

Mémoire :

La responsabilité du conservateur
en droit marocain

PLAN

Chapitre préliminaire :

I-LA PROPRIETE FONCIERE AU MAROC :

II-L'IMMATRICULATION FONCIERE :

A- L'immatriculation :

1- La conservation Foncière :

2- Le Cadastre juridique :

B- Régime juridique de l'immatriculation foncière :

Chapitre I-La responsabilité du Conservateur Foncier :

I- Le Conservateur Foncier et Le cadre juridique de sa responsabilité :

1-Le Conservateur foncier :

a- La phase non contentieuse et le rôle administratif du Conservateur Foncier :

b- La phase contentieuse et le rôle quasi-juridictionnel du Conservateur Foncier :

2-Le cadre juridique de sa responsabilité :

II- La nature juridique de la responsabilité du Conservateur :

Chapitre II-Les fondements juridiques de la responsabilité du Conservateur Foncier :

I- Renvoi au droit commun : un principe ou une exception

1 - Le principe :

2- L'exception :

3- Problématique :

a- Première confusion

b- Seconde confusion

II- Conditions d'existence de la responsabilité du Conservateur :

1- Une faute ou un dol :

a- La faute professionnelle ou de service et la responsabilité de l'Etat

b- La faute lourde et la responsabilité personnelle du Conservateur Foncier

2- Un préjudice :

3- Un lien de causalité

Chapitre III- Les effets de la responsabilité du Conservateur de la Propriété Foncière :

I- Régime juridique de l'action en responsabilité :

1- Le tribunal compétent dans les actions en indemnité intentées contre le Conservateur foncier :

- a- La compétence d'attribution
- b- L'attribution territoriale : une Compétence Ratione Loci
- c- La procédure
- d- La prescription de l'action en responsabilité
- e- Les dépens de l'instance

2- Le rôle des tribunaux dans l'évocation de la responsabilité du Conservateur Foncier :

- a- Décision du tribunal de première instance de Rabat en date du 01/04/1992 concernant le dossier n°90/221
- b- Décision du tribunal de première instance de Rabat en date du 11/11/1992
- c- Décision du tribunal de première instance de Casablanca en date du 10/12/1987 concernant le dossier n°86/1

II- Le fonds d'assurance et la responsabilité du Conservateur :

Conclusion

Chapitre préliminaire :

Partout dans le monde, le régime foncier joue un rôle prépondérant dans l'essor de l'activité économique. Il est modelé en fonctions des options idéologiques et politiques du pays. Il est organisé de façon à répondre aux exigences de chaque système économique et aux aspirations de chaque société.

I-La propriété foncière au Maroc :

Au Maroc la propriété privée en matière foncière est soumise à une dualité de droits due à la coexistence d'un droit traditionnel et d'un droit d'immatriculation foncière dit moderne qui remonte à 1913. Le secteur foncier traditionnel est régi par les principes du droit musulman et les coutumes locales. Le droit de propriété est fondé en cas d'existence de documents écrits probants:

- Sur la possession paisible publique, à titre de propriété, permanente (d'une durée supérieure à 10 ans quand elle est invoquée à l'encontre de tiers et à 40 ans quand elle est invoquée à l'encontre de parents);
- L'acquisition au profit du possesseur au-delà de la durée précitée.
- Sur la possession paisible publique, à titre de propriété, permanente (d'une durée supérieure à 10 ans quand elle est invoquée à l'encontre de tiers et à 40 ans quand elle est invoquée à l'encontre de parents);
- L'acquisition au profit du possesseur au-delà de la durée précitée.

Par ailleurs les immeubles soumis au droit traditionnel sont caractérisés par:

- L'absence de publicité des droits prétendus;
- La méconnaissance par les tiers, (et parfois par les ayants droits) de l'immeuble concerné, sa situation, sa consistance, ses limites, ainsi que de la nature et de l'étendue de droits qui s'y exercent et de leurs véritables détenteurs;

- L'insécurité des transactions car le droit prétendu existe jusqu'à preuve du contraire, établie ;
- La difficulté d'accès aux crédits puisque la garantie réelle est incertaine;
- La faiblesse de l'investissement ;
- La multitude des litiges entre riverains et d'autres prétendants qui constituent plus de 50 % des affaires pendantes devant les tribunaux.

Le manque total de publicité concernant les immeubles non immatriculés et leurs détenteurs rend le secteur traditionnel d'une opacité impropre à la circulation des biens, à l'investissement et à la modernisation.

Par contre le secteur soumis au régime de l'immatriculation foncière appelé aussi régime des livres fonciers présente les caractéristiques suivantes:

- Il est fondé sur une très large publicité;
- Il a un effet de purge qui annule tout droit réel antérieur non révélé au cours de la procédure d'immatriculation;
- Chaque immeuble est individualisé par un nom, plan, et un numéro propre.

C'est le Titre Foncier qui constitue pratiquement l'état civil de la propriété et lui donne un nouveau départ ;

- Le titre foncier dès son établissement est définitif et inattaquable;
- Les droits inscrits sur le titre ont un effet légal et une force probante entre les parties, vis à vis des tiers et auprès des tribunaux;
- Tout droit acquis doit être détenu de la personne précédemment inscrite, ce qui écarte toute usurpation ou prescription. Il ne peut y avoir de rupture dans la chaîne des inscriptions, l'accès au crédit et à l'investissement, etc

Nous constatons la présence côte à côte de deux régimes dont l'un malgré ses défauts, préserve l'intimité des propriétaires, et l'autre, malgré ses

¹ Statistiques émanant de L'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie.

qualités, dévoile à tout venant des données qui devraient être personnelles et confidentielles.

La propriété foncière est soumise depuis quelques années à une très forte pression due à l'explosion démographique qui aboutit à l'accroissement de la demande et à la rareté du facteur "terre", marqué par un lien traditionnel et un amour propre de la propriété, ce droit fondamental est consacré par différentes constitutions qui énoncent que le droit de propriété demeure garanti.

Les discours analysant les problèmes de l'investissement sont focalisés sur la lenteur des procédures administratives et sur la complexité des statuts fonciers.

II-L'immatriculation foncière :

A-L'immatriculation :

La source principale de l'immatriculation foncière instaurée au Maroc depuis 1913 est l'acte de Torrens, "THE REAL PROPERTY ACT", de son auteur Robert Torrens "Registra" général d'Australie.

Ce régime s'inspire essentiellement de certains principes qui ont été adoptés par de nombreux Etats entre autre l'Allemagne, la Tunisie, la Suisse, le Congo, le Sénégal, la Cote d'Ivoire, le Dahomey et par certains Etats des USA.

L'idée du régime des livres fonciers crée au Maroc, est d'individualiser la propriété immobilière en la déterminant physiquement et juridiquement, avec une connaissance précise de la propriété et du propriétaire.

La détermination physique de l'immeuble résulte de la reconnaissance de sa situation précise, de ses limites exactes, de sa contenance réelle et sa consistance aussi complète que possible.

Un plan de l'immeuble est annexé au titre établi par un Cadastre dit "Juridique".

La détermination juridique est obtenue par la publicité de tous les droits relatifs aux biens- fonds, à commencer par le droit de la propriété.

Sur chaque titre de propriété ainsi constitué, viennent ensuite se grouper au fur et à mesure de leur formation, tous les droits réels et charges foncières intéressant l'immeuble, ainsi que les mutations ou modifications y relatives.

Le livre foncier constitue ainsi l'état civil complet de chaque immeuble immatriculé permettant de connaître rapidement et facilement, à toute époque, ses origines, son histoire et sa situation juridique exacte. Un plan de l'immeuble est annexé au titre établi par un Cadastre dit "Juridique".

Le système de l'immatriculation foncière au Maroc peut être présenté comme un système d'information du territoire où la conservation foncière et le cadastre sont des sous-systèmes.

1- La conservation Foncière

Le service de la Conservation foncière est chargé de la partie juridique de l'immatriculation foncière :

- Reçoit les réquisitions d'immatriculation ;
- Procède aux formalités de publicité;
- Reçoit les oppositions ;
- Suit la procédure de purge et décide l'immatriculation ;
- Inscrit les actes sur le livre foncier ;
- Porte les mentions sur le livre foncier ;
- Conserve les documents relatifs aux immeubles immatriculés ;
- Met à la disposition du public l'information désirée.

2- Le Cadastre juridique

Le service du Cadastre juridique est chargé de l'exécution des tâches qui lui incombent.

³ « Droit foncier marocain », DECROUX Paul, foncier marocain, édition LA PORTE *

Généralement, ses attributions peuvent être résumées comme suit :

- Exécution des opérations nécessaires à l'immatriculation foncière, en particulier le bornage, le levé topographique et l'établissement des plans de propriétés foncières ;
- Contrôle, vérification et réception des travaux topographiques effectués par les entreprises privées dans le cadre des marchés de levés cadastraux ;
- Triangulation de 3ème ordre et 4ème ordre;
- Polygonation des villes;
- Mises à jour et archivage des documents topographiques;
- La mise à la disposition du public l'information désirée.

En résumé, le Cadastre Juridique Marocain est un cadastre sporadique du fait que l'immatriculation foncière est généralement facultative. En fait, il fait partie de la procédure de l'immatriculation (bornage et levé), et participe à la détermination juridique et physique de la propriété en produisant un Procès Verbal de bornage et un plan foncier de la propriété établi par un levé régulier (levé cadastral); ce levé permet la détermination numérique des coordonnées des bornes fixant les limites de la propriété, la même superficie immatriculée est couverte par ce Cadastre.

Parallèlement au Cadastre Juridique dépendant de l'immatriculation foncière, un autre type de cadastre a été créé en 1973 dans le but de recenser et de connaître les structures foncières au Maroc d'une manière systématique et rapide "Cadastre National" qui n'est qu'un inventaire permettant de définir, pour chaque immeuble délimité, le statut foncier, la situation, la superficie et les plus values (sources d'eau, constructions, etc.).

B- Régime juridique de l'immatriculation foncière :

- Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles ;
- Loi n° 58.00 portant création de l'Agence nationale de la Conservation Foncière et, du cadastre et de la cartographie ;
- Décret n° 2.00.913 du 18 Joumada II 1423 (27 août 2002) pris pour l'application de la loi n° 58.00 ;
- Dahir du 18 Rejeb 1333 - 1er juin 1915- fixant diverses dispositions ; transitoires pour l'application du dahir organique sur l'immatriculation ;
- Dahir du 19 Rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés ;
- Arrêté Viziriel du 20 Rejeb 1333 - 3 juin 1915 édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation ;
- Arrêté viziriel du 21 Rejeb 1333 - 4 juin 1915 portant réglementation sur le service de la Conservation Foncière ;
- Dahir du 22 Rebia II 1373 (29 décembre 1953) fixant le rôle et les attributions du conservateur général de la propriété foncière ;
- Dahir n° 1-62-105 du 27 Moharam 1389 (30 juin 1962) relatif au remembrement rural modifié et complété par le dahir n° 1-62-32 du 10 Joumada I 1389 (25 juillet 1969) ;
- Décret n° 2-62, 240 du 22 Safar 1382 (25 juillet 1962) portant l'application du dahir relatif au remembrement rural modifié et complété par le décret n° 2-69-38 du 10 Joumada I 1383 (25 juillet 1969) ;
- Dahir n° 1-69-174 du 10 Joumada I 1389 (25 juillet 1969) relatif à l'immatriculation d'ensemble des propriétés rurales ;
- Décret n° 2.97.358 du 24 Jafar 1418 (30 Juin 1997) fixant le tarif des droits de conservation foncière⁴.

⁴ Code foncier et d'urbanisme, incluant les dernières modifications, avec les textes d'application. , édition IDGL 2006.

Chapitre I- La responsabilité du Conservateur Foncier :

Sur le plan pénal, il n' y a pas de doute, la responsabilité du Conservateur ne présente aucune particularité. Elle ressemble à la responsabilité pénale de tout fonctionnaire et partant, ne mérite pas une étude séparée de celle mise à la charge des organes administratifs.

La responsabilité disciplinaire égalementne semble pas avoir retenu l'attention du législateur. Aucune disposition particulière ne figure dans les textes régissant la tenue des livres fonciers. Sur ce plan-là, les principes dégagés dans le cadre de la fonction publique sont aisément applicables au Conservateur⁵.

En revanche sa responsabilité au niveau indemnitaire présente certaines spécificités, comme on va voir.

I- Le Conservateur Foncier et le cadre juridique de sa responsabilité :

1-Le Conservateur de la Propriété Foncière :

A la tête de chaque conservation foncière, il y a un conservateur de la propriété foncière nommé par un arrêté du ministre de l'agriculture, la division de la conservation foncière et de service topographique, à laquelle sont rattachées les conservations, relève du ministère de l'agriculture.

Les attributions de chaque conservateur sont fixées par l'article 4 de l'arrêté viziriel du 4 juin 1915 :

« Les Conservateurs de la Propriété Foncière sont chargés :

1° De la suite à donner aux demandes d'immatriculation et de la formalité de l'immatriculation sur les livres fonciers des immeubles placés sous ce régime ;

⁵« La responsabilité du Conservateur », Mr. MESRAR Youssef. , Cours du M1 droit des affaires, 2007/2008.

2° Des mentions à porter sur les livres fonciers concernant les droits réels et charges foncières constitués sur les immeubles immatriculés et de toutes les formalités subséquentes à l'immatriculation ;

3° De la conservation des actes, plans et tous documents relatifs aux immeubles immatriculés, y compris les mappes foncières cadastrales ;

4° De la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux dits immeubles ;

5° De la liquidation et de la perception des droits exigibles pour les diverses formalités requises à la conservation, ainsi qu'ils sont fixés au tarif réglementaire. »

Le conservateur est tenu d'avoir un registre de dépôt, où sont constatées par numéros d'ordre et à mesure qu'elles s'effectuent les réquisitions des formalités et les remises de pièces qui lui sont faites, ce registre est tenu en double exemplaire, et il est arrêté chaque jour par le conservateur, l'un des deux exemplaires est par mesure de sécurité, déposé au secrétariat-greffe du tribunal du lieu de la conservation foncière.

Un conservateur général résidant à Rabat, dont le rôle et les attributions sont fixés par le dahir du 29 décembre 1953 (B.O. du 12 février 1954), abrogeant, l dahir du 24 juin 1942, assure l'unité de doctrine administrative dans l'application des textes relatifs au régime foncier de l'immatriculation.

A cet effet :

- Il contrôle les conservateurs dans l'exercice de leurs fonctions, telles qu'elles ont été énumérées à l'article 4 de l'arrêté viziriel du 4 juin 1915 précité ;
- Il donne aux conservateurs, qui doivent lui soumettre toutes les questions et affaires importantes nécessitant une décision de principe, toutes instructions générales ou particulières ;

⁶ يدھي دحي يدھي اجيلا رادنا ، غزتنا و رطھن تفامشنا راد ، برعنا ف يرامعنا طيفحتنا ، 1891

- Il peut évoquer, aux fins de décision, toutes affaires d'immatriculation ou d'opérations subséquentes, soit d'office à la requête des intéressées.

Ses décisions peuvent, dans tous les cas, faire l'objet d'un recours devant le tribunal, devant le tribunal, en conformité de l'article 96 modifié par le dahir du 26 mai 1958.

Les conservateurs ont une relation avec le tribunal de 1^{ère} instance ou les tribunaux qui se trouvent dans leur circonscriptions : il n'y a pas, dans tous les cas identité de ressort entre conservation foncière et tribunal puisqu'il y a trente et un tribunaux de 1^{ère} instance pour seize conservations. Le tribunal est obligatoirement saisi en cas d'apposition régulière à une requête d'immatriculation ; la plupart des décisions du conservateur peuvent faire l'objet de recours devant le tribunal, les prénotations résultent le plus souvent de décisions judiciaires, la responsabilité du conservateur peut être mise en cause judiciairement...

Avec le service de cadastre, qui relève d'ailleurs de la même division au sein du ministère de l'agriculture, le conservateur a des contacts fréquents, l'ingénieur géomètre qui effectue le bornage agit d'ailleurs sur la délégation du conservateur.

Au bureau de l'enregistrement le conservateur adresse un exemplaire ou une copie des actes non enregistrés déposés à la conservation.

Comptable public le conservateur adresse sa comptabilité au trésorier général, sa gestion est soumise au contrôle de l'inscription de finance.

Comme les droits miniers ont été rangés dans la catégorie des immeubles est soumis au régime des immeubles immatriculés, c'est le conservateur qui établit les titres fonciers des droits miniers délivrés par la direction des mines, à qui d'ailleurs il doit communiquer les mentions qui viennent à être portées sur ces titres miniers (dahir du 16 avril 1951, formant code minier).

Enfin, en tant que fonctionnaire local, son activité générale se trouve soumise au pouvoir du gouverneur de la province ou s'exerce cette activité (article 25 du dahir 15 février 1977).

Le conservateur vérifie les demandes d'autorisation de vente qui lui sont adressées par le gouverneur dans le cadre du contrôle des opérations immobilières établi par le dahir du 26 septembre 1963 modifié et complété.

Le rôle du Conservateur de la Propriété Foncière intervient tout au long de la procédure d'immatriculation. On peut cependant découper cette procédure en deux phases essentielles, la première est non – contentieuse, c'est-à-dire celle qui se déroule en dehors de toute contestation de droits ou des prétentions du requérant, alors que la deuxième se caractérise par l'intervention des requérants et donc des tribunaux dans des procédures judiciaires.

a- La phase non contentieuse et le rôle administratif du Conservateur Foncier :

Si cette première phase de la procédure demeure de la Compétence exclusive du Conservateur, et ne donne pas lieu à l'intervention du tribunal, cela ne veut pas dire pour autant, que le rôle du Conservateur demeure alors un rôle purement administratif.

Dès le dépôt de la réquisition d'immatriculation, le conservateur se trouve mis dans l'obligation de l'analyser, pour voir si elle remplit toutes les conditions exigées par le législateur foncier.

Il doit également le publier auprès des autorités locales et judiciaires. Autorités locales avec lesquelles, il rentre en contact, et demande leur collaboration dans l'exécution des opérations de bornage.

On peut prétendre que la nature administrative de ces actes et de ces différentes opérations ne fait pas de doute.

Toutefois, il faut remarquer que le Conservateur ne se contente pas, pour prononcer sa décision d'immatriculation, de recevoir et de publier la réquisition d'immatriculation, et d'exécuter les opérations de bornage. En effet, avant toute décision d'immatriculation, le Conservateur doit, pour préserver sa responsabilité et éviter de commettre une faute lourde, s'assurer du bien-fondé des prétentions du requérant. Pour cela, il procède à des vérifications ou à un contrôle général, aussi bien en ce qui concerne l'identité et la capacité du requérant, qu'en ce qui concerne le fond et la forme de l'acte.

Force est de constater que le rôle du Conservateur dépasse là, son cadre administratif pur pour acquérir une coloration judiciaire, sans perdre toutefois

⁷ « Le rôle du Conservateur dans l'immatriculation foncière », Mémoire pour le diplôme d'études supérieures en sciences juridiques. Mr. El BATOULI Ahmed, 1988/1989.

son caractère administratif et technique, car en fin de compte, il faut établir le titre foncier. Confection du titre qui reste d'une nature purement administrative.

b- La phase contentieuse et le rôle quasi-juridictionnel du Conservateur Foncier :

L'originalité de notre système d'immatriculation foncière, relevé dans notre l'introduction, réside dans la collaboration de l'autorité administrative et de l'autorité judiciaire, dans le règlement du contentieux de l'immatriculation.

Le législateur a en principe nettement séparé entre le domaine d'intervention de chacune d'elles. La procédure d'immatriculation reste en principe administrative. L'exécution des opérations de bornage, la publicité de la réquisition et l'examen des titres de propriété demeurent de la compétence exclusive du Conservateur de la Propriété Foncière.

Ce n'est qu'en cas d'opposition que le tribunal se trouve saisi de l'affaire. Il faut relever cependant, qu'en recevant l'opposition, le Conservateur ne se dessaisit pas automatiquement du dossier de l'affaire litigieuse au profit du tribunal. Avant d'admettre l'opposition, la déclarer recevable ou la rejeter, le Conservateur doit l'analyser pour vérifier si elle remplit toutes les conditions légales. D'ailleurs, dans certains cas, le Conservateur peut déclarer une opposition non avenue, et sa décision n'est susceptible d'aucun recours.

Il en est ainsi, lorsque l'opposant ayant formulé son opposition, n'a pas versé le montant de la taxe judiciaire et les droits de plaidoirie.

Dans ce cas, comme dans d'autres, le dossier de l'affaire ne sera pas renvoyé par le Conservateur au tribunal. Ce dernier, n'aura pas ainsi l'occasion de se prononcer sur le bien-fondé des allégations de l'opposant.

D'un autre côté, même dans le cas où l'opposition répond, à toutes les conditions légales, le conservateur de la Propriété Foncière, ne se dessaisit pas ipso facto du dossier de l'affaire, au profit du tribunal. La formulation de l'opposition ne rend le tribunal compétent, qu'en potentiel, pour ainsi dire. Ce n'est que lorsqu'il a échoué dans sa mission de conciliation, qu'il renvoie le dossier au tribunal, qui se trouve cette fois-ci pleinement compétent pour se prononcer sur le bien-fondé de l'opposition, mais du bien-fondé de l'opposition uniquement.

2-Le cadre juridique de sa responsabilité :

L'article 4 de la loi n°58-00 portant création de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie dispose « Les attributions et la responsabilité du conservateur général et des conservateurs de la Propriété Foncière et des hypothèques demeurent régies par les dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables, notamment

- Le dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles ;
- Le dahir du 18 Rejeb 1333 - 1er juin 1915 - fixant diverses dispositions ; transitoires pour l'application du dahir organique sur l'immatriculation ;
- Le dahir du 19 Rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés ;
- L'Arrêté Viziriel du 20 Rejeb 1333 - 3 juin 1915 édictant les détails d'application du régime foncier de l'immatriculation ;
- L'Arrêté viziriel du 21 Rejeb 1333 - 4 juin 1915 portant réglementation sur le service de la Conservation Foncière ;
- Le dahir du 22 Rebia II 1373 (29 décembre 1953) fixant le rôle et les attributions du conservateur général de la propriété foncière ».

En France la responsabilité des conservateurs n'est régie que par les principes généraux qui ne font cependant aucune distinction entre la faute administrative et la faute personnelle, la jurisprudence tend quant à elle de plus en plus à décharger le conservateur, lorsqu'il est établi qu'il n'a pas agi à la légère, qu'il s'est entouré de tous les renseignements propres à l'éclairer et qu'il a eu de justes motifs de ne pas douter de la capacité des parties.

La responsabilité des conservateurs est, en effet, quelque chose de réel et positif, elle dérive, au Maroc, de textes qui la définissent en des termes précis. Ce qui facilite la tâche du juge :

L'article 5 de l'arrêté viziriel du 21 Rejeb 1333 (4 juin 1915) portant réglementation sur le service de la conservation foncière, nous enseigne que « La

responsabilité des Conservateurs est régie par les articles 79 et 80 du Dahir sur les Obligations et Contrats⁸

L'article 79 du Code des obligations et contrats qui fait un départ très net entre la responsabilité de la puissance publique et celle de ses agents en disposant « L'Etat et les municipalités sont responsables des dommages causés directement par le fonctionnement de leurs administrations et par les fautes de service de leurs agents »

Dans ce même sens, **l'article 80** du même Dahir énonce « Les agents de l'Etat et des municipalités sont personnellement responsables des dommages causés par leur dol ou par des fautes lourdes dans l'exercice de leurs fonctions. L'Etat et les municipalités ne peuvent être poursuivis à raison de ces dommages qu'en cas d'insolvabilité des fonctionnaires responsables »

Cet article ne laisse à la charge du conservateur que la faute lourde, c'est-à-dire celle qui suppose de la part de ce fonctionnaire un manquement grave, une négligence coupable, une négligence grossière, et qui procède chez son auteur, d'une défaillance sans excuse.

On peut ranger dans cette catégorie notamment :

Les omissions de mentions sur les Livres Fonciers, sur les certificats, la radiation d'une hypothèque pour une autre.

En matière d'immatriculation, l'inobservation des délais de procédure, l'omission de mesures de publicité, de convocations, de riverains indiqués dans la réquisition, l'omission d'une opposition.

A part **L'article 5** de l'arrêté viziriel du 21 Rejeb 1333 (4 juin 1915) portant réglementation sur le service de la conservation foncière et **l'article 80** du D.O.C qui déterminent la règle générale, d'autres dispositions éparses dans la réglementation du régime de l'immatriculation, assignent maintenant des repères nettement à cette responsabilité.

⁸ « La responsabilité civile des Conservateurs de la propriété foncière au Maroc », Mr. SKOUKED, cours de l'année 2006/2007, ESEG, Mohammadia.

C'est d'abord **l'article 97** du Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles aux termes duquel le Conservateur est personnellement responsable du préjudice résultant :

1° De l'omission sur ses registres d'une inscription, mention, prénotation ou radiation régulièrement requise en ses bureaux;

2° De l'omission sur les certificats ou extraits du livre foncier délivrés et signés par lui, d'une ou plusieurs inscriptions, mentions, prénotations ou radiations portées sur le livre foncier ;

3° Des irrégularités et nullités des inscriptions, mentions, prénotations ou radiations portées au livre foncier.

Ensuite, **les articles 72, 74 et 94** du même Dahir, qui édictent les prescriptions suivantes :

Article 72 :

« Le conservateur vérifie, sous sa responsabilité, l'identité et la capacité du disposant, ainsi que la régularité, tant en la forme qu'au fond, des pièces produites à l'appui de la réquisition ».

Pour ce qui est de la vérification de l'identité du disposant, une exception est à faire cependant. Ici, la tâche du Conservateur n'est pas très délicate. Celui-ci n'a qu'à se faire représenter par les parties, les justifications dont l'énumération est contenue dans les règlements.

L'observation matérielle des prescriptions légales couvre entièrement sa responsabilité.

En dehors des questions de droit qu'il peut avoir à résoudre touchant à la capacité des parties, le Conservateur aura en outre à rechercher si celles-ci sont actuellement en état de capacité pour contracter. Et ici, l'on ne saurait raisonnablement lui demander de se livrer à une enquête préalable. Il s'en tiendra, à cet égard, aux déclarations des intéressés, sauf à les contrôler par les rapprochements appropriés avec les énonciations du Livre ou des dossiers fonciers.

C'est ainsi que l'on ne saurait faire grief à ce fonctionnaire d'ignorer l'état de faillite ou d'interdiction judiciaire d'un requérant, si l'inscription du jugement

de faillite ou d'interdiction n'a pas fait l'objet d'une réquisition d'inscription au Livre Foncier ou au Registre des Oppositions.

En ce qui concerne la régularité des actes déposés, son contrôle doit s'exercer de manière complète et rigoureuse, tant au point de vue de la forme que du fond, et le caractère d'authenticité, pas plus que les garanties que présente l'acte notarié, ne saurait le dispenser de cet examen. Et c'est ici que l'esprit critique et les connaissances juridiques du Conservateur trouvent le mieux à s'employer.

Article 74 :

« Le conservateur est tenu de s'assurer que l'opération qui motive le bordereau, n'est point en opposition avec les énonciations du livre foncier et les dispositions du présent dahir et que les pièces produites autorisent l'inscription ».

Article 94 :

« Le conservateur est tenu, sous sa responsabilité, de s'assurer que les pièces produites autorisent la radiation et que ni les énonciations du livre foncier ni les dispositions du présent dahir n'y font obstacle »

Enfin, en matière d'immatriculation, on peut ajouter **l'article 30** du même Dahir qui dispose qu'à « l'expiration des délais fixés par les articles précédents et après avoir constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure, ainsi que l'exécution du bornage régulier, le conservateur de la propriété foncière peut procéder à l'immatriculation de l'immeuble sur le livre foncier s'il constate que tout est régulier et qu'aucune opposition ne s'est produite ».

On considère généralement comme faute légère et par conséquent excusable, l'erreur d'interprétation des clauses d'un contrat si celles-ci sont ambiguës ; l'acceptation d'une mainlevée donnée par un incapable, si cette incapacité est controversée.

Il en sera de même, en matière d'immatriculation, du rejet prévu par **l'article 96** par suite de l'irrégularité de la demande ou de l'insuffisance de titres, même si ce rejet a été reconnu injustifié par une décision judiciaire.

II- La nature juridique de la responsabilité du Conservateur :

La responsabilité du conservateur dérive de sa fonction même, autant dire de sa négligence des obligations lui étant imposées par la loi avec une possibilité de causer un dommage à autrui. Elle est une conséquence de l'exercice de sa profession.

On ne saurait donc prétendre, à la manière de certains auteurs, qu'elle est de sa nature contractuelle ; en d'autres termes, qu'elle découle d'un contrat qui interviendrait entre le conservateur et le requérant.

Comment supposer, en effet, un accord de volonté là où il n'y a pour l'une des parties, que l'exécution d'une obligation professionnelle avec l'impossibilité de refuser son concours et où, pour l'autre, le choix du conservateur ne peut librement s'exercer. Bien au contraire, la compétence du conservateur est, on le sait, territoriale. Elle est limitée aux immeubles et aux droits immobiliers dont les limites sont situées dans le ressort de sa conservation foncière.

Aussi est-il inexact d'y voir un contrat d'adhésion, aucune des parties n'étant libre d'imposer ses conditions conventionnelles à l'autre partie.

En exigeant du requérant, que sa réquisition doit remplir un certain nombre de conditions, en exigeant de lui de préparer les bornes le jour du bornage, ou d'apporter un document précis pour servir de preuve supplémentaire etc...dans ces divers cas, le Conservateur n'impose pas de son plein gré des conditions au requérant. Mais ne fait qu'appliquer des conditions ou plutôt exécuter des obligations légales, relevant directement de sa fonction.

La responsabilité de ce fonctionnaire ne peut donc être causée que par un manquement à une obligation professionnelle. C'est ce qu'a d'ailleurs confirmé une jurisprudence de la Cour de cassation française, jurisprudence qui, trouve apparemment une assise parfaite dans notre contexte marocain.

Cette Cour a décidé que la responsabilité du Conservateur des hypothèques « ne dérive pas d'un contrat qui intervient entre le Conservateur et le requérant, mais sa source dans un manquement à une obligation professionnelle...⁹ ».

⁹ « Le rôle du Conservateur dans l'immatriculation foncière », Mémoire pour le diplôme d'études supérieures en sciences juridiques. Mr. El BATOULI Ahmed, 1988/1989.

C'est là une opinion rationnelle, qui a d'ailleurs emporté l'adhésion de la doctrine.

Cette responsabilité n'est engagée, selon plusieurs auteurs, que tout autant et chaque fois que le concours du Conservateur a été directement et officiellement sollicité. Celle-ci, en effet, a des conséquences, tellement redoutables et incalculables, et qu'il convient de ne pas en exagérer la portée.

A son tour, l'Administration a si bien compris les dangers auxquels ses fonctionnaires sont exposés, qu'elle prend la précaution d'exiger, dans les certificats qu'elle délivre, la désignation des personnes qui en ont requis l'établissement.

De cette façon, pas de difficulté possible. Seule une personne induite en erreur sera admise à se plaindre ; celle qui aura demandé le certificat et qui aura, à cet effet, acquitté la rémunération correspondante au service rendu.

Décider, au contraire, que la responsabilité ne se limite pas pour le conservateur à ses propos avec le requérant, ce serait même ôter pratiquement à ce fonctionnaire le droit de réparer une erreur commise et qui lui est reconnu par la loi.

Comment rattraper un certificat erroné, délivré à une personne nommément désignée, si celui-ci peut se muer en un document au porteur opposable au Conservateur par quiconque en sera détenteur ?

Comment réparer utilement une omission commise au Livre Foncier si tout le monde peut à tout moment consulter le Livre Foncier, faire état de ses contestations, les communiquer même, sans avoir eu à requérir l'intervention effective du Conservateur ?

Car il faut bien reconnaître, le contrôle à posteriori du Conservateur ne s'exerce efficacement que tout autant que des renseignements sont demandés à ce fonctionnaire, qui l'oblige à consulter par lui-même ou par ses agents, les dossiers de procédure ou le Livre Foncier.

Pour nous résumer en une formule concise, nous dirons que le Conservateur ne doit répondre que du dommage direct et prévisible et non du dommage indirect ou incident et par conséquent imprévisible.

Cette idée ne se trouve qu'appuyé sur les principes posés par l'article 78 du Code des Obligations et Contrats qui stipule que « Chacun est responsable du dommage moral ou matériel qu'il a causé, non seulement par son fait, mais par sa faute, lorsqu'il est établi que cette faute en est la cause directe. Toute stipulation contraire est sans effet.

La faute consiste, soit à omettre ce qu'on était tenu de faire, soit à faire ce qu'on était tenu de s'abstenir, sans intention de causer un dommage » Ces principes constituent le droit commun en la matière.

Chapitre II-Les fondements juridiques de la responsabilité du Conservateur Foncier :

En droit marocain, les fondements de la responsabilité des Conservateurs de la Propriété Foncière reste en quelque sorte ambigu. Cette ambiguïté complique de plus en plus la tâche aux victimes du régime des Livres Fonciers, qui même avec l'aide d'un avocat, ne trouveront pas facilement le fondement adéquat pour étayer leur action en justice puisqu'ils devront à l'avance savoir sur quel type de responsabilité se baser ; sa responsabilité administrative ou personnelle ?

I- Renvoi au droit commun : un principe ou une exception ?

Le législateur marocain a commencé, en matière de responsabilité des Conservateurs Fonciers, par nous renvoyer au droit commun. Dans ce sens, cette responsabilité ne diffère point de celle de tout fonctionnaire, puisqu'on peut engager soit la responsabilité de l'Etat pour une faute de Service, soit la responsabilité personnelle de l'agent si ce dernier commet un dol ou une faute lourde.

Il ressort comme principe des termes de **l'article 5 de l'arrêté viziriel du 4 juin 1915**, portant réglementation sur le service de la conservation foncière, que la responsabilité des Conservateurs est régie par les articles 79 et 80 du D.O.C, sauf l'exception prévue à l'article 97 du dahir du 12 août 1913.

Commencer par ce renvoi au droit commun, et plus précisément aux articles 79 et 80 du D.O.C, signifie que le législateur marocain considère que le

¹⁰ « La responsabilité du Conservateur », Mr. MESRAR Youssef. , Cours du M1 droit des affaires, 2007/2008.

principe est de rechercher la responsabilité administrative du Conservateur alors qu'exceptionnellement, si l'on se trouve dans le domaine précis de l'article 97, à ce momentlà, on peut déclencher la responsabilité personnelle du Conservateur telle qu'elle est spécifiquement prévue par le dahir de 1913.

Cette affirmation ne résulte pas seulement des dispositions de l'article 5 de l'arrêté viziriel du 4 juin 1975 mais aussi de **l'instruction générale du grand vizir du 6 juin 1915** concernant le fonctionnement du régime de l'immatriculation. Il y est bien spécifié que la responsabilité du Conservateur résulte de la combinaison « des articles 79 et 80 du D.O.C fixant l'étendue et la portée de la responsabilité incombant à tous les agents de l'Etat dans l'exercice de leurs fonctions, tels les Conservateurs de la propriété Foncière » avec les dispositions du dahir de 1913.

C'est aussi généralement l'avis d'une certaine **jurisprudence** : « Le conservateur est responsable dans les termes du droit commun ».

1 - Le principe : Renvoi au droit commun, articles 79 et 80 du D.O.C :

Il s'en suit qu'on peut soit déclencher la responsabilité de l'Etat lorsque les dommages subis par la victime sont dus au fonctionnement defectueux de la Conservation Foncière ou aux fautes de services des agents de cette administration soit déclencher la responsabilité personnelle du Conservateur lorsque les préjudices sont causés par un dol ou une faute lourde de cet agent.

Ces deux articles déterminent l'étendue de la responsabilité du Conservateur et de l'Etat en la matière, mais ils doivent être modelés en fonction de l'organisation particulière des Conservations Foncières et en fonction des pouvoirs reconnus par le législateur aux Conservateurs de la propriété foncière.

2- L'exception : Le dahir de 1913 et notamment son article 97:

Ce dahir contient des dispositions particulières et qui semblent, à priori, viser une responsabilité spécifique mise à la charge du Conservateur. C'est le cas notamment de l'article 97, qui semble opter pour une responsabilité beaucoup plus objective du Conservateur puisqu'il s'agit de certains actes précis pouvant entraîner sa responsabilité à lui seul comme les omissions, les irrégularités, les nullités...Ceci ne veut pas dire que cet article requiert des conditions spéciales

pour mettre en œuvre la responsabilité du Conservateur. Celle-ci reste tout de même soumise au droit commun.

Par des articles spécifiques au Conservateur, délimitant ses fautes, le législateur semble faciliter la tâche des victimes dans ce domaine.

3- Problématique : confusions au niveau de la responsabilité personnelle du Conservateur :

a- Première confusion :

L'article 80 du D.O.C et l'article 97 du dahir de 1913 semblent à premier regard similaires.

En effet, l'omission d'une inscription ou d'une quelconque mention sur les Livres Fonciers, ainsi que les irrégularités commises dans les inscriptions en général, peuvent être assimilées à une faute lourde du Conservateur.

En d'autres mots, le contenu de l'article 97 peut parfois se trouver dans la définition de l'article 80 du D.O.C.

L'article 10 de l'arrêté viziriel du 3 juin 1915, qui met à la charge du Conservateur les frais judiciaires lorsque celui-ci commet une faute lourde, semble étayer cette confusion. Cet article ne vise aucunement l'article 97 du dahir de 1913, il parle de faute lourde en général.

La doctrine semble également faire cette confusion ; beaucoup auteurs qui se sont penchés sur l'étude de la responsabilité du Conservateur estiment qu'une omission sur les Livres Fonciers ou sur les certificats, qu'une radiation inopportune d'une hypothèque par exemple, constituent une faute lourde du Conservateur.

On se demande alors pourquoi on a prévu deux sources de la responsabilité du Conservateur ?

En réalité les raisons sont multiples. Si le législateur a estimé utile de permettre aux victimes de poursuivre d'abord le Conservateur sur la base de l'article 80 du D.O.C et subsidiairement sur la base de l'article 97 du Dahir de 1913, c'est en premier lieu pour pousser la responsabilité d Conservateur à une diligence plus grande sachant pertinemment que les décisions qu'il prend et les inscriptions qu'il porte sur le Livres Fonciers sont extrêmement importants et nécessitent de sa part une grande vigilance.

D'une autre part, la notion de faute lourde n'est pas précise et il est difficile de faire la démarcation entre la faute légère et la faute lourde. C'est tout le problème de la gradation des fautes.

b- Seconde confusion :

Il faut noter que l'article 64 du dahir de 1913 énonce « qu'aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation. Les intéressés peuvent, mais seulement en cas de dol, exercer une action personnelle en dommages - intérêts contre l'auteur du dol. En cas d'insolvabilité de celui-ci, l'indemnité est payée, sauf recours, sur le fonds d'assurances institué par le présent dahir. Le tout, sauf l'application des règles concernant la responsabilité de l'Etat et de ses fonctionnaires, telles qu'elles résultent des articles 79 et 80 de notre D.O.C

Ces dispositions semblent également viser le Conservateur, et sous cette considération on serait entrain d'éliminer la possibilité d'engager la responsabilité du Conservateur sur la base de sa faute lourde puisque l'article dispose « Les intéressés peuvent, mais seulement en cas de dol, exercer une action personnelle en dommages - intérêts contre l'auteur du dol ».

Alors que d'après l'article 80 du D.O.C, on peut déclencher la responsabilité du Conservateur en prouvant soit sa faute lourde soit son dol.

On se trouve, donc, devant une grande confusion : Sur quel article se baser ?

On a bien vu dans la première situation prêtant à confusion que la faute lourde du Conservateur trouve sa place dans deux articles en même temps ; se sont l'article 97 du dahir de 1913 et l'article 80 du D.O.C et ceci , en grande partie pour souligner l'importance de cet élément.

Maintenant, et en analysant l'article 64 du même dahir, on se rend compte qu'il élimine carrément cette faute lourde comme source de responsabilité du Conservateur et garde seulement celle du dol.

La jurisprudence quant à elle, propose une réponse simple à cette confusion.

D'après elle, L'article 64 du dahir de 1913 ne vise pas les Conservateurs mais les bénéficiaires de l'immatriculation. On trouve l'appui de cette conclusion dans maintes décisions intervenues en application de cet article, toujours aux bénéficiaires de l'immatriculation et jamais aux Conservateurs.

Conception toutefois très logique en raison du renvoi au droit commun, présent à la fin de l'article 64. Ce renvoi concerne, effectivement les articles 79 et 80 du D.O.C.

Bref, Si ce même article nous renvoie au droit commun, alors il serait plus convenable de concevoir le dol commis par un Conservateur dans le cadre de l'article 80 du D.O.C et non à travers le dahir de 1913.

En d'autres mots, ce renvoi prouve que le texte concerne, effectivement, seulement les bénéficiaires de l'immatriculation.

II- Conditions d'existence de la responsabilité du Conservateur :

Comme toute responsabilité de droit commun, pour que la responsabilité du Conservateur de la Propriété Foncière soit engagée, les conditions légales requises dans le cadre des règles générales du droit civil doivent obligatoirement exister, c'est-à-dire une faute (1), un préjudice (2) et un lien de causalité entre ce dernier et la faute qui lui a donné naissance (3).

1- Une faute ou un dol :

Pour que cette responsabilité puisse s'exercer, il faut qu'il y ait une faute imputable au Conservateur, c'est-à-dire que ce fonctionnaire ait dans l'exercice de ses fonctions, et tout en appliquant la procédure de conservation foncière, contrevenu aux règles particulières qui lui sont prescrites et aux obligations qui lui sont imposées.

Cette appréciation de la faute n'est certes pas toujours sans difficultés car la fonction du Conservateur ne consiste pas seulement dans l'accomplissement d'opérations purement matérielles.

Notons qu'il convient ici, malgré toute difficulté, de faire la distinction entre la faute légère et la faute lourde et entre la faute personnelle et la faute professionnelle.

Cependant le dernier mot reste celui du juge et son appréciation souveraine en raison des effets importants résultant de ces simples distinctions.

¹¹ "يزامعنا طفاحننا ينوؤسي" سلاطاتردامنا ديع شؤرد سلاه تهكب داتسا.

Une partie de la doctrine avance qu'il n'y a pas lieu de poser cette problématique en droit marocain et que la tâche du juge est facilitée puisque le Code des Obligations et Contrats, dans ces articles 79 et 80 précités, a bien déterminé les cas où la responsabilité de l'Etat ou de la puissance publique est engagée et les autres cas relevant de la responsabilité personnelle du Conservateur en tant que son agent. Cette dernière est provoquée par la commission ou d'une faute lourde ou d'un dol qui ne peut être qu'assimilé à celle-ci.

Alors qu'une autre partie de la doctrine pense que le législateur n'a pas déterminé si la responsabilité du Conservateur foncier est basée sur la faute ou bien sur le risque, mais il a laissé cette tâche au juge afin de déterminer cette base dans chaque cas selon les circonstances.

a- La faute professionnelle ou de service et la responsabilité de l'Etat :

La doctrine et la jurisprudence définissent différemment le contenu de l'article 79 du Code des Obligations et Contrats.

-La première, c'est-à-dire la doctrine pense qu'à travers les dispositions de l'article 79 du D.O.C, le législateur admet l'existence d'une responsabilité administrative objective ou quasi-automatique loin de l'idée de faute, puisque la seule preuve de l'existence d'un préjudice est suffisante pour évoquer la responsabilité de l'Etat et donc l'obtention de dommages-intérêts de sa part.

La position de cette doctrine est basée sur l'égalité devant les charges publiques en vue de réaliser un équilibre vital entre la liberté dont jouit l'administration dans son activité juridique et financière d'une part et l'intérêt général d'une autre part.

A cette thèse qui ne semble pas avoir emporté la conviction de tous les auteurs, s'oppose une autre thèse qui représente l'opinion majoritaire reste celle qui désire laisser à l'appréciation souveraine du juge la possibilité de décider du degré et de la nature de la responsabilité du Conservateur selon les circonstances et le positionnement de chaque cas. Ses partisans ne voient donc dans l'article 79 du D.O.C qu'un principe général qui n'a rien à avoir avec le problème de la responsabilité administrative.

-La seconde, en l'occurrence la jurisprudence marocaine, n'est pas stable quant à son application de l'article 79 du D.O.C et l'étendue de la soumission des administrations publiques aux règles du droit civil.

Certaines décisions ont considéré que l'article 79 ne stipule pas le principe de la responsabilité objective des administrations publiques et qu'il est impossible de chercher la base de la responsabilité administrative dans cet article qui n'avait pour but qu'admettre l'existence d'une responsabilité des groupes publics. Le législateur a donc laissé au juge tranchant les litiges administratifs, la liberté de se baser sur la jurisprudence dans ses décisions, sauf que les décisions judiciaires récentes et spécialement celles émanant de la cour suprême sont allées jusqu'à fonder la responsabilité de l'administration sur la base de la théorie du risque loin de toute idée de faute, assurant que l'Etat est responsable des dommages qu'il cause...même si aucune faute ne lui a été imputé.

Cette position de la Cour suprême émane de son arrêt du 3 Juillet 1968 (Affaire Aboudou), qui a fait l'objet d'un commentaire par le premier président de cette Cour dans son discours d'ouverture de l'année judiciaire 1968-1969.

« Pour toutes ces raisons, dit-il, le législateur a choisi un régime de responsabilité administrative consistant dans la réparation automatique du dommage et fondé sur l'égalité devant les charges publiques. Il devait compenser la liberté accordée à l'administration pour son activité matérielle et réglementaire visant la réalisation des tâches à accomplir dans l'intérêt général... »

Malgré le flottement qui a marqué la doctrine et la jurisprudence, quant à l'interprétation à donner à l'article 79 du D.O.C, on peut retenir que dès qu'il s'agit d'une faute de service commise par le Conservateur dans l'exercice de ses fonctions, cette faute sera directement imputée à l'administration et aboutira à engager sa responsabilité.

La responsabilité personnelle du Conservateur se trouve ipso facto pour ainsi dire, effacée devant celle de l'Etat. Les termes de l'article 79 en témoignent clairement. Mais qu'en est-il cependant de la responsabilité personnelle ?

b- La faute lourde et la responsabilité personnelle du Conservateur Foncier :

Si on arrive à omettre la responsabilité du Conservateur du cadre de l'article 79 du D.O.C, il se trouvera responsable personnellement de toute faute qu'il commet et ceci d'après les dispositions de l'article 80 du D.O.C précité,

On constate encore que le législateur marocain n'engage pas la responsabilité personnelle du Conservateur sauf dans le cas d'~~faute~~ **faute lourde** ou d'un dol.

Tout d'abord, en ce qui concerne le dol qui, aux termes de l'article 64 du dahir du 12 Août 1913 peut donner lieu à un recours en indemnité contre son auteur qui peut être, le Conservateur de la propriété Foncière ; il faut noter que cette notion de dol est interprétée assez libéralement. Il n'est pas nécessaire qu'il y ait eu effectivement des manœuvres frauduleuses, comme en matière contractuelle. Le dol prévu à l'article 64, doit être pris dans le sens général du fait dommageable intentionnel.

Peuvent être rangés dans cette appellation générale de dol, tous les actes qui impliquent chez le Conservateur en tant que fonctionnaire Une intention mauvaise dénotant la malveillance, même si ces actes interviennent dans le service : Ce sont tous les dommages volontaires, tous les méfaits causés par l'intention de nuireLe Conservateur en tant que fonctionnaire ne doit pas utiliser le service pour assouvir des rancœurs, satisfaire ses passions, réaliser ses vengeances et s'il le fait, il engage sa responsabilité personnelle.

Jean Garagnon et Michel Rousset affirment, en parlant de la responsabilité des agents de l'administration « qu'ici la faute de service se dénature complètement, elle devient tellement grave qu'elle se transforme en faute personnelle. C'est en quelque sorte un cas limite et celui qui, naturellement pose le plus de difficultés. Il s'agit d'un manque de conscience professionnelle grave, un acte qui implique une désinvolture qu'on peut se demander qu'il n'a pas fait volontairement ». Toujours est-il que la distinction de la faute lourde (par rapport à la gamme des autres fautes moins graves) que le Conservateur peut commettre, reste difficile à dégager.

En effet, le Conservateur en s'acquittant de sa tâche quotidienne, ne se contente pas d'accomplir des opérations matérielles isolées, relevant de sa mission ordinaire, comme par exemple, l'insertion de l'extrait d'une réquisition

dans le bulletin officiel. Mais pour prononcer une décision d'immatriculation, le Conservateur comme un juge, usant de son intime conviction et son libre pouvoir d'appréciation, doit faire une étude complète du dossier de l'affaire, procéder à toute mesure d'instruction utile, lui permettant de se prononcer quelle que soit la question à résoudre.

C'est à ce niveau là que se pose la question de détermination du critère servant à dégager la faute lourde.

Le Conservateur ne sera taxé de négligence grave, ou de faute lourde, que s'il a été établi qu'il a manifestement agi à la légère, qu'il ne s'est pas entouré de tous les renseignements propres à l'éclairer.

Il ressort clairement de ce texte, qu'en matière d'immatriculation proprement dite, l'inobservation des délais de procédure, l'omission des mesures de publicité, de convocation des riverains, indiqués dans la réquisition, l'omission de l'enrôlement d'une opposition ; peuvent être source de responsabilité pour le Conservateur.

L'inexécution de ces opérations qui sont la plupart d'ordre matériel, mais constituent des obligations professionnelles impératives, peut laisser supposer que le Conservateur a commis une négligence, constitutive de la faute lourde.

Le législateur a essayé de citer les cas les plus importants où la responsabilité personnelle du Conservateur se trouve remise en question. Il s'agit des articles 30, 72 et 97 précités du Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles.

Tous les auteurs s'accordent et affirment qu'il n'est pas du tout aisé d'apporter la preuve d'une faute lourde commise par son auteur.

Pour nous limiter à la responsabilité du Conservateur, il semble que la jurisprudence n'a jamais retenue la faute lourde du Conservateur. Parfois elle estime que la faute commise par le conservateur n'est ni une faute de service, ni une faute personnelle. C'est le cas notamment d'un Conservateur qui inscrit un procès verbal de saisie sur le titre foncier d'un homonyme du véritable débiteur, et parfois elle rejette la responsabilité du Conservateur estimant que ce dernier n'a commis aucune faute lourde. Enfin, dans certaines décisions elle précise qu'il faut rechercher la responsabilité du Conservateur sur la base de l'article 97 du dahir de 1913.

Toutefois, ces décisions confirment qu'il n'est pas aisée de prouver la faute lourde du Conservateur et partant de déclencher sa responsabilité sur la base de l'article 80 du D.O.C. Par conséquent, les victimes ou leurs avocats doivent pour obtenir gain de cause, soit poursuivre l'Etat pour des fautes de services imputables au Conservateur ou à ses agents, soit poursuivre personnellement le Conservateur sur la base de l'article 97 du dahir de 1913.

C'est ainsi par exemple que si la décision de la Cour d'appel de Rabat du 15 mai 1951 n'a pas voulu retenir une faute lourde à la charge du Conservateur, alors que si on avait intenté une action sur la base de l'article 97 du dahir de 1913, la victime aurait peut-être obtenue satisfaction.

En effet, le fait pour le Conservateur d'avoir inscrit le procès-verbal de saisie sur un titre foncier autre que celui du véritable débiteur, peut être considéré comme une simple omission d'une inscription d'une saisie sur le titre foncier adéquat, omission susceptible d'engager sa responsabilité personnelle sur la base de l'article 97 du dahir de 1913.

Et bien sûr, il ne suffit pas que le Conservateur ait commis une faute lourde, pour voir sa responsabilité personnelle engagée, deux autres conditions sont requises.

2- Un préjudice :

Pour engager la responsabilité du Conservateur, l'existence d'une faute ne suffit point. Il faut absolument que cette faute cause directement un préjudice.

Le demandeur en responsabilité est tenu de démontrer l'existence du préjudice, son importance, la relation directe de cause à effet entre le préjudice et la cause prétendue et enfin l'existence de la faute.

Il va sans dire que c'est à la partie qui se plaint qu'incombe la charge de la preuve de l'existence et de l'étendue de ce préjudice, le quantum des dommages-intérêts sera déterminé par l'importance de la perte subie.

A titre d'exemple, l'opposant à une réquisition, qui a vu son opposition non inscrite par le Conservateur, cet opposant victime de cette omission, doit pour triompher dans son action, apporter la preuve suivante :

Il doit justifier de son droit de propriété, ou de tout autre droit réel, avec dépôt des titres et pièces justificatifs à l'appui. Il doit établir :

- Qu'il a formulé une opposition dans les délais légaux.
- Qu'il a versé le montant réglementaire de la taxe judiciaire et du droit de plaidoirie.
- Et enfin que, ce droit n'a disparu que par cette omission constitutive de faute lourde.

Si l'opposant arrive à apporter la preuve de tous ces faits réunis, il ne fera Probablement pas de doute, que le Conservateur sera facilement taxé de négligence grave, et verra sa responsabilité personnelle engagée pour faute lourde.

Cependant, on a pensé que le conservateur dans ce cas précis, peut pour se défendre démontrer que, même si l'opposition formulée, a été inscrite, l'opposant n'aurait pas quand même obtenu gain de cause devant le tribunal saisi du contentieux de l'opposition, et ce du fait de la précarité du droit par lui prétendu. Mais cet argument reste non convaincant, pour ne pas dire qu'il n'a aucune assise juridique. C'est plus, cet argument invoqué joue en quelque sorte contre le Conservateur.

D'une part, parce que, dans cet exemple, l'opposition formulée était régulière, quant aux conditions qu'elle devait légalement remplir.

D'autre part, si nous supposons, que le Conservateur n'avait déposé que des titres précaires, ou insuffisants, l'article 32 du dahir du 12 Août 1913, fait obligation au Conservateur de ne déclarer cette opposition non avenue, qu'après enquête. Le même article ajoute que dans ce dernier cas, la décision du Conservateur, déclarant l'opposition non avenue, est susceptible d'un appel devant le tribunal de première instance, dans un délai de 15 jours, à partir de la date de la notification faite, par la Conservateur à l'opposant.

Donc dire que le Conservateur dans cet exemple, peut invoquer la précarité du droit invoqué par l'opposant, pour dégager sa responsabilité, revient au contraire, à prouver que le Conservateur a effectivement omis, d'inscrire cette opposition ; sinon en la déclarant non avenue, il l'aurait notifié à l'opposant, afin de lui permettre d'exercer son recours devant le tribunal de première instance.

3- Un lien de causalité

Découvrir le lien de causalité entre la faute et la préjudice ne devient tache difficile que si les actions et les facteurs provoquant le dommage se diversifient. Dans ce cas, la doctrine comme la jurisprudence concluent qu'il faut

que la responsabilité soit partagée entre les parties, d'une façon que les tribunaux gardent la prérogative d'estimer le degré de la faute du Conservateur et comment la responsabilité va être répartie dans le cas où d'autres parties interviennent dans la commission de la faute.

En revanche, s'il y a pas de relation directe de cause à effet, entre la faute et le préjudice subi, le Conservateur ne saurait être tenu à réparation ; c'est ce qui a été décidé en France dans une espèce où une inscription ayant été omise sur un état délivré à un créancier postérieur en rang qui avait subi un dommage du fait de l'existence de cette inscription ; il était établi que ce créancier avait consenti un prêt et remis les fonds du débiteur avant la délivrance de l'état erroné.

Enfin, le conservateur peut se défendre s'il parvient à prouver que même sans la faute commise, un créancier non colloqué dans une procédure d'ordre ne serait pas venu en rang utile, si l'inscription est infectée d'autres irrégularités de nature à lui enlever toute efficacité. Il n'y a pas de raison pour que ces principes ne soient pas appelés à recevoir la même application dans la jurisprudence marocaine.

La responsabilité du conservateur a pour corollaire et pour sanction, l'action qui peut être intentée contre ce fonctionnaire. Celle-ci peut être engagée pendant toute la durée de ses fonctions et elle se prescrit par dix ans à compter de la cessation des fonctions.

Nous ajouterons que la responsabilité du conservateur n'exclut pas, par sa nature, toute idée de partage ou de division. Il est évident que si l'erreur ou l'omission n'est pas exclusivement imputable au Conservateur, le Tribunal peut réduire l'étendue de la responsabilité ou la diviser entre tous ceux qui ont participé à la faute.

Enfin, la responsabilité étant personnelle, si la faute est imputable au prédécesseur du Conservateur en exercice, c'est celui-là seul qui devra répondre au dommage subi, et le conservateur en exercice ne pourra qu'être mis hors de cause. Mais le conservateur est responsable des fautes commises par ses agents alors même qu'il reste étranger à leur recrutement, et l'on peut dire, à cet égard, que la responsabilité du Conservateur est exorbitante du droit commun.

Chapitre III- Les effets de la responsabilité du Conservateur de la Propriété Foncière :

I- Régime juridique de l'action en responsabilité :

Il est sans doute que la responsabilité du Conservateur ne s'évoque que quand il commet une faute personnelle en effectuant ses tâches et fonctions, d'une part, et qu'elle soit prouvée par la victime du dommage, d'une autre part.

Le cas échéant, La victime aura le droit soit de demander des dommages-intérêts en fonction du préjudice qu'elle a subi, soit la réparation de la faute si c'est encore possible avec le versement des dommages-intérêts.

L'action en responsabilité, intentée contre le Conservateur du chef de la faute lourde, ou pour dol, relève du recours en indemnité. Elle doit être intentée devant le tribunal de première instance statuant en matière de contentieux de la responsabilité, aussi bien pour faute de service, sue pour faute personnelle des agents de l'administration.

Mais ester le Conservateur en justice n'est pas toujours le seul moyen pour obtenir la réparation de la faute ou simplement le versement des dommages-intérêts. Le Conservateur dispose de la liberté d'arranger les choses et rectifier les fautes qu'il a commis, et ceci suivant les dispositions de l'article 29 du dahir du 3 juin 1915 qui dispose « Lorsque des omissions, des erreurs ou des irrégularités ont été commises dans le titre foncier ou les mentions subséquentes y relatées, les parties peuvent en demander la rectification. En outre, le Conservateur peut toujours rectifier d'office les irrégularités, omissions ou erreurs constatées dans les titres ou qui proviendront des documents et spécialement des plans ayant servi à l'établissement du titre ou à toutes mentions subséquentes. Ces rectifications sont notifiées, le cas échéant, au porteur du duplicata du titre avec sommation d'avoir à rapporter ce duplicata pour sa mise en concordance avec le titre. Dans tous les cas, les premières inscriptions sont laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante

Sinon et s'il admet sa faute, le Conservateur devra volontairement verser des dommages-intérêts à la victime du dommage qu'il a causé.

¹² يا حنا تهجي. ددعنا 89. اي. 1821.

Si la victime pense qu'il est indispensable d'ester le conservateur en justice, il lui incombe alors de savoir vers quel tribunal s'adresser et surtout quelle procédure suivre.

Dans ce sens, il convient de préciser que cette action présente certaines particularités relatives notamment à ses modes de prescriptions, à la compétence territoriale et aux charges et dépens de l'instance.

1- Le tribunal compétent dans les actions en indemnité intentées contre le Conservateur foncier :

Ce sont les tribunaux ordinaires qui semblent être compétents en matière des actions en indemnité intentées à l'encontre des fonctionnaires publics en raison du dommage causé par leurs fautes personnelles commises lors de l'exercice de leur fonction.

Le Conservateur Foncier, comme le reste des fonctionnaires, est soumis aux mêmes règles. La victime du dommage peut alors très bien intenter contre lui une action en indemnité ou bien en rectification de ses fautes au cas où il pouvait mais s'est abstenu.

En revanche, lorsque la faute du Conservateur est professionnelle ou de service, c'est le tribunal administratif qui devient compétent.

Quel tribunal saisir pour demander une indemnité¹³⁶ ?

a- La compétence d'attribution :

La compétence d'attribution est d'ordre public, en ce que chaque partie au litige peut l'évoquer à n'importe quelle étape de la procédure, que ça soit devant le tribunal de première instance ou même devant la Cour Suprême.

Le tribunal doit lui-même l'évoquer s'il se trouve inapte ou incompetent par rapport à la matière du litige même si les parties concernées ne le demandent pas.

Il en ressort que les tribunaux ordinaires sont compétents à connaître les actions en responsabilité civile ou même pénale si la faute du Conservateur

¹³⁶ تَبَرَّعْنَا بِكَاحْنَا تَهْجِي. ددعنا 101. رَبِّي- رُبُّجِد 2001.

constitue un délit pénalement sanctionné. Alors que les fautes de service restent la compétence des tribunaux administratifs.

La problématique reste donc au niveau de la qualification de la faute personnelle et professionnelle ou de service. Si cette qualification s'avère difficile à souligner, le tribunal saisi devra élaborer une décision indépendante tranchant la question de son attribution. Cette décision est susceptible d'un recours devant la Cour Suprême.

Rappelons, que pour être recevable, l'action doit être dirigée contre un représentant de l'administration, dûment qualifié.

En effet, s'il s'agit de l'Etat, l'article 515 du CPC prévoit que la requête introductive d'instance, doit citer le Premier Ministre qui a la faculté de se faire représenter par le Ministre compétent.

Aussi, s'agissant toujours d'assigner l'Etat, l'article 514 dispose que l'agent judiciaire doit être appelé en cause, sous peine d'irrecevabilité de la demande .

b- L'attribution territoriale : une Compétence Ratione Loci

L'article 28 du CPC énonce qu' « En matière de réparations de dommages, devant le tribunal du lieu où le fait dommageable s'est produit ou devant celui du domicile du défendeur, au choix du demandeur

L'arrêté viziriel du 4 juin 1915, dans son article 8 al.2 dispose « Le conservateur a domicile dans le bureau où il remplit ses fonctions pour les actions auxquelles sa responsabilité pourrait donner lieu. Ce domicile est de plein droit ; il dure aussi longtemps que la responsabilité du préposé ; toutes poursuites à cet égard peuvent y être dirigées contre lui, quand même il serait sorti de place ou contre ses ayant-cause ».

Donc, le domicile du Conservateur est le bureau dans lequel il exerce ses fonctions et cette action en indemnité peut être intentée contre lui ou ses ayant cause.

Malgré la clarté du texte, ses dispositions font l'objet de diverses interprétations doctrinales.

Dans ce sens, un courant de la doctrine avance que la défendeur a la liberté de choisir entre saisir le tribunal au ressort duquel se trouve la Conservation où

le Conservateur concerné exerçait ses fonctions même après cessation de ses fonctions ou son décès, ou bien saisir le tribunal du lieu du domicile réel du Conservateur ou de ses ayant cause au cas où il serait retraits, révoqués ou bien même décédé.

Par contre, un autre courant de la doctrine pense qu'il faut saisir le tribunal du lieu du domicile où le Conservateur exerce ses fonctions, mais en laissant au défendeur, en cas d'arrêt des fonctions du Conservateur, la possibilité de saisir le tribunal du lieu où les faits dommageables se sont déroulés ou du domicile réel du Conservateur retraits ou de celui de ses ayant droits.

Loin de ces controverses doctrinales, et en analysant de près les articles 28 du CPC et 8 de l'arrêté viziriel précité, on arrive à conclure la règle suivante : Le défendeur a le choix entre saisir soit le tribunal du lieu du déroulement du fait dommageable soit le tribunal du domicile du Conservateur, suivant l'arrêté précité, et non le tribunal du domicile réel.

c- La procédure :

L'action en indemnité intentée à l'encontre du Conservateur foncier, est soumise aux règles de la procédure civile sauf que quelques unes de ces règles doivent être réadaptées en ce qui concerne les parties au procès ainsi que son délai.

En revanche, les autres démarches de la procédure comme les formalités du recours en justice restent les mêmes que dans n'importe quelle autre affaire.

Concernant Les parties à l'action en indemnité , et s' il va de soi que le demandeur est la victime qui a subi le dommage, le défendeur quant à lui doit être le Conservateur lui-même et non un fonctionnaire lui succédant même s'il est le vrai responsable de la faute.

Si on analyse tous les textes le loi sur la Conservation foncière, on trouve que le législateur n'a pas mentionné un moyen permettant au Conservateur de déléguer ses pouvoirs à un autre fonctionnaire quoiqu'il soit compétent ou expérimenté.

Plusieurs auteurs pensent que des lacunes existent quant à ce sujet là et que le législateur aurait dû évoquer cette possibilité, puisque le terme

« Conservateur » ne désigne pas seulement le chef d'une section ou d'un service. ; Il peut être son adjoint ou même le Conservateur qui l'assiste.

Et en cas du décès du Conservateur responsable du préjudice, l'engagement passe à ses héritiers selon l'article 105 al.2 du D.O.C « L'héritier auquel la chose est dévolue et qui connaissait les vices de la possession de son auteur est tenu, comme lui, du cas fortuit et de la force majeure et doit restituer les fruits qu'il a perçus depuis le jour où la chose lui est parvenue

La question qui se pose alors est la suivante : le Conservateur est-il le seul responsable de toutes les fautes commises par ses successeurs ?

Si on revient aux textes de loi relatifs à la conservation foncière, on remarque que le législateur n'a pas mentionné la responsabilité des fonctionnaires succédant le Conservateur mais seulement la responsabilité de ce dernier.

Par contre, dans des cas spéciaux on trouve que le législateur mentionne la responsabilité du Conservateur assistant :

- En cas d'absence du Conservateur ;
- Lorsque la conservation foncière est dirigée par un Conservateur assistant ou un agent déterminé par le président de la section ;
- Ou quand la responsabilité de cette administration est attribuée soit au Conservateur soit au Conservateur assistant.

d- La prescription de l'action en responsabilité :

En ce qui est des délais, le législateur marocain est resté en quelque sorte muet ; il n'a pas clairement et définitivement déterminé les délais que doit respecter un recours en justice contre le Conservateur.

Ce silence a été pendant longtemps critiqué. Il est à noter dans ce cadre que la jurisprudence n'est pas stable : quelques décisions se basent sur les dispositions de l'article 387 du D.O.C alors que d'autres respectent l'essence de l'article 106 du D.O.C qui fixe la prescription à 5 ans à partir du moment où le préjudice et le responsable de celui-ci sont portés à la connaissance de la victime.

Ce sujet est aussi controversé par la doctrine, quelques auteurs vont à dire que cette action en justice peut avoir lieu en tout moment tant que le Conservateur exerce encore ses fonctions et au maximum pendant 15 ans.

Selon SALEL, la cessation des fonctions doit s'étendre non dans le sens, d'un simple changement de poste ou de conservation, mais dans le sens de l'abandon définitif des fonctions, que ce soit par démission, retraite, décès ou autrement, pour ne pas dire par révocation.

Il faut en déduire selon cet auteur, que le Conservateur continuera à être responsable pendant toute la durée de ses fonctions, et au maximum pendant 15 ans selon l'article 387 du D.O.C, pour tous les actes qu'il a effectués dans toutes les conservations qu'il a quitté, avec toutefois une limite de 10 ans, à partir de la cessation définitive des fonctions, et ce quelle que soit la cause de cette cessation.

Par contre, d'autres auteurs avancent que l'action en justice est prescrite par la fin de la durée du cautionnement fixé dans l'article 8 de l'arrêté viziriel du 4 juin 1915 : « Le cautionnement demeure exclusivement affecté à la responsabilité du Conservateur pour les erreurs ou omissions dont la loi le rend garant envers les particuliers. Cette affectation subsiste pendant toute la durée de sa gestion, et pendant 10 ans à partir du jour de la cessation de ses fonctions ».

Pour les partisans de cette doctrine, la durée du cautionnement et celle de la responsabilité sont choses corrélatives et indivisibles. Autrement dit, le Conservateur doit un cautionnement pendant toute la durée de ses fonctions, et lorsqu'il ne doit plus de cautionnement, il n'est plus responsable du préjudice causé du fait de sa faute.

Devant la multiplicité des courants doctrinaux et la non stabilité de la jurisprudence, on peut dire que la prescription qu'il faut prendre en considération, que l'action soit basée sur l'article 80 du D.O.C ou sur les dispositions du dahir de 1915, est celle mentionnée dans l'article 106 du D.O.C puisque c'est le seul article qui nous a fixé expressément la durée de la prescription de toutes les actions pour responsabilité délictuelle.

Il dispose : « L'action en indemnité du chef d'un délit ou quasi-délit se prescrit par cinq ans, à partir du moment où la partie lésée a eu connaissance du dommage et de celui qui est tenu d'y répondre. »

Elle se prescrit en tous les cas par vingt ans, à partir du moment où le dommage a eu lieu».

Si le législateur est muet quant à la durée expresse de la prescription de l'action intentée contre le Conservateur Foncier, il ne nous reste qu'appliquer le texte général.

e- Les dépens de l'instance :

Le Conservateur dont la responsabilité a été engagée, du fait de la faute par lui commise, doit être condamné, non seulement à réparer le préjudice causé, mais encore, aux dépens de l'instance.

La jurisprudence française, allège la rigueur de cette solution, en décidant que le Conservateur échappe, à la condamnation aux dépens quand sa résistance ou son refus reposait sur des motifs sérieux, notamment quand il a commis une erreur de droit sur une question discutée ou quand il n'a pas voulu trancher, sous sa responsabilité personnelle, une controverse délicate.

On n'a pas manqué de faire remarquer que cette jurisprudence était critiquable : d'une part, parce qu'elle ne s'appuyait sur aucun texte, d'autre part, parce qu'il est inconcevable, que la partie qui a requis à bon droit l'accomplissement d'une formalité supporte outre les frais de la formalité, ceux d'une instance.

En contrepartie, le Conservateur injustement poursuivi, peut obtenir des dommages-intérêts, pour abus de droit, lorsque l'action était témérement intentée contre lui.

Une telle question reste sans aucun doute, bien controversée mais il est plus logique, comme l'a d'ailleurs confirmé une jurisprudence française, que les Conservateurs sont « par la nature même de leurs fonctions, exposés à ce genre de réclamations ; qu'en présence de l'erreur commise par le défendeur (Conservateur), laquelle, du reste, ne porte pas la moindre atteinte à son honorabilité soit professionnelle soit privée, qu'il n'y a pas lieu à accorder ces dommages-intérêts.

Pour éviter que les particuliers, n'assignent les Conservateurs à la légère, ce qui ne va pas sans les détourner de leurs lourdes tâches, les tribunaux qui

sont les meilleurs garants des intérêts des uns et des autres, restent compétents pour apprécier s'il y a lieu à accorder des dommages-intérêts ou non.

Notons qu'au Maroc, la tâche des tribunaux est facilitée par l'existence de l'article 10 de l'arrêté Viziriel du 3 Juin 1915 (modifié par l'arrêté viziriel du 8 Décembre 1942) qui dispose dans son dernier alinéa que « Tous les frais judiciaires engagés restent à la charge de la partie intéressée, à moins de faute lourde du Conservateur. Ce qui doit être spécifié par le tribunal qui fixe alors le quantum des frais à la charge de ce dernier

Il ne fait donc aucun doute, que si ce texte exonère les Conservateurs des dépens de l'instance, il les laisse à leur charge en cas de faute lourde.

2- Le rôle des tribunaux dans l'évocation de la responsabilité du Conservateur Foncier :

Les tribunaux sont considérés comme les premiers protecteurs et gages du droit de la propriété, ce sont eux qui obligent le Conservateur à réparer les dommages qu'il a causé à autrui dès que sa responsabilité est év¹⁴quée.

Une question impose elle-même : à quel point les tribunaux ont pu engager la responsabilité du Conservateur ?

Après avoir passé en revue la jurisprudence apparue dans ce domaine, on trouve que la majorité de ces décisions se focalisent sur les décisions de conservation prises par le Conservateur par erreur et qui engagent automatiquement et sans discussion sa responsabilité personnelle, alors que les fautes qu'il a commises lors de l'exercice de ses fonctions et qui sont mentionnées dans l'articles 97 du dahir de 1915 n'ont été que rarement causes d'actions en justice.

Pour illustrer ce qui vient d'être dit, il nous paraît important de citer quelques exemples de décisions de justice parues dans le domaine de la responsabilité de Conservateur.

a- Décision du tribunal de première instance de Rabat en date du 01/04/1992 concernant le dossier n°90/221 :

¹⁴ نؤاعنا و ئرادلا بكاؤنا طواستخاب ئرامعنا نلايلاً بهع طفاؤنا ئارارل فـ عطنا". د. يراجنا دحيه دجبب ئرادلا تـكؤنا بيئر.

Les faits peuvent être récapitulés en ce que le demandeur, M. Zoubir Khalid a acheté un bien immobilier dont le titre foncier porte le n° 45566 et dont la superficie est de 450m² de M. Zoubir Abderrahim après avoir connu plusieurs aliénations.

Le dit titre est extrait du titre mère n° 19553 mais après avoir immatriculé cet achat, le propriétaire a découvert que d'autres personnes y ont construit des bâtiments. Il s'est alors retourné vers le Conservateur de Temara. Ce dernier a ordonné qu'on établisse une nouvelle délimitation du morceau de terrain appartenant au demandeur.

Il a été établi, par la suite, du rapport réalisé les services topographiques en date du 10/03/1990 qu'un autre titre foncier a été créé pour le dit morceau de terre sous le n°74383 puisque le propriétaire originaire de l'ensemble du titre foncier mère avait offert en donation au fils de Madame Almassi Debergean un morceau de terre dont la superficie est fixée à 360m² réduite du dit titre foncier précité. Le contrat de donation ne mentionne ni les limites de ce morceau de terre ni sa localisation. Le Conservateur avait donc établi un nouveau titre foncier en réduisant la superficie de 360m² du titre foncier n°45566.

Le demandeur voulait alors, en s'adressant au Conservateur de Temara, qu'il radie le titre foncier n°74383. Ce dernier a déclaré que l'opération de délimitation a mis en évidence que la superficie du bien immobilier du demandeur est de 90m² au lieu de 450m² incluse dans le titre foncier ainsi présenté.

Le demandeur avait présenté une requête de radiation du titre foncier n°73483 et éventuellement obliger le Conservateur à lui verser une indemnité après avoir évalué, à l'aide d'un expert, le dommage subi à l'occasion de sa privation de sa propriété en raison de la faute professionnelle du Conservateur.

Le tribunal de première instance avait statué que le demandeur avait droit seulement à des dommages-intérêts en considérant que le Conservateur Foncier était responsable du dommage et dès lors qu'il devait verser à la partie lésée la somme de 76500.00 de dirhams. La base de cette décision est le fait que le Conservateur a bien commis une faute lourde en établissant un titre foncier pour un morceau de terre ayant déjà un autre et qu'il devait automatiquement vérifier que la superficie concernée ne faisait pas encore l'objet d'un titre foncier existant ; un bien immobilier ne peut avoir qu'un seul titre foncier.

Il en ressort que la responsabilité du Conservateur est une responsabilité personnelle suivant les dispositions de l'article 80 du D.O.C.

Cette décision a été confirmée par la Cour d'appel de Rabat en date du 08/03/1994 dans le dossier n°92/417¹⁵.

¹⁵ برعنا تامنا تهجي لولاً ددعنا. 2002

b. Décision du tribunal de première instance de Rabat en date du 11/11/1992

Dans ce cas d'espèce, M. Saadani Ahmed a présenté une requête au tribunal de première instance de Rabat en date du 09/10/1991 à l'encontre du Conservateur de Temara et le ministre des travaux publics ainsi que l'Etat marocain au nom du premier ministre, le ministère de l'agriculture, l'aide judiciaire et le Conservateur de Rabat. Il y a déclaré qu'il entendait recours contre la décision de ce dernier et tendant à ordonner une délimitation supplémentaire au titre foncier n°9655 et qui a provoqué la suppression d'un morceau de terre à superficie de 339m² du dit titre. Puisqu'il était propriétaire de deux morceaux de terre l'un de 336m² et l'autre de 339m², mais en date du 20/09/1990 la direction des travaux publics au Conservateur une lettre demandant la délimitation supplémentaire du dit titre foncier et que la délimitation faite déjà s'était produite en l'absence du demandeur, ce qui a causé la suppression du deuxième morceau de terre (qui est à superficie de 339m²), cette lettre demande l'annulation de la délimitation datée du 29/12/1990 et la conservation de la situation telle qu'elle était avant la suppression du deuxième morceau de terre ainsi que son droit à indemnité en ce que la décision de suppression lui avait causé un préjudice et contredit l'article 62 du dahir de 1913.

Le tribunal de première instance avait décidé le 11/11/1992 qu'un expert procède à la vérification du titre foncier, à l'opération de délimitation ainsi qu'à l'évaluation du prix du morceau de terre en question. Et ainsi le versement de la somme de 237.300 dirhams de la part des défendeurs en raison de l'expropriation.

Le Conservateur de Temara et l'Agent judiciaire du Royaume ont interjeté appel le 02/04/1994. La Cour d'appel a donc annulé les décisions préliminaire et définitive et a refusé la demande en présentant comme argument de base que, selon la jurisprudence, la propriété publique de l'Etat ne peut être conservée au nom d'une personne physique et si ça arrive, cette conservation ne peut pas purger le bien, puisque la règle de purge qui s'applique aux biens immobiliers lors de leur conservation ne la concerne pas.

c. Décision du tribunal de première instance de Casablanca en date du 10/12/1987 concernant le dossier n°86/1 :

Brièvement, Cette décision de justice avait déclaré un Conservateur des propriétés foncières responsable des fautes qui ont provoqué l'annulation du titre foncier n°76348 et qu'il devait dès lors en tant que défendeur verser la somme de 244.542.50 dirhams comme prix d'achat du bien immobilier, la somme de 48.033.12 dirhams comme frais, ainsi que la somme de 220.000.00 dirhams comme dommages-intérêts en raison de l'annulation du dit titre foncier.

En analysant ces décisions, on peut dire qu'elles sont correctes puisque tous les éléments de la responsabilité personnelle du Conservateur ont été clairs : Une faute lourde, un préjudice causé à autrui et une relation de cause à effet entre la faute et le préjudice causé. Les indemnités ainsi jugées au bénéfice de la partie lésée étaient proportionnelles par rapport au dommage causé.

Parfois quand les tribunaux statuent en faveur de la personne lésée , condamnant le Conservateur au versement des dommages-intérêts pour les fautes personnelles qu'il a commises, ce Conservateur se trouve incapable de les payer et son insolvabilité est même appuyée par des preuves.

Afin de protéger les parties faibles de ce système de Conservation, le législateur marocain a pensé qu'il était convenable de créer un établissement qui pourrait substituer le conservateur en cas d'engagement de sa responsabilité personnelle d'une part et de son incapacité de payer l'indemnité jugée par le tribunal. Cet établissement est le fonds d'assurance créé par l'article 100 du dahir sur la Conservation Foncière et réglementé par l'arrêté viziriel du 4 juin 1915.

Quel est alors le rôle de cet établissement ?

II - Le fonds d'assurance et la responsabilité du Conservateur :

Si la victime gagne le procès, les dommages-intérêts doivent être versés par le Conservateur lui-même. Mais pour offrir le maximum de garantie aux personnes lésées par la tenue des Livres Foncier, il a été institué un fonds de garantie servant à les indemniser en cas d'insolvabilité de l'auteur direct du dommage et même en dehors de ce¹⁶cas.

Selon l'article 100 du dahir de 1913 sur l'immatriculation des immeubles « Il est institué un fonds d'assurance destiné, en cas d'insolvabilité du Conservateur, le paiement des sommes auxquelles il serait condamné envers la partie lésée et à indemniser le cas échéant, celui qui aurait été privé d'un droit de propriété ou d'un droit réel par l'admission d'un immeuble au régime du présent dahir.

Ce fonds est constitué par un prélèvement opéré sur le montant des droits perçus à la conservation de la propriété foncière

Et c'est sur la base des dispositions de cet article qu' est paru l'arrêté viziriel portant réglementation du service de la Conservation Foncière et qui a mentionné dans son Titre IV les dispositions réglementaires relatives au fond d'assurance (les articles de 58 à 66).

Il est à souligner que l'article 59 de cet arrêté viziriel a connu une modification tel que le taux de déduction relatif au fonds est devenu de 2% au lieu de 15% et ceci le 13 mars 1933.

Mais le problème qui se pose à ce niveau est celui de savoir si ce fonds de garantie joue pour tous les cas où la responsabilité du Conservateur est mise en œuvre.

La plupart des auteurs qui ont abordé la question de la responsabilité du Conservateur n'ont fait aucune distinction dans le cadre du recours au fonds d'assurance.

Même la jurisprudence semble en faire autant. En effet, l'arrêt de la Cour Suprême du 22 décembre 1965, après avoir retenu la responsabilité du

16
بهتھڙائي ۾ ۽ رداصنا واکھلا ڏيڻ تي تبعض وٺيائڻا قوڏص وٺرامعنا طفاڃا ٽينوؤسي " د. ٽيبرعنا بکاڃا تهجي ۾ ڀرخ ڏحي
2001

Conservateur pour des erreurs commises lors de certaines inscriptions, donc sur la base de l'article 97 du dahir de 1913, déclare que « l'Etat ne peut être poursuivi qu'en cas d'insolvabilité du fonctionnaire ou de ses héritiers

Il s'agit là manifestement d'une confusion entre l'application de l'article 80 du D.O.C et de l'article 97 du dahir de 1913.

En effet, si on poursuit le Conservateur sur la base de l'article 80 du D.O.C, L'Etat prend le relais en matière d'indemnisation de la victime en cas d'insolvabilité du fonctionnaire fautif. Dès lors, l'indemnité ne pourra être retenue sur le fonds d'assurance. On ne peut y recourir que lorsqu'on déclenche la responsabilité personnelle du Conservateur en dehors du droit commun. En d'autres termes, que si l'on agit sur le fondement de l'article 97 du reste, c'est dans ce sens qu'on été formulées les dispositions concernant l'application du fonds d'assurance. L'article 64 du dahir de 1913 déclare formellement que le recours à ce fonds ne peut avoir lieu si on applique les principes dégagés dans les articles 79 et 80 du D.O.C.

La distinction doit donc être opérée suivant le fondement de la responsabilité du Conservateur.

L'intérêt de cette démarcation est évident. Si c'est l'Etat qui prend le relais du Conservateur fautif, la partie lésée peut être indemnisée de tout préjudice subi, alors que le recours au fonds d'assurance peut dans certains cas limiter l'indemnité octroyée à la victime.

D'après l'article 62 de l'arrêté viziriel du 4 juin 1915, « les indemnités allouées par le Tribunal ne sont payées qu'à concurrence des deux tiers des sommes acquises au fons d'assurance au jour du jug¹⁷ement ».

Il est connu que les seuls cas où on pourra recourir au fonds d'assurance, se limitent à la responsabilité du Conservateur telle qu'elle résulte de l'article 97 du dahir de 1913. En dehors de la responsabilité du Conservateur ou de l'Etat, on pourra y recourir dans l'hypothèse où une personne a été lésée en étant privée d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel par l'admission d'un immeuble au régime des Livres Fonciers. Peu importe que ce préjudice ait lieu dans la procédure de l'immatriculation ou dans les autres procédures.

¹⁷ La responsabilité du Conservateur », Mr. MESRAR Youssef , Cours du M1 droit des affaires, 2007/2008.

Bien entendu, lorsque le préjudice subi par la victime est dû à un dol du requérant, on ne peut faire jouer le fonds d'assurance qu'en cas d'insolvabilité de ce dernier.

Par conséquent, si la victime réclame une indemnité sur la base de l'article 70 du D.O.C relatif à la répétition de l'indu ou encore sur la base de l'article 66 du D.O.C relatif à l'enrichissement sans cause, elle ne pourra pas se retourner contre le fonds de garantie en cas d'insolvabilité du débiteur. C'est-à-dire que la mise en œuvre de ce fonds n'est pas du tout générale et se limite à quelques cas particuliers.¹⁸

Ceci nous explique pourquoi les recours contre ce fonds sont si rares sinon inexistants.

Conclusion

A vrai dire, on a rarement pu déclencher la responsabilité, et même dans le cas où on a pu le faire, on a constaté que la jurisprudence n'a pas retenu cette responsabilité. Les raisons sont multiples : l'ambiguïté des textes ainsi que les difficultés de déterminer le fondement adéquat de la responsabilité du Conservateur, le manque d'information des intéressés, le peu d'engouement des victimes pour poursuivre les organes administratifs, la lourdeur de l'appareil judiciaire ainsi que les multiples problèmes matériels et humains qu'il connaît, la préférence pour les victimes de poursuivre le bénéficiaire du régime. A tout ceci doit s'ajouter les difficultés de preuve ainsi que les multiples garde-fous dont peut s'entourer le Conservateur.

BIBLIOGRAPHIE

• En langue française :

- Droit foncier et immobilier, collection « texte et document », Publication REMELD, 2004 ;
- Code foncier et d'urbanisme, incluant les dernières modifications, avec les textes d'application. , édition IDGL 2006.
- Paul DECROUX, Droit foncier marocain, édition LA PORTE ;
- Ahmed EL BATOULI, Le rôle du conservateur dans l'immatriculation foncière, mémoire pour le diplôme d'études supérieures en sciences juridiques, sous la direction de M. Mohamed jalal ES-SAID, Rabat 1989 ;
- Statistiques émanant de L'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie.
- « La responsabilité du Conservateur », Mr. MESRAR Youssef. , Cours du M1 droit des affaires, 2007/2008.
- « La responsabilité civile des Conservateurs de la propriété foncière au Maroc », Mr. SKOUKED, cours de l'année 2006/2007, ESEG, Mohammadia.

• En langue Arabe :

- مَنجَح ، رِضَاع دَاعِسْوَجِسْتَعْبَلُنَا ، بَرَعْنَا يِرَامَعْنَا ظِفْحَتْنَا وَاظَّ كَفُو يِرَامَعْنَا
، صَكَارِي ، تَشَاثَا 2005

- رِبْطَ رَاد ، بَرَعْنَاب يِرَامَعْنَا ظِفْحَتْنَا وَاظَّ وَ ثِرَامَعْنَا تِكْهَنَا ثَّاح ، يِرِخ دَّحِي
، تَفَرَعْنَابَا بَرْنَا 2001

رَاد ، بَرَعْنَاب يِرَامَعْنَا ظِفْحَتْنَا ، جَنَا يِدْهِي دَّحْوَا دَا ، عَزْتْنَا وَ رَطْهَن تَفَامْشَا
ءَا ضِبْنَا 1986

يِرَامَعْنَا ظِفْحَانَا تِنُوؤْسِي دَاتْسَلَا رَدَامْنَا دِيَع شُؤْرَدَّ عَهْلَاذَاتْسَلْبَاف تِيَهْ.

- يَاَحْنَا تَهْجِي دَدَعْنَا 48 . ئَاي. 1927

- تَبَرَعْنَا بَكَاحْنَا تَهْجِي دَدَعْنَا 105 . رَبِّي - رُبُجْد 2006

د. دَّحِي جَتْنَا يِرَا . تَكْخَنَا سِيئَرُؤْرَاد لَإِاجِب . ئِرَامَعْنَا نَلَايَلَا بِيَع ظِفْحَانَا ثَارَارْل فَّ عَطْنَا
صَتْخَاب ظَا بَكَاحْنَا ئِرَاد لَإِئْدَاعْنَا وَ

- بَرَعْنَا ثَامْنَا تَهْجِي لَوْلَا دَدَعْنَا . 2002

فَّ "هَرْدَا صَنَا وَ اكْهَلَا دُفْتُ تَبْعَص وَ يَاتْنَا قُوْصْ وَ رَامَعْنَا ظِفْحَانَا تِنُوؤْسِي
بِهْتَهْجَايِي" د. تَبَرَعْنَا بَكَاحْنَا تَهْجِي فَّ يِرِخ دَّحِي 2006