rabat, 2014, p. 162. (Article en langue arabe)

⁶⁶ Arrêt de la Cour de cassation n°1392 de 11/05/2005, dossier civil n° 936/2003, cité par Omar Azougar, Guide pratique de l'immeuble en cours d'immatriculation, publication Dar Elqadae El ali, imp El Najah El-Jadida, Casablanca, 1ère Ed 2011, p.168

⁶⁷ Ainsi, la dépendance procédurale imposée au déposant consacre une véritable insécurité juridique, privée ce dernier de tout moyen autonome de sauvegarde de ses intérêts.

⁶⁸ Conformément aux dispositions de l'article 231 « Tout engagement doit être exécuté de bonne foi, et oblige, non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que la loi, l'usage ou l'équité donnent à l'obligation d'après sa nature ».

plaide pour une clarification législative de portée générale, orientée vers un renforcement durable de la sécurité foncière et de la confiance contractuelle.

Autrement dit, la dualité normative qu'instaurent ces articles opère une modulation bienvenue des effets stricts de la purge liés à la décision d'immatriculation, sans pour autant en compromettre la continuité procédurale. L'article 83 adopte une démarche correctrice, empreinte d'ordre public, en prévoyant la rectification par extrait modificatif, tandis que l'article 84 consacre une approche conservatoire, fondée sur le dépôt d'opposition au registre. Dans les deux cas, la hiérarchie chronologique des droits demeure déterminante, assurant ainsi une protection minimale des titulaires tout en maintenant la cohérence du système de publicité foncière.

D'un point de vue théorique, cette étude met en évidence la transition d'un modèle coutumier - celui du Melk, historiquement fondé sur des pratiques locales et une preuve à caractère relationnel - vers un dispositif moderne d'immatriculation axé sur la traçabilité et l'opposabilité des droits réels. L'immeuble non encore immatriculé reste, en principe, librement transmissible, le législateur ayant cherché à concilier la rigueur de la purge initiale avec la reconnaissance des droits intervenus pendant l'instance.

Sur le plan pratique, plusieurs zones d'ombre persistent: la délimitation des délais d'opposition, la qualité procédurale du déposant ou encore la portée des effets du dépôt. Ces incertitudes engendrent une prudence accumulée freinant de ce fait la fluidité des transactions et réduisant les coûts liés à la couverture du risque juridique. Si les exigences formelles -production d'actes authentiques, paiement des droits, conformité documentaire - assurent la validité juridique du dépôt, elles amplifient corrélativement la charge technique et administrative pesante sur les notaires et les conservateurs. La dématérialisation progressive du système, améliorée par le dépôt électronique depuis 2021, constitue certes un progrès indéniable, mais elle ne dissipe pas entièrement les incertitudes relatives à l'interprétation des conditions d'opposabilité et à l'étendue des effets produits.

Dès lors, une réforme d'ensemble apparaît indispensable. Celle-ci devrait s'attacher à harmoniser les délais d'opposition, à clarifier la capacité procédurale du déposant et à mieux articuler les mécanismes correcteurs et conservatoires, sans pour autant les confondre. Une telle révision, en consolidant la sécurité foncière et la prévisibilité du droit, renforcerait la confiance contractuelle, stimulerait les investissements et participerait au développement socio-économique national. In fine, cette démarche alignerait le système marocain sur les normes internationales de fiabilité cadastrale et de transparence juridique, tout en offrant une meilleure lisibilité aux acteurs du droit et du marché immobilier.

REFERENCES

- [1] Zine-Dine Aissam, La réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, El Najah el Jadida, 1ère édition, 2014..
- [2] Belhaj El Fassi Mohamed, *L'immatriculation des droits réels immobiliers et la réalisation de la sécurité immobilière*, selon les dernières modifications de la loi n° 14-07, Imp Dar Al Salam, Rabat, 1ère édition, 2017. (Ouvrage en langue arabe).
- [3] Bounbat Mohamed, Les droits réels immobiliers: étude globale de la réalité du bien immobilier et des droits réels à la lumière de la législation marocaine, Imp et Papeterie Nationale, Marrakech, 1ère édition, 2008. (Ouvrage en langue arabe).
- [4] Colin Jean-Philippe, Lavigne Delville Philippe et Léonard (dir.), *Le foncier rural dans les pays du Sud. Enjeux et clés d'analyse*, IRD Éditions Quae, coll. Objectifs Suds, Marseille, 2022..
- [5] Decroux Paul, *Droit foncier marocain*, Imp El Maarif Al Jadida, Rabat, Ed La Porte, 1972..
- [6] Dakouki Abdelali, Le régime de l'immatriculation foncière au Maroc entre la théorie et la pratique. Étude de la jurisprudence judiciaire et administrative, Imp Arrachad, Settlat, édition 2020. (Ouvrage en langue arabe).
- [7] El Fakhouri Idriss, *Le régime de l'immatriculation foncière à la lumière des nouveautés de la loi n° 14-07*, Impr Al Marif Al Jadida, Rabat, 2e édition, 2013. (Ouvrage en langue arabe).
- [8] Khiri Mohamed, *L'immobilier et les questions d'immatriculation foncière dans la législation marocaine*, Imprimerie Al Maarif Al Jadida, Rabat, 1ère Ed 2014. (Ouvrage en langue arabe).
- [9] Kouassigan Guy-Adjit, *L'Homme et la Terre: Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale*, L'Homme d'Outre-Mer, nouvelle série n° 8, ORSTOM, Éditions Berger-Levrault, Paris, 1966..
- [10] Maassou Haddou, La protection des droits à déposer au dossier de la réquisition à travers la procédure de dépôt conformément aux articles 83 et 84 du dahir sur l'immatriculation foncière, Imp Najah el Jadida, Casablanca, 2018. (Ouvrage en langue arabe).
- [11] Moukhtari Youssef, *La protection des droits indiqués sur l'immeuble en cours d'immatriculation*, Imp El Najah Eljadida, Rabat, 1ère édition, 2016. (Ouvrage en langue arabe).

- [12] Zaidi Abdelrazzak, Les problématiques de la procédure de dépôt dans la demande d'immatriculation foncière à la lumière de la jurisprudence judiciaire, mémoire de fin de formation des attachés judiciaires, Institut supérieur de la magistrature, Rabat, année 2011-2013. (Ouvrage en langue arabe).
- [13] Alaoui Hicham, « L'opposition aux droits déposés dans le cadre de l'article 84 du Dahir portant loi sur l'immatriculation foncière à la lumière des nouveautés de la loi n°14-07 », série Études et recherches en contentieux immobilier, tome I, Revue du contentieux civil, Imp Al Marif Al Jadida, Rabat, 2014. (Article en langue arabe).
- [14] Azougar Omar, « La procédure de dépôt pendant l'opération d'immatriculation foncière », Série des colloques de la Cour d'appel de Rabat, n° 3, 2011. (Article en langue arabe).
- [15] Azougar Omar, « L'opposition à la procédure de dépôt selon l'article 84 de la loi sur l'immatriculation foncière », article publié dans la série Colloques et Recherches, n°168, Revue Al Minbar Al Qanouni, Imprimerie Al Jadida, Rabat, 2012. (Article en langue arabe).
- [16] Hmaddawi Rachid, « Les difficultés pratiques du dépôt conformément à l'article 84 du Dahir sur l'immatriculation foncière », Revue des Recherches et des Études Juridiques, n° 7, Imprimerie Dar Al Qalam, Rabat, 2006. (Article en langue arabe).
- [17] Sabii Abdelkrim, « La difficulté du choix entre le dépôt et la publication », Revue du Conservation foncière, n° 4, 1993. (Article en langue arabe).
- [18] Aissam Zine-Dine, *Le rôle de l'immatriculation foncière dans l'élaboration de la politique foncière*, thèse de doctorat en droit privé, FSJES de Fès, année universitaire 2010-2011.