

L'effet jurisprudentiel du recours contre les décisions du conservateur de la propriété foncière au Maroc : entre garantie de la sécurité immobilière et légitimité du contrôle juridictionnel

The Jurisprudential Impact of Appeals against the Decisions of the Land Registrar in Morocco: Balancing Real Estate Security and the Legitimacy of Judicial Oversight

GASMI Imane (1)

Hasraoui Lamiae (2)

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

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

(2) Doctorante, Faculté poly disciplinaire Béni-Mellal- Maroc, laboratoire des sciences juridiques et politiques, lamiaehasraoui15@gmail.com

« Tout point d'exercice du pouvoir est en même temps un lieu de formation de savoir »
M. Foucault (*Il faut défendre la société*, 1976).

Abstrait :

L'annulation ou le refus d'une réquisition d'immatriculation foncière, tout comme le dépôt d'une opposition par le conservateur de la propriété foncière, soulève des enjeux fondamentaux en matière de sécurité juridique et de protection des droits immobiliers. En tant qu'acteur central du régime d'immatriculation, le conservateur dispose d'un pouvoir significatif, mais ses décisions sont désormais soumises à un contrôle juridictionnel strict, notamment en vertu de la loi n°14-07, qui précise les voies de recours accessibles devant le juge judiciaire. Cette évolution renforce la garantie de l'équilibre entre l'administration foncière et le droit des justiciables, interdisant tout arbitraire et garantissant la légalité de l'acte administratif. La jurisprudence nationale confirme l'importance d'un recours effectif, tout en exigeant une motivation suffisante et une notification régulière des décisions litigieuses. Dans ce cadre, le recours administratif gracieux et hiérarchique, puis le recours contentieux, constituent des garde-fous indispensables pour assurer la protection effective des droits et la prévisibilité des procédures, tout en respectant les exigences de fiabilité du système foncier marocain. L'articulation entre contrôle administratif et contrôle judiciaire demeure ainsi la clé d'une sécurité juridique durable, garantissant la légitimité des actes fonciers et la confiance du public dans le régime d'immatriculation.

Mots clé : Recours- Conservateur de la propriété foncière- Contestation-Juge judiciaire-Voie administrative-Annulation-Rejet-La réquisition d'immatriculation-opposition.

Abstract:

The annulment or rejection of a request for land registration, as well as the filing of an objection by the Land Registrar, raises fundamental issues concerning legal certainty and the protection of property rights. As a central actor in the land registration system, the Registrar

wields significant authority; however, such authority is now subject to strict judicial oversight, particularly under Law No. 14-07, which delineates the available remedies before judicial courts. This development strengthens the balance between the land administration and the rights of citizens, prohibiting any form of arbitrariness and ensuring the legality of administrative decisions. National case law underscores the necessity of effective remedies, while requiring adequate reasoning and proper notification of contested decisions. Within this framework, both administrative appeals- gracious or hierarchical- and subsequent judicial proceedings serve as essential safeguards to secure the effective protection of rights and the predictability of procedures, in full compliance with the reliability requirements of the Moroccan land registration system. The interplay between administrative and judicial review thus remains the cornerstone of lasting legal security, ensuring the legitimacy of land acts and sustaining public confidence in the registration regime.

Keywords: Appeal - Land Registrar - Dispute - Judicial Judge - Administrative Procedure - Annulment - Rejection - Application for Registration - Opposition.

Introduction

L'immatriculation foncière constitue, à bien des égards, le socle fondamental de la sécurité juridique en matière de propriété immobilière. En effet, le conservateur de la propriété foncière, en sa qualité d'acteur central de ce dispositif, est investi de la mission essentielle consistant à garantir la régularité et la publicité des droits réels, tout en veillant à la concordance des dépôts des réquisitions et d'oppositions avec la réalité juridique.

Or, Les décisions rendues par le conservateur, en particulier celles portant sur l'annulation ou le rejet d'une réquisition d'immatriculation, ainsi que sur l'annulation ou le rejet d'un dépôt d'opposition, suscitent de manière récurrente des interrogations quant à la portée et à la légalité du contrôle administratif qu'il exerce. Ces décisions appellent également à s'interroger sur l'effectivité réelle des voies de recours mises à la disposition des justiciables.

A cet effet, le législateur marocain a expressément consacré, par la loi n° 14-07, un encadrement précis des voies de recours dirigées contre les décisions du conservateur de la propriété foncière portant l'annulation ou le rejet d'une réquisition d'immatriculation ou un dépôt d'opposition. Ce dispositif consacre ainsi un contrôle juridictionnel assuré par la juridiction civile, garantissant de manière cumulative la protection des droits réels immobiliers et la préservation de la sécurité foncière.

Dès sa rédaction initiale, l'article 96 du dahir du 12 août 1913 relatif à l'immatriculation foncière instituait un mécanisme de contrôle juridictionnel des décisions du conservateur de la propriété foncière. Ce texte disposait que lorsque le conservateur était amené à annuler l'immatriculation d'un immeuble en raison de l'irrégularité de la réquisition ou de l'insuffisance des titres produits, sa décision pouvait faire l'objet d'un recours devant le tribunal de première instance compétent territorialement (Dahir du 12 août 1913 formant code de la conservation foncière, article 96). Cette disposition consacrait ainsi, dès l'instauration du régime de l'immatriculation foncière, le principe d'un contrôle judiciaire des actes du conservateur susceptible d'affecter les droits des revenants.

Pour sa part, le système français affirme, à travers une construction jurisprudentielle consolidée, l'exigence d'un recours juridictionnel effectif à l'encontre des décisions émanant du conservateur des hypothèques (T.-S. Renoux, 1993, p.3675.).

Ce dernier, en sa qualité d'officier public chargé de la publicité, foncière, rend des décisions susceptibles de contestation par les administrées dès lors que celles-ci possèdent leurs droits réels immobiliers (J. Dupont, 2023p.14) A cet égard, toute annulation d'un dépôt ou tout rejet d'un droit réel doit impérativement être motivé et notifié à l'intérêt.

En conséquence, dans la législation foncière française une telle décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal judiciaire compétent. En effet, les décisions rendues par cette juridiction demeurent elles-mêmes susceptibles d'appel, les avis prononcés pouvant, le cas échéant, être déférés devant la Cour de cassation conformément aux dispositions de l'article 37 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

En outre, la jurisprudence française a réaffirmé le principe du droit au recours effectif contre tout acte administratif, y compris les décisions rendues par le conservateur lorsqu'il agit dans l'exercice de ses attributions administratives. A ce titre, le recours doit être introduit

devant la juridiction administrative territorialement compétente, généralement le tribunal administratif. Plus précisément, la nature du recours varie selon l'objet de la contestation : d'une part, le recours pour excès de pouvoir tend à remettre en cause la légalité de la décision litigieuse ; d'autre part, le recours de pleine juridiction permet non seulement d'en obtenir l'annulation, mais également, le cas échéant, la réparation du préjudice subi (Conseil d'État, 2024, p.345.). Enfin, le délai de recours contentieux est, en principe, fixé à deux mois à compter de la notification ou de la connaissance de la décision incriminée. (L'article R. 421-1 du Code de justice administrative français.).

Cette analyse revêt un intérêt théorique et pratique, en ce qu'elle interroge, dans le plan théorique, la nature et la légitimité du contrôle juridictionnel exercé sur les décisions du conservateur de la propriété foncière. Elle conduit également à évaluer les implications concrètes des annulations et des rejets d'inscription sur les droits patrimoniaux des justiciables. L'articulation entre la sécurité des opérations immobilières, la conformité du contrôle administratif à la légalité et l'effectivité des voies de recours met en lumière une tension persistante entre l'exigence de stabilité du régime foncier et la nécessité d'assurer un accès réel et équitable à la justice.

Or, dans le plan pratique, l'analyse met en lumière des évolutions jurisprudentielles considérables relatives à la reconnaissance du droit au recours effectif et au renforcement des garanties procédurales. Elle met, en outre, en exergue le rôle croissant du juge dans la consolidation de la sécurité juridique et dans la préservation des droits réels immobiliers, confirmant ainsi la centralité du contrôle juridictionnel dans l'équilibre du système foncier.

Cette recherche se propose d'analyser les actes du conservateur de la propriété foncière intervenus au cours de la procédure d'immatriculation et d'apprécier l'amplitude du contrôle judiciaire qui leur est appliqué, en examinant les garanties tant procédurales que substantiellement engagées par le juge marocain. La démarche analytique adoptée constitue, à cet égard, l'approche méthodologique la plus appropriée pour conduire une telle recherche.

Ainsi, la problématique s'articule de la manière suivante :

Jusqu'à quel point les décisions prises par le conservateur de la propriété foncière sont-elles soumises à un contrôle juridictionnel susceptible de garantir la sécurité juridique et d'assurer la protection effective des droits réels au Maroc ?

De cette problématique se déclinent plusieurs questions subsidiaires à savoir :

- **Quelle est l'étendue du contrôle juridictionnel exercé sur les décisions du conservateur de la propriété foncière, et en quoi ce contrôle participe-t-il à la consolidation des droits réels immobiliers dans l'ordre juridique marocain ?**

- **Dans quelle mesure les garanties procédurales reconnues aux justiciables révèlent-elles l'émergence progressive d'un droit à la sécurité foncière ?**

- **Comment la jurisprudence contemporaine redéfinit-elle les contours de la légalité du contrôle des décisions du conservateur de la propriété foncière ?**

- **Quel est le rôle du juge dans l'articulation entre l'impératif de stabilité du régime foncier et l'exigence d'un accès effectif au justiciable à la justice ?**

C'est dans cette perspective que la structure de l'article s'organisera selon le plan suivant :

-chapitre 1- Le pouvoir décisionnel du conservateur de la propriété foncière face aux réquisitions d'immatriculation et les recours susceptibles d'être engagés

-chapitre 2- Le traitement des oppositions par le conservateur de la propriété foncière les voies de recours ouvertes à leur rencontre

-chapitre 1- Le pouvoir décisionnel du conservateur de la propriété foncière face aux réquisitions d'immatriculation et les recours susceptibles d'être engagés

Le conservateur de la propriété foncière se voit confier par le législateur la charge primordiale de garantir l'application rigoureuse des dispositions régissant le système d'immatriculation foncière. Cette mission lui confère un rôle déterminant dans l'instauration de la sécurité juridique attachée au droit de propriété et dans l'établissement de sa validité définitive et incontestable. A cette fin, le législateur lui a reconnu des prérogatives substantielles lui permettant de se prononcer sur l'ensemble des requêtes concernant la publicité des droits réels immobiliers, la nature de ses décisions variant en fonction de la qualification juridique des actes soumis à formalité.

Toutefois, l'ampleur et l'impact des décisions rendues par le conservateur, de nature à affecter directement les positions juridiques des administrées, ont conduit le législateur à instaurer un mécanisme de contrôle juridictionnel de ces actes. Ce contrôle, qui s'exerce conformément aux prévisions légales et sur initiative des parties intéressées, a pour finalité d'assurer le respect effectif du principe de légalité et la prééminence de la norme juridique. Dans cette logique, le législateur a procédé à une délimitation fonctionnelle des compétences respectives du conservateur et du juge foncier : la réforme introduite par la loi n° 14.07 a renforcé les attributions du premier tout en circonscrivant l'intervention du second, dans le but de maintenir le caractère essentiellement administratif du processus d'immatriculation. Cette approche vise à prévenir les litiges prolongés susceptibles de paralyser la circulation des biens immobiliers et de porter atteinte à la dynamique économique du marché foncier.

Afin d'appréhender plus précisément la portée juridique des décisions prises par le conservateur de la propriété foncière dans le cadre de la procédure d'immatriculation, il convient d'examiner, dans un premier temps, la décision de rejet de la demande d'immatriculation que les recours susceptibles d'être exercés à son rencontre (**Section 1**). Dans un second temps, l'analyse portera sur la décision de l'annulation émise par le conservateur et sur les modalités du contrôle juridictionnel visant à apprécier la légalité. (**Section 2**).

Section 1-la décision de l'annulation de la réquisition d'immatriculation et les recours susceptibles d'être engagés

A l'issue de l'examen du dossier, le conservateur de la propriété foncière peut être amené à prononcer l'annulation de la demande d'immatriculation. Cette décision intervient, en principe, lorsqu'il est relevé des irrégularités substantielles entachant la requête ou une insuffisance des pièces justificatives attestant le droit existant (**Sous-section 1**). Dès lors, elle constitue une étape décisive du processus, en ce qu'elle a pour effet de suspendre temporairement la procédure et de priver le recours de la possibilité d'obtenir la publicité

foncière recherchée. Toutefois, il demeure ouvert à l'intéressé la possibilité d'exercer un recours à l'encontre de cette décision (**Sous-section 2**). Par conséquent, l'analyse de cette décision impose d'en examiner à la fois le fondement juridique et les conditions de validité, tant formelles que matérielles, afin d'en mesurer la portée et les implications sur le plan du droit.

Sous-section 1 – La décision de l'annulation de la réquisition d'immatriculation

L'examen des fondements pouvant légitimement motiver une l'annulation de l'inscription ou toute autre opération administrative met en évidence deux hypothèses essentielles. Dans la première, la demande ne remplit pas les conditions de légalité requises, soit en raison d'une irrégularité manifeste, soit en l'absence des pièces justificatives indispensables à son instruction (**Paragraphe 1**). Dans la seconde, le rejet trouve sa justification dans la nécessité pour l'autorité compétente de se conformer à une décision judiciaire passée en force de chose jugée, dont le dispositif s'impose à l'exercice de ses compétences (**Paragraphe 2**).

Paragraphe 1- l'annulation de la demande selon l'article 23 de la loi 14-07.

La préservation de l'intégrité du système d'immatriculation nécessite un arsenal juridique dissuasif. C'est précisément dans cet esprit que l'article 23 de la loi n° 14-07 relative à l'immatriculation foncière consacre un cadre normatif particulièrement rigoureux destiné à sanctionner les comportements défaillants susceptibles de nuire à la procédure de naissance des titres fonciers. A cet égard, le législateur a prévu diverses hypothèses d'annulation de la demande d'immatriculation¹, selon la nature et la gravité des manquements constatés.

En premier lieu, il ressort de l'article susmentionné que, lorsque le demandeur ou son représentant fait défaut à la convocation pour assister à l'opération de bornage, le géomètre-expert est tenu de dresser un procès-verbal d'absence¹. Or, à défaut pour l'intérêt de justifier

¹ Force est de constater que le législateur marocain s'est abstenu de fournir une définition précise de la notion d'annulation de la réquisition d'immatriculation foncière. En effet, il s'est contenté d'énumérer les différents cas d'annulation sans toutefois désigner la juridiction compétente pour exercer le contrôle sur cette décision. Par ailleurs, une ambiguïté persiste quant à la nature de cette énumération prévue par la loi n° 14-07, dans la mesure où le texte ne précise pas si les hypothèses constituent une liste limitative ou simplement indicative. Cette lacune législative entretient dès lors une incertitude manifeste concernant l'étendue exacte des pouvoirs et des prérogatives que le conservateur foncier détient de plein droit en vertu des dispositions légales en vigueur.

¹ L'article 22 de la loi n° 14-07 impose la présence physique du demandeur lors de l'établissement de l'acte de bornage, condition préalable à toute procédure d'immatriculation foncière. Cependant, cette exigence, s'avère aujourd'hui difficilement compatible avec les impératifs de modernisation administrative et d'accessibilité renforcée aux services publics. Elle constitue, en effet, un obstacle pour

son empêchement dans le mois suivant la mise en demeure transmise par le conservateur, la demande devient caduque de plein droit.

En second lieu, il convient de relever que l'inexécution par le demandeur de ses obligations matérielles - notamment la fourniture des bornes réglementaires, la mise à disposition du personnel d'appui ou la participation effective aux opérations - entraîne également l'annulation de la réquisition.

Toutefois, il y a lieu de souligner que la latitude ainsi conférée au conservateur pour apprécier le bien-fondé des justifications présentées engendre, dans la pratique, une certaine hétérogénéité des décisions.¹

Par ailleurs, la même loi (l'al 2 de l'article 23 de la loi 14-07) dispose que, lorsque l'opération de bornage s'avère matériellement impossible à deux reprises en raison d'un litige relatif à la propriété du bien, l'annulation de la demande intervient de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable².

Il convient dès lors de relever qu'une réforme s'impose, d'autant plus que l'exigence d'un juste équilibre entre l'efficacité procédurale et la sauvegarde des droits des administrés (Al-Arabi Muhammad Myad, 2013, p.28). Cette démarche permettra de consolider la sécurité juridique et de renforcer la confiance des usagers dans le système marocain d'immatriculation foncière.

Paragraphe 2- l'annulation de la réquisition selon l'article 50 de la loi 14-07.

Au terme de l'article 50 de la loi n° 14-07, le régime de nullité applicable à la demande d'immatriculation immobilière s'active lorsque le demandeur ne poursuit pas avec diligence les formalités administratives requises dans le délai de trois mois suivant la notification d'un avertissement officiel émanant du conservateur de la propriété foncière¹.

Force est d'admettre que cette exigence procédurale vise à encadrer le comportement des demandeurs, afin d'éviter les immobilismes et les retards susceptibles de nuire au bon fonctionnement du service de la conservation foncière (Omar Azoukar, 2012, pp. 95-96.), Il s'agit, en effet, un mécanisme de discipline procédurale dont l'objectif principal est de garantir la continuité et la rapidité du traitement des dossiers en cours.

les usagers résidant dans des zones reculées ou confrontés à des situations de vulnérabilité, limitant ainsi leur droit d'accès à la sécurisation de leurs droits fonciers.

¹ Une telle disparité, en l'absence de critères directs explicites, est susceptible de porter atteinte au principe d'égalité des administrés devant l'administration foncière.

² Si un tel mécanisme reflète une préoccupation légitime de rationalisation et d'assainissement des procédures, il n'en demeure pas moins qu'il pose la question de la proportionnalité de la sanction, dès lors que l'empêchement provient d'un différend indépendant de la volonté du demandeur.

¹ Cette notification, prévue par la loi, peut être effectuée par l'huissier de justice, par courrier recommandé, par l'intervention des autorités locales compétentes ou par tout autre mode reconnu par la réglementation.

La jurisprudence marocaine, de sa part, notamment à travers l'arrêt de la Cour de cassation du 18 juillet 1984 (n° 1411, dossier civil n° 85026), a affirmé que la nullité de la demande ne peut être prononcée qu'après la notification préalable de l'avertissement. L'absence de cette formalité, qui revêt un caractère impératif, entache d'irrégularité substantiellement la décision administrative ultérieure. Le juge, saisi d'un recours en l'annulation, doit donc vérifier scrupuleusement la régularité de la notification avant de confirmer la validité de la décision du conservateur (Mohamed Naji Cheaib, 2003, p.76).

Par conséquent, la réquisition d'immatriculation perd toute effectivité si le demandeur reste inactif pendant la période légale, quelle que soit la modalité de notification retenue. Toutefois, la cour d'appel administrative d'Agadir a nuancé cette approche en jugeant que la participation du demandeur à certaines opérations cadastrales témoigne de son maintien d'intérêt dans la procédure, et que les obstacles techniques imputables à des tiers ne peuvent être assimilés à une carence personnelle (Arrêt de la cour d'appel d'agadir, n°472 du 26/06/2018 dossier n°18/1401/2018 (non publié)).

En effet, à l'expiration du délai imparti, le conservateur est en droit- et, dans une certaine mesure, en devoir - d'annuler la demande si aucune démarche efficace n'a été entreprise.

La sanction procédurale poursuit ainsi une double finalité : instaurer une discipline rigoureuse parmi les demandeurs et prévenir tout détournement de procédure susceptible d'affecter la fiabilité du système foncier. Toutefois, le conservateur ne peut exercer cette prérogative qu'en respectant fidèlement les formalités préalables, notamment la notification régulière de l'avertissement et l'écoulement intégral du délai de trois mois. A défaut, la décision de nullité est susceptible d'être censurée pour irrégularité substantielle. Enfin, Cette mesure s'analyse comme une réaction légitime à la négligence manifeste du demandeur, dans le but d'éviter l'engorgement des procédures et d'assurer une gestion efficace des dossiers en instance (Abdelhak Abou Fahs, 1988, p. 15)

Sous-section 2 – Les recours ouverts contre la décision d'annulation de la réquisition de l'immatriculation

L'annulation d'une réquisition d'immatriculation foncière ne demeure pas sans effets sur les droits des intéressés, qui conservent la possibilité de contester la décision du conservateur de la propriété foncière. Toutefois, l'exercice de tels recours suppose la détermination préalable de l'autorité compétente pour en connaître, ainsi que la délimitation du champ d'action ouvert aux requérants. Il s'impose, donc, d'analyser successivement l'autorité investie du pouvoir de trancher le litige (**Paragraphe 1**), puis les limites dans lesquelles s'exercent ce recours (**Paragraphe 2**).

Paragraphe 1- L'autorité investie du pouvoir d'examiner le recours intenté contre la décision du conservateur foncier annulant une réquisition d'immatriculation

L'absence de précision législative concernant la compétence pour examiner les recours contre les décisions d'annulation de la réquisition d'immatriculation foncière prononcées par le conservateur ne saurait justifier une exclusion du contrôle judiciaire. Le silence du législateur ne peut en effet constituer une dérogation au principe fondamental selon lequel les actes administratifs restent soumis à un contrôle juridictionnel effectif.

Cette conclusion s'étaye sur plusieurs assises convergentes. En premier lieu, le principe de légalité commande que les décisions du conservateur relatives à l'immatriculation foncière relèvent du champ du contentieux, dès lors que le conservateur exerce des fonctions de nature administrative dont l'exercice doit s'inscrire sous surveillance judiciaire. De surcroît, cette exigence s'enracine dans les droits constitutionnels d'accès à la justice, de recours effectif et de procès équitable. Il en résulte que la loi n° 41-90¹ a conforté cette orientation en confiance aux tribunaux administratifs une compétence générale en matière de contentieux de l'excès de pouvoir, selon l'article 8 de cette loi.

Toutefois, la jurisprudence de la Cour de cassation a consacré une position jurisprudentielle solidement établie. Par son arrêt du 15 janvier 2015 (n° 82, dossier n° 2014/1/3538), elle a reconnu la compétence des tribunaux de première instance pour connaître des contestations visant les décisions du conservateur d'annuler ou de rejeter des réquisitions d'immatriculation. Cette jurisprudence s'appuie sur l'article 37 bis du dahir du 12 août 1913, modifié par la loi n° 14-07. Ces dispositions opèrent un clair partage des compétences entre l'ordre judiciaire ordinaire et l'ordre administratif, dont les effets s'appliquent immédiatement, notamment aux litiges en cours.

En tout état de cause, une minorité doctrinale (Mohamed KHAYRI, 2014, p. 32-33. Aissam Zine dine, 2014, p. 35, Omar Azougar, 2012, p. 27) restent attachées à la thèse inverse, soutenant que les actes du conservateur relèvent du contentieux administratif en raison de leur nature administrative. Néanmoins, cette position s'avère minoritaire au regard de la jurisprudence établie et ne peut prévaloir sur la ligne directrice tracée par les plus hautes juridictions.

Au demeurant, le contrôle judiciaire des décisions du conservateur constitue une garantie indispensable qui prévient les risques d'arbitraire administratif et assure une protection efficace des droits des parties (Imane Gasmi, 2025, p. 137). Il en découle que cette exigence impose une interprétation cohérente des dispositions légales, de manière à préserver l'effectivité du recours judiciaire et à consacrer le respect de la légalité comme fondement essentiel de la sécurité du droit de propriété foncière.

Paragraphe 2-les limites du recours contre la décision d'annulation de la réquisition d'immatriculation

S'agissant du contrôle juridictionnel de la décision d'annulation, celui-ci se structure autour de deux axes déterminants qui en englobent la portée. D'une part, le juge vérifie la régularité formelle de l'acte en fonction des exigences posées par les articles 23 et 50 du dahir sur l'immatriculation foncière, en s'attachant particulièrement à s'assurer que le conservateur a dûment exécuté la mise en demeure imposée par la loi (l'article 23 de la loi 14-07). D'autre part, il apprécie le bien-fondé et la pertinence des justifications avancées par le recours à l'appui de sa réclamation.

Cette norme de conformité procédurale, régulièrement consacrée par la jurisprudence de la Cour de cassation, oblige le juge à vérifier au préalable que le conservateur a

¹ Dahir n° 1-91-225 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) portant promulgation de la loi n° 41-90 instituant des tribunaux administratifs. (B.O n° 4227 du 18 jourmada 1 1414 (3 novembre 1993), p. 595).

effectivement signifié l'injonction légale avant de prononcer l'annulation. Cependant, lorsque des circonstances exceptionnelles créent une situation où l'annulation empêcherait la finalisation des opérations d'immatriculation en raison d'un litige portant sur le droit de propriété, l'administration est parfois amenée à solliciter l'assistance de la force publique pour mener à bien ces opérations (Mohamed Khayri, 2014, p.73). En pareil cas, la responsabilité du blocage ne peut être imputée uniquement au demandeur (Aissam Zine dine, 2014, p.110-111).

L'appréciation ultime de ces configurations appartient exclusivement au pouvoir souverain des juridictions, seules compétentes pour qualifier simultanément la nature du différend, son ampleur et le préjudice réellement subi. Lorsqu'elles examinent la proportionnalité des mesures adoptées, elles s'interrogent sur leur utilité pour le bon déroulement de la procédure ainsi que sur leur adéquation aux finalités que le législateur entendait poursuivre.

En tout état de cause, le contrôle applicable à la décision d'annulation se circonscrit à la vérification du caractère légalement justifié des motifs. Bien que le conservateur dispose d'une certaine marge de manœuvre dans l'édiction d'actes défavorables, ce pouvoir se trouve né par le contrôle du juge, reflétant le souci du législateur d'établir un équilibre viable entre le pouvoir administratif et la protection concrète des droits des justiciables.

Section 2- La décision du rejet de la réquisition d'immatriculation du conservateur foncier et l'examen judiciaire de sa conformité légale

L'intervention du juge dans l'examen de la discrétion administrative du conservateur foncier, notamment lors du rejet d'une demande d'immatriculation, demeure un élément crucial afin de conférer au droit de propriété une effectivité tangible et praticable. Dans une première approche, on s'interroge sur l'ampleur et les contours du pouvoir d'appréciation reconnu au conservateur, en révélant les fondements normatifs et les exigences procédurales qui structurent cet acte administratif (**Sous-section 1**). Une seconde approche avec l'accent sur l'arsenal de recours dont disposent les demandeurs d'immatriculation pour remettre en cause une telle décision (**Sous-section 2**), assurant leurs prérogatives devant l'ordre juridictionnel compétent.

Sous-section 1- la décision de rejet de la réquisition d'immatriculation

La décision du rejet opposée aux réquisitions d'immatriculation met en lumière la rigueur du contrôle exercé par le conservateur, dont l'exécution relève d'un cadre procédural contraignant. Deux hypothèses principales se dégagent : d'une part, le rejet lié à des vices de forme ou à une insuffisance de la preuve, qui traduisent la nécessité de respecter les exigences formelles de la procédure d'immatriculation (**Paragraphe 1**) ; d'autre part, la mise en œuvre d'une décision judiciaire devenue définitive, qui illustre la subordination de la procédure d'immatriculation foncière à l'autorité de la chose jugée. (**Paragraphe 2**).

Paragraphe 1- le rejet pour illégalité de la réquisition et insuffisance des preuves ou éléments justificatifs.

Il est certain que La conservation foncière au Maroc s'appuie sur des principes de légalité stricte, tels que définis par la loi n° 14-07, qui modifie le dahir du 12 août 1913 relatif à la conservation foncière (l'article 37 bis de la loi n° 14-07). A cet égard, cet article oblige le conservateur foncier à motiver pleinement toute décision de l'annulation, marquant ainsi un

tournant par rapport aux règles antérieures qui limitaient les rejets aux seules irrégularités formelles ou aux manques de documents, comme le prévoyait l'article 96 de l'ancienne dahir (Dahir n° 1-13-210, 2013, art. 96).

Force est de constater que ce cadre légal confère au conservateur un rôle d'évaluation important, tout en demeurant encadré par l'obligation de justifier ses choix. En effet, en combinant l'article 30 de la loi n° 14-07 avec la circulaire du conservateur général du 26 novembre 2014, on distingue deux types principaux de l'annulation (ministère de l'Intérieur, la circulaire du conservateur général du 26 novembre 2014 n° 401).

D'une part, les problèmes de forme dans la réquisition, incluant le non-respect des étapes obligatoires, l'absence de base légale solide, le manque de pièces justificatives ou une opposition judiciaire valable. D'autre part, certains rejets sont motivés par l'exécution d'une décision judiciaire devenue définitive et acquise à la force de la chose jugée. Sur le plan substantiel, la notion de légalité, bien qu'elle ne soit pas définie de manière exhaustive, délimite la conformité de la demande d'immatriculation aux règles du dahir de 1913, tel que modifié par la loi n° 14-07, ainsi qu'aux textes régissant le domaine foncier, notamment le code des droits réels (La loi n° 39-08, 2009). Or, l'élément déterminant demeure la qualité du demandeur : seule une personne propriétaire ou titulaire d'un droit réel listé à l'article 10 du dahir peut initier la procédure. Dans ce contexte, cette vérification implique l'ingénieur topographe qui, conformément à l'article 20 alinéa 2 de la loi sur l'immatriculation foncière, recueille les renseignements essentiels auprès du demandeur et des parties concernées (La loi n° 14-07, 2016, art. 20, al. 2).

En cas de contestation, le système prévoit un recours hiérarchisé en trois étapes : l'examen en première instance, l'appel et le pourvoi en cassation. Il s'ensuit que cette organisation transfère progressivement les compétences vers les tribunaux judiciaires, au détriment des juridictions administratives, comme l'a expressément confirmé la Cour de cassation dans son arrêt n° 581 du 30 mai 2002 (Cour de cassation, 2002, n° 581, dossier n° 02/645)¹. Cependant, dans la pratique, cette exigence de rigueur s'adoucit grâce à des mesures préventives : d'abord, les conservateurs vérifient en amont les actes et pièces pour repérer les faiblesses (Omar Azoukar, 2014, p. 83). Ensuite, les demandeurs peuvent corriger les erreurs pendant l'instruction (Bakouri, Abdelhamid, 2017, p. 25). Au demeurant, ce mécanisme contribue à limiter les conflits tout en préservant la fiabilité du système foncier.

Paragraphe 2- le rejet pour exécution d'un jugement judiciaire définitif.

L'article 38 du Dahir portant organisation du régime de l'immatriculation foncière établit un principe essentiel selon lequel le rejet d'une réquisition d'immatriculation, intervenant à tout stade de la procédure et quelle qu'en soit la cause, entraîne ipso facto l'annulation de l'inscription provisoire, restaurant ainsi la situation juridique antérieure à la présentation de la requête initiale. Le conservateur de la propriété foncière, investi d'un pouvoir discrétionnaire d'appréciation, demeure ainsi habilité à rejeter toute demande qu'il estime insuffisamment justifiée ou contraire aux prescriptions légales, déterminant de toute

¹ Arrêt de la Cour de cassation n° 581 du 30 mai 2002, dossier n° 02/645, publié dans Revue La Revue de l'Annuaire des Avocats, n° 20, p. 179 -180.

intervention du juge (Abdelmajeed Benhassan El-Halouani, 2023, p.47). Corrélativement, l'article 37 bis du même texte organise le régime contentieux applicable aux décisions de rejet en attribuant aux juridictions de première instance une compétence d'attribution pour connaître des recours tendant au rejet de ces décisions (l'article 37 bis de la loi 14-07), établissant par là même une distinction fondamentale entre le contrôle juridictionnel exercé sur l'appréciation discrétionnaire du conservateur et celui portant sur l'exécution des décisions judiciaires. En ce qui concerne précisément les obligations pesant sur le conservateur lorsqu'une opposition se trouve judiciairement validée, force est de constater que cette dernière demeure tenue, en vertu d'une obligation d'ordre public, de rejeter intégralement la demande d'inscription dans tous ses éléments affectés par ladite validation, sans qu'il lui soit loisible de procéder à une inscription partielle limitée aux droits non contestés (Abdelmajeed Benhassan El-Halouani, 2023, p.46), principe dont la Cour de cassation a consacré la portée absolue dans son (Arrêt n° 08/553 du 13 octobre 2015, dossier civil 686/01/08/2014), précisant qu'aucune disposition légale n'autorise une telle démarche fractionnée. Par ailleurs, il convient de souligner que le conservateur se trouve dispensé de l'obligation de motivation dès lors que son rejet se fonde spécifiquement sur un jugement validant l'opposition¹. Dès lors qu'un jugement a confirmé la validité d'un recours en opposition à une telle réquisition, que ce soit en totalité ou en partie, le conservateur est tenu de rejeter la demande d'immatriculation. Cette obligation découle directement de la reconnaissance du recours, sauf si une disposition légale particulière prévoit expressément une solution différente dans le cas d'espèce. Ainsi, la Cour a établi que le rejet de la réquisition est la conséquence logique et nécessaire de la confirmation du recours, à moins qu'une règle spécifique ne s'impose à la situation particulière examinée (Cour de cassation, 13 octobre 2015, n° 08/553, affaire civile n° 2014/08/01/686).

En conséquence, il n'est pas possible d'imposer au conservateur de maintenir la demande grevée de droits indivis. En effet, selon l'article 38 du Code de procédure civile, lorsque le conservateur rejette la réquisition d'immatriculation, soit en raison de l'insuffisance des pièces justificatives, soit en application d'un jugement rendu sur les oppositions, la demande d'immatriculation provisoire est annulée. Cette l'annulation ramène le demandeur et tous les intéressés à la situation antérieure à la demande, pour chaque immeuble ou partie d'immeuble concerné (la loi 14-07, art. 38).

S'agissant de la suppression matérielle de la demande provisoire annulée, celle-ci incombe prioritairement au renouvellement initial, lequel peut toutefois faire l'objet d'une mise en demeure du conservateur et, à défaut d'exécution volontaire, voir cette suppression effectuée d'office aux frais de l'intérêt, le recours à la force publique pouvant être sollicité en cas d'obstacles matériels ou d'annulation de coopération, tandis que dans l'hypothèse d'un rejet ne visant qu'une fraction déterminée de l'immeuble, l'inscription provisoire fait l'objet non d'une annulation intégrale mais d'une technique de rectification excluant les portions

¹ Cette économie procédurale reflétant le caractère exécutoire de la décision judiciaire et allégeant corrélativement la charge administrative pesant sur le service foncier, étant entendu que cette dispense ne vaut que dans cette hypothèse spécifique.

concernées. En outre, dès qu'une opposition se trouve judiciairement validée et que le jugement acquiert l'autorité de la chose jugée, le bénéficiaire de cette validation accède à une qualité juridique nouvelle lui conférant le statut d'auteur potentiel d'une demande d'inscription, conformément aux dispositions finales de l'article 37 du Dahir qui instituent une procédure spécifique de publicité rectificative organisée notamment à l'article 83, permettant ainsi au titulaire d'un droit reconnu ou créé incidemment de solliciter la publication de ce droit au Bulletin officiel après dépôt des justifications appropriées auprès du service foncier (Mohamed Khayri, 2010, pp. 32-33), étant précisé que le conservateur général a apporté des clarifications opérationnelles substantielles dans ses circulaires (n° 391 du 30 décembre 2011 et circulaire n° 400 du 5 juin 2014)¹ la publication d'une mention rectificative adjoignant le bénéficiaire du jugement en qualité de coauteur pour les seules charges validées, suivie d'une nouvelle publication ouvrant un délai d'opposition strictement circonscrit aux droits nouvellement revendiqués, tandis que si l'opposition partiellement validée concerne une partie matériellement distincte d'un bien divisible, la fraction non contestée demeure inscrite au profit du dépôt initial et le contestataire victorieux doit présenter sa propre demande selon la procédure ordinaire.

Sous-section 2- les voies de recours ouvertes contre la décision d'annulation

Face à une décision de rejet de la réquisition d'immatriculation, le justiciable dispose de deux voies contentieuses selon la nature de l'acte contesté. Les juridictions ordinaires interviennent lorsque le litige se trouve dans leur ressort matériel et territorial (**Paragraphe 1**), tandis que le recours administratif (**Paragraphe 2**) s'impose si la décision provient d'une autorité administrative revêtue d'un pouvoir exécutoire. Cette distinction fondamentale exige une qualification rigoureuse de l'acte litigieux, faute de quoi le demandeur s'expose à une fin de non-recevoir pour défaut de compétence.

Paragraphe 1- le recours devant les tribunaux ordinaires

Il est indubitable que la détermination de la juridiction compétente pour connaître des contestations relatives à l'annulation de la réquisition d'immatriculation foncière revêt une importance fondamentale dans la protection des droits fonciers au Maroc. Pendant longtemps, la fragmentation des règles de compétence a engendré des difficultés procédurales majeures, laissant les justiciables dans l'incertitude quant au recours à introduire. Cette situation a conduit le législateur à intervenir afin de restaurer la certitude juridique, notamment à travers la loi n°14.07, qui centralise les compétences matérielles au profit des tribunaux de première instance.

Avant cette réforme, le système de répartition des compétences était marqué par une problématique de segmentation. L'article 96 du dahir foncier limitait l'intervention des tribunaux ordinaires à deux hypothèses précises : le vice de procédure et l'insuffisance des justificatifs. Cette restriction a entraîné une dispersion des compétences entre le pouvoir judiciaire et le pouvoir administratif, générant des tracasseries procédurales et une insécurité juridique pour les demandeurs (Mohamed El Hinni, 2015, p.47). Face à ces

¹ Publié dans le recueil des principales **circulaires** émises par l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Maroc entre 1917 et 2021, <https://www.ancfcc.gov.ma/>.

dysfonctionnements, la jurisprudence s'est progressivement imposée comme un correctif essentiel. La Cour de cassation dans son arrêt (n° 880 du 21 juillet 2004) ¹ a établi une distinction fondamentale entre les actes administratifs d'ordre général et les décisions de rejet d'immatriculation, affirmant que ces dernières relevaient du contrôle judiciaire ordinaire. Cette orientation a été consolidée par la jurisprudence administrative, notamment par la cour administrative d'Oujda (Arrêt n°88du 7/12/2006, dossier 2006/80, non publié) et de Meknès (Arrêt n° 2021/7110/27, dossier n° 20/7110/135, rendu le 18 février 2020, non publié.), qui ont reconnu la compétence exclusive des tribunaux ordinaires pour les litiges liés au rejet d'immatriculation. La Cour de cassation a, quant à elle, écarté formellement l'applicabilité des règles administratives à ces décisions, consacrant ainsi la compétence exclusive du juge judiciaire².

En ce qui concerne les pouvoirs du conservateur, la loi lui reconnaît une certaine discrétion pour rejeter une demande d'immatriculation en présence de motifs objectifs, mais cette prérogative demeure strictement subordonnée à une exigence de motivation probante (Mokhtar Ben Ahmed El Attar, 2008, p.122). Toute décision de rejet doit donc reposer sur des fondements clairement énoncés et suffisamment précis, permettant au juge d'exercer un contrôle effectif de légalité et de proportionnalité.

Le recours contentieux s'ouvre dans un délai d'un mois à compter de la notification du rejet, délai fixé par l'article 10 de l'arrêté viziriel du (20 rejeb 1333 (3 juin 1915) édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation.), qui vise à concilier la protection des intérêts du demandeur et la stabilité des opérations procédurales. Lors de l'examen du recours, le juge procède à un contrôle circonstancié du dossier, vérifie la régularité et la légalité de la décision, et s'attache à garantir le respect des droits fondamentaux.

Cette restructuration législative produit des effets bénéfiques majeurs : elle met fin à la multiplicité des compétences, instaure une règle de compétence uniforme et prévisible, et renforce la sécurité juridique des justiciables. Elle facilite l'accès au contentieux et assure une jurisprudence harmonisée, tout en témoignant d'une volonté politique de rationaliser le règlement des litiges fonciers et de renforcer le contrôle judiciaire sur la procédure d'immatriculation foncière.

¹ Cité par Omar Azoukar, Nouveautés du régime du foncier et du droit des sûretés réelles à la lumière de la loi 14.07, première édition, Imprimerie Najah Al Jadida, Casablanca, 2012. (ouvrage en langue arabe)

² La loi n°14.07, en modifiant l'article 37 bis du dahir, opérationnalise ces acquis jurisprudentiels en généralisant la compétence des tribunaux de première instance pour l'ensemble des recours contestant un rejet d'immatriculation, quelle qu'en soit la justification. Cette réforme abolit le système antérieur fondé sur une dichotomie compétente et instaure un régime unifié, favorisant la clarté et la prévisibilité du cadre procédural. Les bénéfices en sont considérables : la suppression des ambiguïtés antérieures et la consolidation d'une stabilité structurelle durable.

Force est d'admettre que le conservateur, bien qu'investi d'une latitude discrétionnaire, reste soumis au contrôle du juge ordinaire et à l'autorité de tutelle du conservateur général (Aziz El-Ghars, ,2022, p.48).

Paragraphe 2 - Le recours administratif introduit devant le conservateur de la propriété foncière ayant rendu la décision

Le recours administratif constitue¹, en droit foncier marocain, une voie de contestation privilégiée ouverte aux personnes s'estimant lésées par une décision de rejet d'immatriculation. En effet, cette logique de règlement amiable du différend, destinée à éviter une judiciarisation prématurée des litiges. Cette préférence s'explique, en effet, par deux considérations essentielles : d'une part, la simplicité de la procédure, et d'autre part, son accessibilité économique, puisqu'elle demeure affranchie de toute exigence de paiement de frais ou de droits (Ahmed Ajeoun, 2004, p. 185). En pratique, lorsqu'une décision de rejet est notifiée à l'intéressé, celui-ci dispose, en premier lieu, de la faculté d'exercer un recours gracieux devant le conservateur territorialement compétent. Cette démarche précontentieuse, qui procède d'une logique de dialogue institutionnel (Abdelhamid Boukouri, 2017 p. 30), confère au conservateur la possibilité de réexaminer sa position à la lumière d'éléments nouveaux ou d'arguments supplémentaires produits par le recours (Arrêt de la Cour de cassation n° 66, dossier civil n° 562/68)².

Deux scénarios peuvent alors se présenter : soit le conservateur reconnaît le bien-fondé du recours et substitue à sa décision initiale une décision favorable, soit, à l'inverse, il maintient son rejet, auquel cas le justiciable conserve la faculté de saisir l'autorité hiérarchiquement supérieure.

A ce stade, le recours hiérarchique devant le conservateur général s'impose comme une garantie supplémentaire de cohérence dans l'application du droit foncier. Placé au sommet de l'organisation conservatoire, le conservateur général exerce, conformément au dahir du 29 décembre 1953 (l'article 1 du Dahir du 22 rebia II 1373 (29 décembre 1953) fixant le rôle et les attributions du Conservateur Général de la propriété foncière. BO n° 2155 du 12 février 1954.¹), une mission de surveillance et de coordination de l'ensemble des services de la conservation foncière. A ce titre, il assure non seulement l'uniformité de l'interprétation des

¹ Le recours administratif constitue une voie procédurale permettant à tout requérant ayant un intérêt à agir de solliciter le réexamen d'une décision administrative auprès de l'autorité qui l'a édictée.

² Cité par Mohammed Elhini, le recours contre les décisions du conservateur de la propriété foncière a la lumière de la jurisprudence :

http://adala.justice.gov.ma/production/Etudes_Ouvrages/ar/Etudes/administration/

(Article en langue arabe) [الطعن 20% في 20% قرارات 20% المحافظة 20% العقاري 20% على 20% ضوء 20% العمل 20% القضائي.pdf](#)

¹ Abrogeant, le dahir du 24 juin 1942, assurant l'unité de doctrine administrative dans l'application des textes relatifs au régime foncier de l'immatriculation.

textes, mais encore le respect des principes de légalité et de proportionnalité dans les décisions individuelles de rejet.

Il reste cependant que la portée de ses pouvoirs n'est pas absolue. La doctrine (Mohamed El Hinni, 2015, p.37.) s'accorde pour admettre que le conservateur général ne saurait se substituer au conservateur local dans la prise d'une nouvelle décision. En revanche, il lui est loisible, dans le cadre de son pouvoir de direction, d'ordonner la révision de la décision litigieuse ou d'enjoindre au conservateur de rectifier les irrégularités constatées (l'article 1 du Dahir 29 décembre 1953 fixant le rôle et les attributions du Conservateur Général de la propriété foncière). Cette limitation montre la volonté du législateur de trouver un juste milieu entre l'autonomie fonctionnelle des conservateurs et le principe de hiérarchie administrative, garant d'une cohérence nationale.

En effet, la décision rendue à l'issue de ce recours hiérarchique, bien qu'elle présente une autorité certaine, ne revêt pas un caractère définitif. En vertu du principe du double degré de recours, le demandeur conserve la possibilité de saisir la juridiction compétente lorsqu'il estime que son droit continue d'être lésé. Ce recours juridictionnel doit être exercé dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du conservateur général. Passé ce délai, la décision administrative acquiert un caractère irrévocable et produit les mêmes effets qu'un acte non contesté.

En tout état de cause, par un enchaînement rigoureusement encadré de voies administratives successives, le système foncier marocain offre au justiciable une protection graduée et proportionnée de ses droits. Toutefois, lorsque ces mécanismes préalables se révèlent inefficaces ou lorsque le litige persiste, le contrôle juridictionnel intervient alors comme ultime garantie de légalité et de neutralité dans la résolution du contentieux foncier.

Chapitre 2- Le traitement des oppositions par le conservateur de la propriété foncière et les voies de recours ouvertes à leur rencontre

Le conservateur de la propriété foncière procède à un contrôle préalable des oppositions qui lui sont présentées (**Section 1**), et le rejet de celles-ci- fondé sur des vices de forme ou l'inobservation des délais légaux- reste ouvert à contestation devant l'autorité judiciaire compétente, laquelle vérifie la régularité formelle et substantielle de cette décision (**Section 2**). De même, lorsque le conservateur rejette une opposition déposée dans les délais prescrits ou l'annulation d'une opposition antérieure au motif qu'elle dépasserait les bornes temporelles établies par la loi, ces annulations permettent l'opposant d'emprunter des voies contentieuses destinées à contrôler la conformité de l'acte administratif à l'ordre juridique applicable. Ces différents garde-fous procéduraux garantissent ainsi que l'immatriculation foncière conserve sa régularité et sa conformité législative, tout en assurant une protection effective des droits des parties engagées dans cette procédure.

Section 1-la décision d'annulation le dépôt de l'opposition et le contrôle du juge sur cette décision

La décision par laquelle le conservateur de la propriété foncière procède à l'annulation du dépôt d'une opposition relève d'un contrôle préalable des conditions matérielles prescrites

par la législation en vigueur. Cette décision peut être prononcée pour deux motifs principaux : d'une part, l'absence de présentation des pièces justificatives requises (**sous-section 1**), et d'autre part, le non-acquittement des frais judiciaires correspondants (**sous-section 2**). Ces causes d'annulation, à caractère purement matériel, reposent sur le non-respect des exigences légales ou sur l'inopposabilité du droit invoqué. En cas de litige, il appartient au juge d'exercer un contrôle juridictionnel sur la légalité de la décision du conservateur, en appréciant sa conformité aux textes légaux et réglementaires applicables, ainsi que le respect des droits essentiels des parties en présence.

Sous-section 1- l'annulation du dépôt de l'opposition pour défaut de production des pièces justificatives ou en exécution de décisions judiciaires définitives

L'opposition constitue un pilier central du régime de l'immatriculation foncière, incarnant un mécanisme préventif d'exception dont la portée dépasse largement la simple formalité procédurale. En effet, elle matérialise une vigilance juridique préalable, destinée à épurer la situation juridique du bien avant son inscription définitive (Bohamad Abdelkader, 2017, p. 63.), afin d'assurer la stabilité et la sécurité des transactions immobilières. Par conséquent, la reconnaissance du droit de propriété s'impose comme une garantie essentielle de la sécurité juridique, protégeant efficacement les droits concurrents et prévenant ainsi toute atteinte injustifiée dans le domaine foncier.

En ce sens, l'article 32 du Dahir de 1913 sur l'immatriculation foncière tel qu'il a été modifié et complété par la loi 14-07 établit un cadre strict pour la recevabilité des recours en opposition, prévoyant leur nullité lorsque le recours ne produit pas, dans le délai imparti par l'article 25, les pièces et documents justificatifs requis, n'acquiesce pas les frais judiciaires et droits de procédure, ou ne justifie pas avoir indépendamment de l'aide juridictionnelle. Cette disposition législative vise à élargir l'accès au recours tout en encadrant les modalités, afin d'accélérer et de rationaliser les procédures de l'immatriculation foncière.

Par ailleurs, la loi 14-07 a profondément réformé le régime de compétence judiciaire en attribuant exclusivement aux tribunaux administratifs la charge de statuer sur le rejet, l'acceptation ou l'annulation des oppositions, quelle que soit la nature des motifs évoqués, mettant ainsi fin à la compétence du juge judiciaire. Cette réforme vise à éviter les procédures parallèles et à assurer une meilleure cohérence dans le traitement des litiges fonciers. (Nadia Asmoud, 2016, p. 132.) En outre, l'opposant bénéficie désormais d'un délai de recours porté à deux mois à compter de la notification de la décision, contre quinze jours auparavant, ainsi que la possibilité d'un recours en appel devant le juge administratif, alors que la loi antérieure ne prévoyait qu'une instance unique.

Il convient de souligner que l'article 32 énumère expressément les cas d'annulation du recours en opposition :

- Absence de production des pièces justificatives ;
- Non-acquittement des frais judiciaires et droits de procédure par le demandeur n'ayant pas reçu ou demandé l'aide juridictionnelle ;
- Une décision judiciaire définitive rejetant la validité du recours.

L'opposant doit donc déposer les pièces attestant de son identité et justifiant de son opposition, acquiescer les frais judiciaires et droits de procédure, ou justifier de l'aide

juridictionnelle, dans le mois suivant l'expiration du délai d'opposition, à défaut de quoi le recours est irrecevable conformément à l'article 25 de la loi 14-07.

Il est à admettre que la réforme a supprimé le pouvoir discrétionnaire étendu dont disposait le conservateur foncier avant la modification de l'article 32 du dahir sur l'immatriculation, qui pouvait, après enquête et avertissement, annuler le recours en cas de défaut de réponse. Désormais, le conservateur n'a plus qu'un rôle de contrôle formel : il doit annuler tout recours non accompagné des pièces et documents exigés¹, d'ailleurs c'est ce qui a été confirmé par un arrêt de la cour d'appel de Meknès² (dossier n°184/1403/2016 du 16/02/2017 (non publié))

Dans la même perspective jurisprudentielle, la Cour d'appel de Meknès a statué dans des termes convergents, caractéristiques que l'appelante n'a produit aucun élément de preuve, quelle qu'en soit la nature, établissant que la parcelle contestée relevait antérieurement du domaine collectif. Partant, la demande tendant à voir reconnaître la validité de l'opposition se trouve dépourvue de fondement juridique. La juridiction n'étant nullement tenue d'examiner l'intégralité des allégations des parties, il y a lieu de considérer que le jugement attaqué répond aux exigences légales et mérite confirmation.

Le caractère automatique de cette l'annulation a suscité des débats quant à la possibilité de contester la décision du conservateur devant le juge administratif, notamment à la lumière de l'article 118 de la Constitution marocaine de 2011¹, qui exclut la possibilité d'une action parallèle.

Par ailleurs, le conservateur foncier ne peut annuler le recours qu'en cas d'absence totale de pièces justificatives (Nadia Asmoud, 2016, p. 132.), sans pouvoir apprécier la valeur ou la conformité des pièces produites par rapport au droit développer, cette appréciation appartenant exclusivement au juge (jugement du TPI de Meknès n°109 du 19/02/2018(n°233/1403/2016 (non publié)).La compétence du conservateur, dans le cadre de la procédure administrative, ne s'étend pas à l'examen du bien-fondé du recours (Younès Ben

¹ Cette annulation étant automatique et de plein droit, fondée sur la règle selon laquelle nul n'est censé ignorer la loi.

² Attendu que l'appelant a annexé à son opposition un certificat administratif délivré par le Caïd chef de la circonscription de Midelt, constatant qu'il a formulé une opposition contre la décision administrative contenant le numéro [...]. Force est de constater que ladite opposition n'est étayée d'aucun moyen probant susceptible de démontrer la titularité du bien litigieux, ni d'élément de nature à écarter la qualification de propriété collective qui lui est attribuée. En conséquence, le jugement entrepris apparaît fondé en droit et en fait, justifiant ainsi sa confirmation.

¹ En vertu des dispositions de al 2 de l'article 118 de la constitution de 2011 tout acte, qu'il soit de portée générale ou individuelle, intervenant dans le domaine administratif, peut être contesté devant la juridiction l'administrative compétente.

M'dani, Fatima Ajroud, 2024 , p. 89.)¹, et c'est ce qui a été confirmé par un arrêt de la cour de cassation n°2965 du 3/9/2008 dossier civil n° 2807/1/1/2005.) qui relève de la compétence du tribunal foncier, cette clarification jurisprudentielle contribuant à limiter les abus, c'est ce qui a été confirmé par un arrêt du tribunal administratif de rabat (n°155du 20/03/2013 dossier 197/5/2000 (non publié)) et à prévenir les oppositions dilatoires ou abusives, qui pouvaient auparavant retarder indûment la procédure de l'immatriculation foncière.

En tout état de cause, Lorsqu'une demande de l'immatriculation foncière est introduite, le demandeur d'une présomption simple de propriété, expressément reconnue par la loi. Néanmoins, cette présomption, bien qu'importante, ne revêt pas un caractère absolu, puisqu'elle demeure susceptible d'être renversée par l'exercice d'un recours en opposition. En effet, cette procédure, offre à toute personne intéressée la faculté de contester la demande de conservation, afin de préserver l'équilibre entre la sécurité juridique et la protection des droits de tiers. Ainsi, la présomption initiale ne constitue pas une reconnaissance définitive de la propriété, mais ouvre la voie à un débat contradictoire, dans le respect strict des principes fondamentaux du droit foncier.

Il est important de signaler que lorsqu'une opposition est régulièrement portée devant la juridiction compétente et qu'un jugement définitif intervient au fond, concluant à l'absence de tout fondement juridique à ladite opposition, il appartient, dès lors, au conservateur de la propriété foncière de procéder sans délai à la radiation de l'inscription litigieuse, conformément à la décision judiciaire passée en force de chose jugée. A cet effet, le conservateur est tenu d'accomplir l'ensemble des formalités procédurales requises en vue d'assurer la continuité juridique du titre foncier et d'en permettre la reconstitution régulière.

En outre, il incombe à ce dernier d'aviser le service du cadastre afin que soit supprimé, de manière corrélative, l'effet de l'opposition portée sur le plan cadastral¹.

Sous-section 2- l'annulation de l'opposition pour défaut de paiement des frais judiciaires

Il est certain que l'opposition à une demande d'immatriculation foncière au Maroc est soumise à une condition préalable de nature financière : le paiement de frais spécifiques, dont l'acquittement est requis pour que l'opposition soit déclarée recevable. En l'absence de ce versement, la demande d'opposition est irrecevable, ce qui a pour effet d'écarter toute action judiciaire relative au litige foncier. Ces frais, dits de procédure, sont destinés à couvrir les

¹ <https://www.jurisprudence.ma/decision/immatriculation-fonciere-et-charge-de-la-preuve-renversement-au-profit-de-lopposant>

¹ Inversement, dans l'hypothèse où la juridiction reconnaît la validité de l'opposition, le dossier est immédiatement transmis au conservateur de la propriété foncière, assorti du jugement définitif ainsi que, le cas échéant, d'une attestation de non-appel ou de non-poursuite en cassation. Le conservateur est alors tenu d'appliquer rigoureusement les dispositions de l'article 37 de la loi n° 14-07 relative à l'immatriculation foncière, lesquelles l'obligent à publier les droits reconnus par la juridiction, dans les conditions et les formalités prévues à l'article 83 de la même loi.

coûts liés à l'instruction du dossier, notamment les éventuelles expertises et les actes nécessaires à l'accomplissement de la procédure devant le tribunal (Fatima El Harrouf, 2002, p. 54). Toutefois, dans un arrêt du 3 septembre 2008 (n° 2952, dossier 2728/1/1/2007, chambre civile), la Cour suprême (la cour de cassation actuellement) a annulé une décision de première instance ayant rejeté une opposition à une réquisition d'immatriculation foncière, au motif exclusif du défaut de paiement des impôts judiciaires.

La Haute juridiction a rappelé que, selon les articles 37 et 45 du Dahir relatif à l'immatriculation foncière, le juge du fond ne peut se contenter d'un contrôle purement formel. Il est tenu d'apprécier le bien-fondé du droit découvert par l'opposant, en examinant la réalité, la consistance et l'étendue de ce droit. Il doit essentiellement évaluer la réalité, la nature et l'étendue du droit exploité par l'opposant, afin de s'assurer de sa légitimité. En annulant l'opposition pour défaut de paiement des impôts sans procéder à cette analyse approfondie, la juridiction inférieure a commis une erreur de fond, assimilable à un défaut de motivation suffisant. Cette lacune justifie la cassation de la décision contestée.

Conformément aux dispositions de l'article 32 du Dahir de 1913 relatif à l'immatriculation foncière tel que modifié et complété par la loi n° 14-07, impose que toute contestation d'une demande d'inscription au livre foncier soit subordonnée au paiement des frais de justice et de défense ou à la production d'une attestation d'aide judiciaire, formalité devant être accomplie dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai légal de recours. A défaut, le conservateur de la propriété foncière, agissant dans le cadre des attributions qui lui sont expressément conférées, est tenu d'annuler le recours, ce qui confère à la procédure une dimension administrative, voire parajudiciaire, puisque le transfert de cette compétence au conservateur ne lui octroie pas une qualité judiciaire mais une mission administrative, fondée sur la nature de l'organe décisionnel. La qualification du recours comme procédure administrative repose ainsi essentiellement sur le critère de l'organe émetteur de la décision, et non sur la nature de la prestation. Cette règle a fait l'objet de critiques doctrinales, notamment de la part de Mohamed Khayri (Mohamed Khyri, 2014, p. 223.), qui souligne que la mécanique de l'annulation automatique du recours en cas de défaut de paiement ou d'attestation d'aide judiciaire peut conduire à des situations injustes, en privant des personnes à faible ressource de leur droit de recours, ce qui contrevient aux principes de justice et d'égalité devant la loi. D'autres auteurs plaident pour une application plus souple de cette règle, en prévoyant des exceptions, notamment en cas de motifs sérieux comparables à l'accès à l'aide judiciaire ou en cas de nécessité économique, estimant que l'annulation de recours sans examen du fond peut être perçue comme une entrave à l'exercice du droit de recours, alors même que le recours dispose d'éléments probants (Mohamed Ben El Haj El Salami, 1978 p. 96). Certains insistent sur la nécessité de distinguer la forme de la substance, estimant que la production de justificatifs crédibles et sérieux (pièces, documents, attestations) témoigne de la légitimité du recours, et qu'il serait préférable que le législateur accorde une seconde chance au recourant, lui permettant de justifier la pertinence de ses arguments devant le juge, plutôt que de le priver automatiquement de tout recours (Khalid Ittalla, 2007, p. 102).

Force est d'admettre que, la loi n°14-07 vise à limiter les recours abusifs ou dilatoires, souvent utilisés pour entrer dans la procédure de l'immatriculation, le paiement des frais de justice constituant ainsi une présomption de sérieux du recours et dissuadant les recours purement tactiques ou abusifs. La juridiction civile applique la règle de l'article 32 de manière rigoureuse, annulant le recours lorsqu'il n'est pas accompagné du paiement des frais ou de l'attestation d'aide judiciaire, en effet, l'article 32 ne prévoit aucune voie de recours contre la décision du conservateur d'annuler le recours pour défaut de paiement des frais, ce qui a suscité des débats doctrinaux. Mohammed khayri considère que cette décision, étant administrative, doit être ouverte à un recours devant le juge administratif, sous la forme d'un recours pour excès de pouvoir, comme mesure de garantie des droits fondamentaux du recourant (Mohamed Khyri, 2010, pp.221-222), tandis que le soutien de l'idée selon laquelle la décision du conservateur de la propriété foncière d'annuler l'opposition pour motif de paiement constitue une décision définitive, dépourvue de voie de recours, soulève des préoccupations légitimes quant à son impact sur les droits des parties. Une telle interprétation, en privant les intéressés de tout recours effectif, risque d'ouvrir la porte à des abus ou à des situations d'injustice, notamment lorsque la régularité du paiement n'est pas suffisamment vérifiée ou lorsqu'elle masque des irrégularités dans la procédure d'opposition. (Mohamed Ben El Haj El Salami, 1978p. 96). La tendance actuelle du législateur, marquée par la loi n°14-07, vise à recentrer la procédure l'immatriculation sur le domaine administratif, en limitant la portée des litiges judiciaires, ce qui se traduit par une extension des compétences du conservateur, qui devient le principal acteur de la gestion de la procédure d'immatriculation foncière. Toutefois, lorsque la procédure aboutit à la suppression du recours, les décisions restent encadrées par des conditions strictes, et n'ont pas force de décision judiciaire, mais restent des actes administratifs ne mettant pas fin au litige.

Section 2-le rejet du dépôt de l'opposition pour motif de délai

L'analyse de la procédure d'opposition à la réquisition d'immatriculation foncière serait incomplète sans l'examen de la question du rejet d'inscription prononcé par le conservateur de la propriété foncière. Cette problématique prend une acuité particulière lorsque le rejet trouve son origine dans le non-respect des délais prescrits. Une telle décision ne demeure pas sans incidence, puisqu'elle met en jeu des considérations essentielles relatives à la sauvegarde des droits des parties concernées et au respect du principe de légalité administrative. Il importe dès lors d'aborder, dans un premier temps, les hypothèses où le rejet d'inscription de l'opposition dans le délai légal prévu par la loi (**Sous-section 1**) et les recours susceptibles d'être exercés à son encontre, avant d'envisager, dans un second temps, la situation où le rejet vise une opposition déjà enregistrée mais entachée de violations des délais légaux (**Sous-section 2**)

Sous-section 1- le rejet du dépôt de l'opposition dans le délai légal et la possibilité de recours

Il sera important de rappeler que le régime juridique du dépôt des oppositions dans le cadre de la procédure de l'immatriculation foncière est strictement encadré par les

dispositions les articles 24¹ à 29 de la loi n° 14-07 qui visent à assurer la sécurité juridique des droits réels sur les biens immobiliers tout en garantissant la transparence et la régularité de la procédure. Le délai impératif pour déposer une opposition à la demande d'immatriculation jusqu'à l'expiration de deux mois suivant la publication de l'avis d'achèvement de la délimitation au Bulletin Officiel ; toute opposition déposée hors de ce délai est irrecevable, sauf dans les cas exceptionnels prévus à l'article 29, où le conservateur des biens immobiliers dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour l'accepter. La recevabilité des oppositions relève exclusivement de l'appréciation du conservateur, qui veille à prévenir les abus et à préserver la stabilité des droits¹. Toutefois, la loi prévoit des sanctions spécifiques contre les oppositions abusives ou présentées de mauvaise foi, notamment une amende égale à au moins 10 % de la valeur de l'immeuble ou du droit contesté, versée à l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (l'article 48 de la loi 14-07), et la possibilité pour la partie lésée de demander réparation du préjudice subi, le tribunal pouvant prononcer cette modification d'office (al 2^e de l'article 48 de la loi). Le dépôt de l'opposition s'effectue soit auprès du conservateur, soit auprès de l'ingénieur géomètre lors de la délimitation (l'article 25 de la loi 14-07), et doit contenir l'identité du demandeur, son adresse, le nom de l'immeuble, le numéro de la demande et la nature de l'opposition, sans que la production de pièces justificatives ou le paiement de frais judiciaires ne soient exigés au moment du dépôt, mais le demandeur doit régulariser sa situation avant l'expiration du mois suivant la fin du délai

¹ Conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi 14-07 modifiant et complétant le dahir de 1913 relatif à l'immatriculation foncière , toute personne justifiant d'une prétention juridique sur un bien immobilier soumis à une procédure d'immatriculation dispose d'un délai de deux mois, calculé à compter de la publication de l'avis de clôture des opérations au Bulletin officiel, pour faire valoir ses droits par la voie de l'opposition, à condition qu'elle ne soit pas préalablement manifestée pendant la phase d'instruction.

En effet, le recours à cette procédure d'intervention demeure recevable dans trois situations distinctes :

- lorsqu'une contestation porte sur le principe même de la propriété expérimente par le prolongement de l'immatriculation, sur les attributs effectifs de ce droit, ou sur la configuration exacte des limites de l'immeuble visé ;
- lorsque le réclamant revendique l'exercice d'une prérogative réelle susceptible d'être mentionnée au titre foncier en cours de constitution ;
- lorsqu'il s'agit de contester un droit ayant été rendu public en application de l'article 84 de la présente législation ;

¹ L'opposition peut porter sur le droit de propriété, l'étendue de ce droit, l'existence d'un droit réel grevant l'immeuble ou la contestation d'un droit annoncé conformément à l'article 84, ce dernier dispositif constituant une avancée notable du Dahir n° 14-07, même si l'absence de délai spécifique pour cette dernière hypothèse peut ouvrir la voie à des pratiques dilatoires.

d'opposition (al 3 l'article 25 de la loi 14-07). Si l'opposition concerne une partie de l'immeuble, celle-ci doit être déterminée lors de la délimitation provisoire ou complémentaire, faute de quoi le dossier est transmis au tribunal, qui peut procéder à la délimitation avec l'assistance d'un géomètre assermenté. En cas de différence de superficie, le conservateur invite le demandeur à ajuster sa demande ou à confirmer son opposition sur la superficie réelle, et en cas de l'annulation, le dossier est transmis au tribunal. Enfin, les décisions du conservateur sur l'acceptation ou l'annulation des oppositions sont désormais soumises au contrôle exclusif du juge administratif, mettant fin à la compétence des tribunaux ordinaires en la matière. C'est ce qui a été confirmé par un arrêt de la Cour de la Cour de cassation du 10 avril 1994, citée par Mohamed El Hini, 2015, p. 107).

Sous-section 2- le rejet du dépôt de l'opposition hors le délai légal et la possibilité de recours

La recevabilité d'un recours en opposition déposé hors délai légal constitue, en réalité, une dérogation marquante à la règle de droit commun édictée par l'article 24 du Dahir de 1913 relatif à l'immatriculation foncière, lequel détermine de manière stricte les conditions temporelles de dépôt d'un tel recours. En effet, dans sa version initiale, l'article 29¹ dudit Dahir ne prévoyait aucune condition matérielle précise encadrant l'examen d'une opposition tardive. Il se limitait à marquer le moment où le conservateur de la propriété foncière ou le procureur du Roi exerçaient leur compétence, à savoir avant la transmission du dossier au greffe du tribunal de première instance. Cette absence de précision, a donné lieu à des ralentissements notables dans la procédure d'immatriculation, suscitant ainsi de vives critiques et des appels réitérés à une réforme législative (Abd el-Qader Boukri 2023, p. 144.).

Or, l'adoption de la loi n° 14-07 modifiant et complétant le Dahir de 1913, a renouvelé le cadre juridique de l'article 29. Désormais, il est expressément permis au conservateur de la propriété foncière d'admettre, à titre dérogatoire, une opposition présentée hors délai, même en l'absence d'une opposition préalable, pourvu toutefois que le dossier n'ait pas encore été transmis au greffe du tribunal de première instance. Ce dispositif dérogatoire reste néanmoins soumis à des conditions strictes : le recours doit impérativement justifier les circonstances

¹ En vertu des dispositions de l'article 29, le législateur prévoit que lorsque le délai prévu à l'article 27 ci-dessus est expiré, le conservateur de la propriété foncière peut, dans des circonstances exceptionnelles, recevoir une opposition à l'immatriculation, même en l'absence d'opposition antérieure sur la réquisition, à condition que le dossier n'ait pas encore été transmis au tribunal de première instance.

Dans ce cas, l'opposant est tenu de présenter au Conservateur les justificatifs exposant les motifs ayant empêché le dépôt de son opposition dans le délai légal, accompagné des pièces et documents étayant sa demande. Il doit également s'acquitter de la taxe judiciaire et des droits de plaidoirie, ou fournir la preuve de l'octroi de l'assistance judiciaire.

La décision du Conservateur de rejeter cette opposition tardive n'est pas susceptible de recours contentieux.

ayant entravé le dépôt dans le délai légal et joindre les titres ou pièces justificatives étayant la réalité de sa prétention¹.

Par voie de conséquence, cette réforme consacre une compétence exclusive du conservateur de la propriété foncière pour statuer sur la recevabilité exceptionnelle du recours (l'article 29 de la loi n° 14-07), sans que soit exigée l'existence d'une opposition antérieure. Il tient néanmoins d'examiner l'existence d'un motif légitime justifiant le dépassement du délai ainsi que la production de preuves sérieuses relatives au bien objet de la réquisition d'immatriculation, afin d'apprécier la fiabilité de la prétention².

Ce tournant législatif met ainsi un terme aux hésitations jurisprudentielles antérieures, lesquelles subordonnaient l'admission d'une opposition hors délai à la condition de l'existence d'une opposition initiale. L'article 29, dans sa rédaction actuelle, consacre expressément une possibilité de recours tardif à titre exceptionnel, renforçant la sécurité juridique du dispositif. Par ailleurs, la loi n°14-07 circonscrit désormais la marge d'appréciation du conservateur, en l'obligeant à motiver sa décision au regard de la pertinence des produits justificatifs et de l'acquiescement des frais, consolidant ainsi la transparence et la prévisibilité de la procédure d'immatriculation foncière (Mohammed khayri, 2010,p.692).

Force est d'admettre que le dernier al de l'article 29 de la loi 14-07 dispose que l'annulation effectuée par le conservateur à une opposition formée hors délai constitue une décision définitive, insusceptible de recours. Cette règle, en érigeant une clôture procédurale absolue, place ainsi l'opposant dans une situation de responsabilité exclusive quant aux conséquences de son retard ou de son inertie, notamment après la publicité de la procédure relative au bien concerné. Or, si cette disposition trouve sa justification dans l'exigence de sécurité juridique et de stabilité des droits réels, elle n'en demeure pas moins sujette à de vives controverses doctrinales et jurisprudentielles.

D'un point de vue institutionnel, la pratique tend à rechercher un équilibre entre la préservation de la sécurité juridique et la garantie des droits fondamentaux des administrés. A cet égard, la voie du recours administratif, en particulier celui exercé devant le conservateur général, se présente comme un mécanisme d'ajustement de soumettre la décision contestée à un réexamen hiérarchique. Bien que le conservateur de la propriété foncière jouisse d'une

¹ A cela s'ajoute l'obligation d'acquiescer les frais judiciaires et les droits de plaidoirie, sauf en cas de bénéfice d'une aide juridictionnelle dûment prouvée, et cela en vertu de l'article 107 de la loi n°14-07 .

² Lorsqu'un opposant forme son opposition après l'expiration du délai légal, il invoque généralement des circonstances exceptionnelles pour justifier ce retard. Les motifs les plus fréquemment avancés sont la résidence à l'étranger, rendant la réception de la notification difficile ou tardive, ou la présentation d'un certificat médical attestant d'un empêchement légitime, tel qu'une maladie ou une hospitalisation.

autonomie décisionnelle dans le cadre de ses prérogatives, il demeure néanmoins soumis à la hiérarchie administrative¹ et à un devoir de responsabilité personnelle².

Sur le plan jurisprudentiel, la Cour suprême, (la Cour de cassation actuellement), a affirmé, dans son arrêt n° 1148 du 21 novembre 2000, la compétence du juge administratif pour statuer sur un recours en annulation dirigé contre la décision du conservateur foncier ayant accepté une opposition présentée hors délai. Cette jurisprudence s'applique même lorsque le conservateur a, postérieurement, annulé de lui-même sa décision initiale. En consacrant ainsi la possibilité de réexaminer une décision entachée d'illégalité, la haute juridiction a souligné la primauté du principe de légalité sur la finalité de stabilité.

Il convient, par ailleurs, de rappeler que le recours administratif constitue, depuis l'adoption de la Constitution de 2011, un droit à valeur constitutionnelle expressément reconnu par l'article 118. Ce recours, en vertu de l'article 353 du Code de procédure civile³ et de l'article 23 de la loi n° 41-90¹ instituant les tribunaux administratifs, suspend le délai du

¹ Ce lien hiérarchique fonde la possibilité d'un recours interne, permettant au conservateur général, en vertu de son autorité technique et de sa mission de contrôle, d'inviter le conservateur local à réviser sa position initiale, sans toutefois pouvoir la substituer directement.

² Dans son arrêt La cour suprême (Cour de cassation), n° 1064 du 6 juillet 2000 (dossier n° 527/4/1/00, Chambre administrative, Rabat,) Réf. 18611, <https://www.jurisprudence.ma>, a annulé une décision rendue par une cour administrative, estimant que cette dernière n'était pas compétente pour connaître d'une demande d'indemnisation fondée sur une erreur attribuée à un conservateur foncier. La Cour a rappelé que la responsabilité personnelle du conservateur, encadrée par les dispositions des articles 97 et 100 du Dahir relatif à l'immatriculation foncière, relève de la compétence des juridictions civiles, et non de celle des tribunaux administratifs. Ces derniers, en effet, ne sont saisis que des litiges relatifs à la responsabilité administrative des personnes de droit public, et non des fautes personnelles commises dans l'exercice de leurs fonctions par des agents relevant du régime de droit privé.

³ Conformément à l'article 353, alinéa 2, du Code de procédure civile, la Cour de cassation est compétente pour statuer, sauf disposition expresse contraire, sur les recours en annulation pour excès de pouvoirs dirigés contre les décisions rendues par les autorités administratives. Elle juge également les recours formés contre les actes et décisions par lesquels les juges se sont rendus coupables d'un excès de pouvoirs. En outre, la Cour de cassation est saisie des règlements de juges entre juridictions qui n'ont pas de juridiction supérieure commune autre qu'elle-même.

¹ En vertu des dispositions de l'article 23 la loi n° 41-90 instituant les tribunaux administratifs, les recours en annulation pour excès de pouvoir dirigés contre les décisions rendues par les autorités administratives doivent être formés dans un délai de soixante jours à compter de la publication ou de la notification de la décision contestée à la personne concernée. Ce délai, strictement impératif, vise à garantir la sécurité

recours contentieux jusqu'à la notification du rejet par l'autorité compétente. Dès lors, le mécanisme de recours administratif, loin d'être une simple faculté, s'impose comme une garantie procédurale essentielle du droit de défense et du contrôle juridictionnel interne.

Cependant, la version initiale de l'article 29 du Dahir foncier n'avait pas tranché précisant la question de la recevabilité du recours judiciaire contre le l'annulation d'une opposition tardive. Ce n'est qu'à travers la réforme introduite par la loi n° 14-07 que le législateur est venu préciser le caractère définitif et non susceptible de recours du l'annulation du conservateur. Or, cette disposition a rapidement suscité un large débat, dans la mesure où elle semble contrevenir à l'article 118 de la Constitution, qui consacre le droit de tout administré à contester la légalité des actes administratifs devant la juridiction compétente.

La jurisprudence administrative contemporaine, notamment l'arrêt de la Cour administrative de Rabat du 21 mars 2013 (n° 10/197)¹, a tenté de lever cette ambiguïté en précisant que l'interdiction de recours visée par le texte législatif ne concerne que les juridictions civiles et non le recours en l'annulation pour excès de pouvoir. Ainsi, la voie du contentieux administratif demeure ouverte, permettant au juge de vérifier la conformité des décisions du conservateur aux exigences du principe de légalité.

Conclusion :

La responsabilité du conservateur de la propriété foncière, si elle constitue un pilier essentiel de la sécurité du régime d'immatriculation, n'échappe nullement à la surveillance judiciaire nécessaire. A cet égard, ce contrôle s'impose comme un gage indispensable de légalité, de protection des droits immobiliers et d'équilibre entre les intérêts en présence.

En effet, la loi n°14-07, en définissant avec précision les voies de recours et la répartition des compétences, met en œuvre une double exigence : d'une part, la sauvegarde des droits fondamentaux des justiciables et, d'autre part, l'accessibilité effective à la justice, dans le strict respect des garanties procédurales.

Dans cette perspective, le juge apparaît comme le garant ultime de la légalité des décisions administratives, offrant une protection contre tout risque d'arbitraire et assurant un contrôle effectif des actes de l'administration foncière. Par ailleurs, la réforme instaurée par la loi 14-07, enrichie par l'évolution récente de la jurisprudence, renforce ainsi le dispositif de sécurité foncière, tout en garantissant à chaque partie un droit réel et effectif de recours, dans une procédure transparente et équitable.

Il s'ensuit que l'articulation entre prérogatives administratives et recours judiciaires constitue la clé de voûte de la pérennité du régime foncier. Partant, cette symbiose institutionnelle assure l'équilibre nécessaire entre efficacité administrative et protection juridictionnelle des droits fonciers.

juridique et la célérité du contentieux administratif, tout en assurant la protection effective des droits des justiciables.

¹ Publié à la revue Amlak, n° double 11-12, p.33.

Références :**Ouvrages en langue française :**

- **T.-S. Renoux**, « *Le droit au recours juridictionnel* », J.C.P. G., 1993, I, 3675.p.3675.
- **Aissam zine dine**, *la reforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière*, Imp Najah EL jadida, 1ère édition, 2014, pp.110-111.

Ouvrages en langue arabe :

- **Abdelhaq Abou Fahs**, *L'annulation et le rejet des requisitions d'immatriculation dans la législation marocaine*, Revue du droit foncier, n°1, 1988, p. 15.
- **Abdelhaimd Boukouri**, *Les litiges judiciaires relatifs au recours contre les décisions du conservateur foncier, étude à la lumière de la loi n°14-07 et de la pratique judiciaire*, 1re édition, Éditions Slaiki Frères, Tanger, 2017, p. 25 et 30.
- **Abdelmajeed Benhassan El-Halouani**, *Le pouvoir discrétionnaire du conservateur foncier à la lumière des dernières modifications de la loi n°14-07 modifiant et complétant le dahir d'immatriculation foncière*, 1re édition, Éditions Al-Amniah, Rabat, 2023, p. 47.
- **Al-Arabi Muhammad Myad**, *Réflexions sur la loi 14.07 modifiant et complétant le dahir de l'immatriculation foncière*, 1re édition, Imprimerie Al-Maarif Al-Jadida, Rabat, 2013, p. 28.
- **Aziz El-Ghars**, *La responsabilité du conservateur foncier à la lumière du dahir d'immatriculation foncière*, Éditions Rabat Net, Rabat, 2022, p. 48.
- **Bohamad Abdelkader**, *Le pouvoir du conservateur dans le contrôle des titres et actes des opposants*, Série Études et Recherches de la Revue de la Justice Civile, Imprimerie Al-Maarif Al-Jadida, sans édition, 2017, p. 63.
- **Mohamed Khayri**, *Le foncier et les affaires d'immatriculation foncière dans la législation marocaine à travers la nouvelle loi 14-07 relative à l'immatriculation foncière*, Imprimerie Al Maarif Al Jadida, Rabat, 2014, pp. 32-33 et 73.
- **Mokhtar Ben Ahmed El Attar**, *Le foncier immobilier à la lumière du droit marocain*, Imprimerie Najah Al Jadida, Casablanca, Tome 1, 2008, p. 122.
- **Omar Azoukar**, *Les nouveautés de la procédure d'immatriculation à la lumière de la loi n°14-07 et du Code des droits réels*, 1re édition, Éditions Dar Al-Qada Al-Ali, 2012, pp. 95-96.

Articles juridiques en langue française :

J. Dupont, *La responsabilité du conservateur foncier et les recours des administrés*. Droit immobilier et foncier, 15(1), 2023, p.14

Articles juridiques en langue arabe :

- **Abdelkader Boukri**, *Les limites de la compétence du conservateur foncier en matière d'exécution : approche comparative entre le droit positif et la pratique*, Publications de la Faculté des Sciences Juridiques, Économiques et Sociales de Meknès, Série Recherches et Études, n°29, 2023, p. 144.
- **Ahmed Ajeoun**, "Le conservateur foncier : ses compétences et sa position administrative", *Revue marocaine de l'administration locale et du développement*, n° double 55-54, janvier 2004, p. 185.
- **Fatima El Harrouf**, "Le rôle du conservateur foncier en matière d'opposition à une demande d'immatriculation", *Revue de droit et d'économie*, n°19, année 2002, p. 54.
- **Khalid Ittalla**, "Les limites du pouvoir du conservateur foncier en matière de rejet ou d'annulation des oppositions", *Revue Al Malaik*, n°3, 2007, p. 102.
- **Mohammed Elhini**, "Le recours contre les décisions du conservateur foncier à la lumière de la jurisprudence", <http://adala.justice.gov.ma/productionEtudes/Ouvrages/ar/Etudes/administration/2020/2020/2020/2020/dirrtl.pdf>.
- **Mohamed El Hinni**, "L'inconstitutionnalité de certains amendements de la loi 14-07", *Revue du contentieux civil*, n°2, Série Études et Recherches, Imp Al-Aref Al-Jadida, Rabat, 2015, p. 107.
- **Mohamed El Hinni**, *Évaluation du système d'appel contre les décisions du conservateur des hypothèques : entre compétence judiciaire et compétence administrative à la lumière des évolutions récentes du droit de l'immatriculation foncière*, imp El Omnia, 1ere Ed, Rabat, 2015, p.47
- **Mohamed Naji Cheaib**, "Les pouvoirs et compétences du juge de l'immatriculation foncière", *Revue marocaine d'économie et de droit*, n°8, octobre 2003, p. 76.
- **Nadia Asmoud**, "L'annulation de l'opposition par le conservateur de la propriété foncière entre la prérogative administrative et la problématique du contrôle judiciaire", *Revue des Droits*, n°19, 2016, p. 132.
- **Youns Ben Mdani, Fatima Ajroud**, "Problématique de l'opposition à la procédure de mise en place du titre foncier à la lumière de la loi 14.07", Série des connaissances juridiques et judiciaires, vol. 5, n°2, Publications du magazine Al-Huquq, Imprimerie Al-Huquq Al-Jadida, 2024, p. 89.

Mémoire :

- **Mohamed Ben El Haj El Salami**, « La politique de la mise en valeur foncière au Maroc entre publicité foncière et planification socio-économique », Mémoire soutenue et présentée pour l'obtention du diplôme du cycle supérieur de l'École Nationale d'Administration Publique, 1978, p. 96.

Arrêts et décisions judiciaires :

- Cour de cassation, arrêt n°1411 du 18 juillet 1984, dossier civil n°85026.

- Cour d'appel d'Agadir, arrêt n°472 du 26/06/2018, dossier n°18/14012018.
- Cour de cassation, arrêt n°82 du 15 janvier 2015, dossier n°201413538.
- Cour de cassation, arrêt n°581 du 30 mai 2002, dossier n°02645.
- Cour de cassation, arrêt n°880 du 21 juillet 2004.
- Cour d'appel d'Oujda, arrêt n°88 du 7/12/2006, dossier 200680.
- Cour d'appel de Meknès, arrêt n°2021711027 du 18 février 2020, dossier n°207110135.
- Cour de cassation, arrêt n°08553 du 13 octobre 2015, dossier civil 68601082014.
- Cour d'appel de Meknès, arrêt du 16 février 2017, dossier n°18414032016.
- Tribunal de Première Instance de Meknès, arrêt n°109 du 19 février 2018, n°23314032016.
- Cour de cassation, arrêt n°2965 du 3 septembre 2008, dossier civil n°2807112005.
- Arrêt de la cour suprême n°1148 du 21 novembre 2000.
- Cour administrative de Rabat, arrêt n°10197 du 21 mars 2013.