

Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière, modifié par la loi n° 14-07

Référence : Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière, tel que modifié et complété par la loi n° 14-07 promulguée par le Dahir n° 1-11-177 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011)

Bulletin officiel : B.O. n° 5998 du 24 novembre 2011

Domaines concernés : Droit immobilier et foncier, Droit civil

Le régime de l'immatriculation foncière organise la constitution des titres fonciers par l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC). Le titre foncier est définitif et inattaquable ; les droits réels ne sont opposables aux tiers que par leur inscription. La loi 14-07 a modernisé la procédure et renforcé la sécurité juridique.

Procédure d'immatriculation

- La réquisition d'immatriculation est déposée à la conservation foncière, publiée au Bulletin officiel et bornée sur le terrain.
- Les oppositions sont reçues pendant un délai de deux mois à compter de la publication de l'avis de clôture du bornage.
- En cas d'opposition, le dossier est transmis au tribunal de première instance qui statue sur l'existence des droits allégués.

Effets du titre foncier

- Le titre foncier est définitif et inattaquable ; il constitue le point de départ unique des droits réels et des charges foncières (art. 62).
- Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe à l'égard des tiers que par le fait et du jour de son inscription au titre (art. 66).
- Les inscriptions sont réputées connues de tous ; la prénotation permet de conserver provisoirement un droit contesté.

Articles clés

ART. 62

Le titre foncier est définitif et inattaquable ; il forme le point de départ unique des droits réels et des charges foncières existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non inscrits.

ART. 66

Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de son inscription sur le titre foncier par le conservateur de la propriété foncière.

Points de vigilance de l'avocat

- Demandez un certificat de propriété récent avant tout achat : il révèle les hypothèques, saisies, prénotations et servitudes inscrites.
- Un acte de vente non inscrit est opposable aux tiers ; l'inscription doit suivre immédiatement la signature.
- Pour les biens non immatriculés (melk, moulkia), la sécurité passe par la réquisition d'immatriculation et la vérification des actes adoulaïres.

Fiche établie par Maître Mouad Lahfaia, avocat au Barreau de Rabat. 69 Rue Tansift, Apt 6, Agdal, Rabat 10090, Maroc · +212 808-507367 · cabinetlahfaia@gmail.com

Document d'information générale. Seule la version publiée au Bulletin officiel du Royaume du Maroc fait foi ; les articles cités peuvent avoir été modifiés depuis la rédaction de cette fiche. Dernière mise à jour : 1 octobre 2026.