Code des droits réels, loi n° 39-08

Référence : Loi n° 39-08 promulguée par le dahir n° 1-11-178 du 22 novembre 2011

Domaines concernés : Droit immobilier et foncier, Successions et héritage

> Le Code des droits réels réunit les règles sur la propriété immobilière et les autres droits portant sur un immeuble : usufruit, servitudes, hypothèque, indivision, droit de préemption (chefaa) et donation. Il s'applique aux immeubles immatriculés comme non immatriculés.

À qui s'applique ce texte

Le Code concerne tout propriétaire, acquéreur, héritier, co-indivisaire ou créancier qui détient ou revendique un droit sur un immeuble au Maroc. Pour les immeubles immatriculés, il se combine avec la législation sur l'immatriculation foncière, qui prévaut en cas de règle spéciale.

Les règles essentielles

- Les actes qui transfèrent, créent ou modifient un droit réel immobilier doivent être établis par acte authentique (adoul ou notaire) ou par acte à date certaine rédigé par un avocat agréé près la Cour de cassation (article 4), sous peine de nullité.
- Le droit de propriété confère à son titulaire l'usage, la jouissance et la disposition du bien, dans les limites fixées par la loi.
- En cas d'indivision, chaque co-indivisaire peut en principe demander le partage, et les autres disposent dans certains cas d'un droit de préemption (chefaa) lorsqu'une part est vendue à un tiers.
- La donation d'un immeuble (hiba) obéit à un formalisme et à des conditions de prise de possession propres.
- Pour les immeubles non immatriculés, la possession paisible et continue peut fonder un droit de propriété dans les conditions prévues par le Code.

Délais et chiffres à retenir

- Le droit de préemption (chefaa) doit être exercé dans des délais courts, qui courent notamment à compter de la notification ou de la connaissance de la vente.
- La durée de possession exigée pour les immeubles non immatriculés varie selon la relation entre le possesseur et le propriétaire.

- Les procurations portant sur des droits immobiliers doivent aussi respecter une forme authentique depuis la réforme de 2017.
- Toute inscription sur un titre foncier doit respecter les délais et formalités de la conservation foncière.

Ce que cela change concrètement

Un simple acte sous seing privé ne suffit pas pour acheter, vendre ou donner un immeuble : il faut passer par un notaire, des adoul ou un avocat habilité. Cette règle protège contre les ventes douteuses et les fraudes.

Pour les héritiers, le Code fournit les outils pour sortir de l'indivision, vendre une part ou faire valoir un droit de préemption, ce qui est fréquent après une succession.

Réformes et actualité

Le Code a été promulgué en 2011, la même année que la loi n° 14-07 sur l'immatriculation foncière. Il a été modifié en 2017 dans le cadre de la lutte contre la spoliation foncière, notamment pour imposer la forme authentique aux procurations portant sur des droits immobiliers.

Quand consulter un avocat

Avant toute acquisition d'un bien non titré, en cas de conflit entre héritiers sur un bien indivis, pour exercer ou contester un droit de préemption, ou lorsque vous suspectez qu'un acte a été établi frauduleusement sur votre bien.

Fiche établie par le cabinet de Maître Malak Elimani, avocate au Barreau de Rabat. Immeuble 13, Rue Al Ijas, Appart. N°1, rez-de-chaussée, Hay Riad, Rabat · 05 37 56 53 58 · contact@elimaniavocats.com

Document d'information générale. Seule la version publiée au Bulletin officiel du Royaume du Maroc fait foi ; les articles cités peuvent avoir été modifiés depuis la rédaction de cette fiche. Dernière mise à jour : 3 novembre 2026.