

ÉVÉNEMENT

Nouveau régime pour la procuration immobilière

- Recours obligatoire aux notaires, adouls et avocats
- Les conservateurs tenus par la loi entrée en vigueur le 14 septembre
- Un faux remède contre les spoliateurs fonciers

LA procuration intègre le cercle fermé des actes authentiques. C'est-à-dire des documents établis par des juristes autorisés à le faire par la loi: notaires, adouls et avocats habilités à plaider devant la Cour de cassation. Telle est la nouveauté consacrée par le code des droits réels qui régit l'hypothèque, les droits de propriété, d'usage, d'usufruit... Son article 4 impose, «sous peine de nullité», de recourir à ces praticiens lorsque le mandat à rédiger vise un transfert de pro-



Le code pénal (articles 334 à 391) sanctionne le faux, la contrefaçon et l'usurpation d'identité, de titre ou de fonction. La justice a jugé un peu plus de 62.000 affaires entre 2006 et 2015. Ces infractions marquent les dossiers de spoliation foncière (Ph. L'Economiste)

priété notamment. Les autres droits réels ne sont pas exclus. Qu'il s'agisse de leur

transfert, de leur modification au profit d'une autre personne par exemple ou de leur annulation.

Ainsi, le droit de jouissance d'une propriété (terrain agricole, immeuble...) est également soumis à cette formalité. Même traitement pour le bail immobilier à longue durée (40 ans) ou emphytéose. «Une procuration doit obligatoirement faire l'objet d'un acte authentique dans la mesure où l'emphytéose crée un droit réel. Les autres types de baux, qu'ils soient commerciaux ou d'habitation, ne sont

pas concernés. La loi exige en revanche leur inscription au titre foncier dès lors que la durée d'un bail dépasse 3 ans», selon Me Taoufik Azzouzi, vice-président du Conseil régional des notaires de Rabat. La liste des droits réels immobiliers est fixée par les articles 9 et 10 de la loi qui les régit.

Cette réglementation est entrée en vigueur depuis sa publication au Bulletin officiel du 14 septembre 2017. L'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie «a envoyé une note interne à ses conservateurs fonciers» pour les inviter à s'en tenir à la nouvelle mesure de la loi n°39-08 formant code des droits réels (cf. L'Economiste n°5112 du 25 septembre 2017).

Le recours à une procuration s'impose lorsque le titulaire d'un droit désigne un mandataire pour effectuer un ou des actes juridiques (vente...) en son nom et pour son propre compte. La tierce personne agit donc sur la base d'un mandat exprès du propriétaire foncier. Mandat qui doit être de plus rédigé par un notaire, avocat ou adoul.

Le législateur tente via ce nouveau procédé de couper l'herbe sous les pieds des spoliateurs. Or, le monde judiciaire reste partagé sur l'efficacité de cette mesure préconisée par la Commission nationale de lutte contre la spoliation foncière. La procuration authentifiée ne règlera pas le problème du faux. Les spoliateurs trouveront toujours un moyen de falsifier un contrat de vente immobilière pour accaparer un bien. «Cette nouvelle mesure est de la poudre aux yeux. Dans mon dossier, l'escroc écroué, qui n'est autre que mon cousin, a fait usage d'une fausse procuration adoulaire prétendument signée par ses sœurs et sa mère», souligne l'une des victimes, Faïçal Kimia. Fin connaisseur des affaires de spoliation foncière, Moussa El Khal n'est pas non plus convaincu par cette révision du code des droits réels. «Le faux prend une proportion aussi grave à cause de la corruption et des complicités (administratives et judiciaires). Dans beaucoup de dossiers, la spoliation existe même entre membres de la même famille. Le code civil français (art. 778) déshérite le malfrat qui tente de spolier les ayants droit», rapporte Moussa El Khal, collaborateur au cabinet Sonier en France. Faudrait-il emprunter cette loi aussi radicale pour venir à bout de la spoliation? □

F.F.

TEST D'ADMISSION
le samedi 30 septembre

Le pont vers l'entreprise depuis 1981

TOUTES LES FILIÈRES
IGA
ACCREDITÉES
PAR L'ÉTAT

Bac+5
Bac+3

www.iga.ac.ma

IGA

Management

Plusieurs spécialités en Management d'Entreprise :

- Génie Financier,
- Marketing et Commerce,
- Audit et Contrôle de Gestion

Ingénierie

Plusieurs spécialités en Ingénierie :

- Logiciels et Traitement d'Images,
- Réseaux Informatiques et Sécurité,
- Systèmes Automatisés et Contrôle Qualité,
- Télécoms, Réseaux et Systèmes Embarqués,

Devenez + que Remarquable !

Entrez dans la dynamique d'une Grande Ecole Prestigieuse
+ de 10 000 diplômés
+ de 36 ans d'existence

Une double diplomation
avec des Masters
d'Universités Françaises



Centre
IGA - Belvédère

Place de la Gare Voyageurs
Tél : 0522 24 06 05 / 42

Centre
IGA - 2 Mars

41, avenue du 2 Mars
Tél : 0522 26 33 23 / 37 / 45

Centre
IGA - Maârif

279, bd. Bir Anzarane
Tél : 0522 23 72 91 / 94 / 98

Un abus de pouvoir administratif?

LE conservateur général, Hamid Rabii, a adressé le 21 septembre 2017 une note aux conservations foncières. Il leur rappelle d'abord le nouveau régime de la procuration portant sur une opération immobilière. Ce mécanisme a été introduit par la loi n°69-16 entrée en vigueur depuis le 14 septembre 2017 (voir ci-dessus). Ensuite, l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie invite ses collaborateurs à écarter même «les procurations sous seing privé établies avant le 14 septembre». Les mandats légalisés à la Moukataâ seront également rejetés. Ce qui induit que tout acte non rédigé par un notaire, adoul ou avocat n'aura aucun effet juridique. Le conservateur va par conséquent refuser toute inscription ou modification dans le titre foncier.

Comment l'administration justifie sa position? Le conservateur général indique «qu'il faut tenir compte de la date de la transaction immobilière et non pas celle de la rédaction de la procuration». Sauf que cette note risque d'engendrer une avalanche de contentieux administratifs. Et dans lesquels les usagers et leurs avocats vont plaider l'abus de pouvoir. Et pour cause, la non-rétroactivité de la loi est un principe constitutionnel. Ainsi, une loi ne s'applique que pour les faits et les actes déclarés après la date de son entrée en vigueur. Le législateur peut parfois faire exception à ce principe lorsque l'application rétroactive de la loi s'avère bénéfique pour les usagers. Et encore, le texte doit expressément la mentionner. Or, ce n'est pas le cas pour la loi n°96-16 qui modifie le code des droits réels. Malgré ses bonnes intentions, l'interprétation qui en a été faite par l'Agence de la conservation foncière va rendre la vie encore plus difficile aux usagers et aux conservateurs. Ces derniers «devraient informer» leur chef de «toutes les difficultés rencontrées» dans l'application de sa note. Parions qu'il sera servi! □