

Code des droits réels, loi n° 39-08

Référence : Dahir n° 1-11-178 du 25 hijra 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 39-08 portant Code des droits réels ; à lire avec le dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière tel que modifié par la loi n° 14-07

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

Domaines concernés : Droit immobilier et foncier, Droit civil

Le Code des droits réels unifie le droit des biens immobiliers au Maroc : propriété, démembrements (usufruit, servitudes, emphytéose, superficie), droits réels d'origine musulmane (zina, guelsa, habous), sûretés (hypothèque, nantissement) et règles de forme des actes portant sur des immeubles.

Forme des actes

- Les actes de transfert de propriété, de constitution de droits réels ou de leur modification doivent, à peine de nullité, être établis par acte authentique ou par acte à date certaine rédigé par un avocat agréé près la Cour de cassation (art. 4).
- L'acte doit être signé et paraphé par les parties et le rédacteur, la signature légalisée.

Immatriculation et effets

- Les droits réels sur un immeuble immatriculé n'existent à l'égard des tiers que par leur inscription sur le titre foncier (art. 65 et 66 du dahir de 1913).
- Le titre foncier est définitif et inattaquable ; le propriétaire inscrit est protégé contre les revendications (art. 2 de la loi 39-08 et art. 62 du dahir de 1913).
- La prénotation (art. 85 du dahir de 1913) permet de préserver un droit en attendant l'issue d'un litige ou l'accomplissement d'une formalité.

Propriété et indivision

- La propriété confère le droit d'user, de jouir et de disposer de l'immeuble (art. 14).
- Le partage de l'indivision peut être demandé à tout moment ; licitation en cas d'impossibilité de partage en nature (art. 313 et suivants du CPC).

Sûretés

- Hypothèque conventionnelle, forcée ou judiciaire (art. 165 et suivants) ; inscription obligatoire sur le titre.
- Rang déterminé par la date d'inscription.

Articles clés

ART. 4

Tous les actes relatifs au transfert de la propriété ou à la constitution, au transfert, à la modification ou à l'extinction des autres droits réels doivent être établis, sous peine de nullité, par acte authentique ou par acte à date certaine rédigé par un avocat agréé près la Cour de cassation, sauf si une loi spéciale en dispose autrement.

ART. 14

La propriété d'un immeuble confère à son titulaire le droit exclusif de l'utiliser, de l'exploiter et d'en disposer, dans les limites fixées par la loi et les règlements.

Points de vigilance de l'avocat

- Ne versez jamais d'acompte sans compromis écrit rédigé par un professionnel et sans certificat de propriété du jour.
- Vérifiez la concordance entre la superficie du titre et la réalité, ainsi que les servitudes et charges inscrites.
- Sur un bien non immatriculé (moukia), l'immatriculation préalable ou une réquisition sécurise l'acquisition.

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.