Immatriculation foncière, loi n° 14-07

Référence : Loi n° 14-07 modifiant et complétant le dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles
Domaines concernés : Droit immobilier et foncier

> La loi n° 14-07 a modernisé le régime de l'immatriculation des immeubles hérité du dahir de 1913. Elle organise la procédure qui aboutit à un titre foncier, document qui établit de façon définitive la situation juridique d'un immeuble, et les inscriptions qui le mettent à jour.

À qui s'applique ce texte

Le texte concerne tout propriétaire ou titulaire de droits réels qui souhaite immatriculer un immeuble ou qui détient déjà un titre foncier, ainsi que les acquéreurs, créanciers hypothécaires et héritiers qui doivent faire inscrire leurs droits à la conservation foncière.

Les règles essentielles

- L'immatriculation débute par une réquisition déposée à la conservation foncière, suivie d'une publicité et d'un bornage de l'immeuble.
- Toute personne qui prétend avoir un droit sur l'immeuble peut former opposition pendant la procédure. Les oppositions non levées sont transmises au tribunal.
- Une fois établi, le titre foncier est définitif et inattaquable : il constitue le point de départ unique des droits sur l'immeuble.
- Les droits réels n'existent à l'égard des tiers que par leur inscription sur le titre foncier.
- La prénotation permet de protéger provisoirement un droit en attendant son inscription définitive.

Délais et chiffres à retenir

- L'opposition à une réquisition d'immatriculation doit être formée dans le délai légal qui suit la publication de l'avis de clôture du bornage, sauf relevé de forclusion.
- Une prénotation a une durée de validité limitée, sauf si elle est fondée sur une décision de justice ou une action en cours.
- Les héritiers doivent faire inscrire la succession sur le titre foncier pour pouvoir ensuite vendre ou partager.
- Les droits et frais de conservation varient selon l'opération : il faut les vérifier auprès de la conservation foncière.

Ce que cela change concrètement

Acheter un bien titré offre une sécurité importante : la consultation du titre foncier (certificat de propriété) montre le propriétaire inscrit, les hypothèques et les charges. Il faut toujours le vérifier avant de signer.

Parce que le titre est inattaquable, une erreur ou une fraude doit être combattue vite, souvent par une prénotation ou une action en justice, car une inscription au profit d'un tiers de bonne foi peut devenir difficile à remettre en cause.

Réformes et actualité

Promulguée en 2011 avec le Code des droits réels, la loi n° 14-07 a renforcé la sécurité du système foncier. L'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) a depuis largement dématérialisé les démarches et la consultation des titres.

Quand consulter un avocat

Pour former ou contester une opposition, en cas de refus d'inscription par le conservateur, pour inscrire une succession complexe, ou lorsqu'une inscription suspecte apparaît sur votre titre foncier.

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.