

# DROITS DE PROPRIETE <sup>1</sup>

## RESUME

Par Abdallah Berrada,

Dans la phase actuelle de son évolution et ses mutations démographiques, sociales, culturelles et économiques, la problématique du droit de propriété se pose au Maroc avec acuité et conditionne dans une large mesure son développement. Cette constatation est davantage vraie pour les populations démunies, dans la mesure où bien souvent, les couches défavorisées et vulnérables de la population n'accèdent pas à un logement ou un local d'activité, couvert et assuré par les lois qui régissent la propriété foncière au Maroc.

Cette situation crée bon nombre d'injustices sociales et accentue l'inégalité devant l'accès à un logement décent, assorti d'une sécurité d'occupation et de propriété. Ces populations ne sont pas à l'abri d'évictions sommaires qui conduisent un grand nombre de ménages à se réfugier dans les bidonvilles et des unités économiques de production de biens et de services à basculer vers le secteur informel. Les uns et les autres entretiennent des dysfonctionnements sur les plans à la fois social, économique, urbanistique...

Or, il est connu que le Marocain travaille toute sa vie pour accéder à la propriété de son logement, au prix de privations multiples. Malheureusement, un nombre considérable parmi eux ne prend pas toutes les mesures et les dispositions et précautions nécessaires sur le plan de la procédure, pour sécuriser son accès à la propriété, voire même à la location de son logement. Il s'en suit des situations de précarité dans l'occupation du local, préjudiciables aussi bien à l'individu et à son ménage qu'à la collectivité toute entière.

Dans l'esprit de clarifier ces situations et de les illustrer de façon objective, nous proposons dans ce qui suit, des analyses et des témoignages sur l'état des lieux, avant de mettre en évidence les motifs qui expliquent cette situation, pour faire ressortir les voies et les moyens nécessaires afin de permettre aux populations démunies et vulnérables, généralement analphabètes, d'origine rurale, exerçant des professions informelles..., de mieux sécuriser leur local d'habitation ou d'activité, et partant être mieux

---

<sup>1</sup> Le concept de droit de propriété est envisagé dans ce cadre dans son sens le plus large, à savoir le droit d'accès à la propriété et de la conserver, mais aussi, le droit de louer un bien foncier et d'être en mesure de le garder.

habilité à s'intégrer dans le fonctionnement de la société, de l'économie et de la collectivité à laquelle il appartient( ville, quartier, commune rurale, douar...).

Quelle est la situation juridique de la propriété au Maroc ?

Quelles sont les faiblesses et les insuffisances ? Comment les compléter pour que toutes les couches et les groupes sociaux en tirent profit ?

Quelles mesures devraient être prises par les pouvoirs publics Pour favoriser les pauvres à acquérir et garder leurs droits de propriété ou de location ?

Comment mettre en place des mécanismes systémiques pour aboutir à des résultats réels en faveur des pauvres, des groupes vulnérables (femmes, femmes chefs de foyers veuve ou divorcée, enfants mineurs orphelins, vieillards...) ?

Quelles responsabilités devraient assumer les différents intervenants étatiques, la société civile, mais aussi, le citoyen lui-même.....et les systèmes de coopération internationale ?

Pour traiter de ces différents aspects, il est nécessaire de faire ressortir les principaux éléments de la problématique du droit de propriété au Maroc, de la nature du diagnostic à mener à partir de l'état des lieux pour contribuer à apporter quelques témoignages vécus sur le terrain, auprès des ménages pauvres, mais également auprès d'institutions administratives et juridictionnelles, connaissant de cette délicate question.

## Eléments de la problématique

Le droit de propriété est garanti par les lois en vigueur au Maroc, qu'elles soient modernes ou basées sur les lois du Chraa (lois musulmane).

Dans les faits, plusieurs situations conduisent à la perte de ces droits, notamment pour les plus démunis et les plus vulnérables de la population.

Ces situations sont fréquentes en milieu rural où le système de la conservation foncière n'est pas généralisé, mais aussi dans les villes et dans les zones péri-urbaines, avec la construction de logements non réglementaires et la prolifération des baraques en bidonvilles. Dans ce cas, les ménages engagent des sommes d'argent relativement importantes par rapport à leurs revenus modestes, sans contre partie légale ou moyennant des documents établis en dehors des procédures codifiées par les lois en vigueur. De fait, ces populations sont exposées à tout moment à la perte de leurs droits non protégés.

Nonobstant les multiples efforts entrepris par les pouvoirs publics, notamment pour généraliser la conservation foncière, la situation reste préoccupante pour de larges franges de la population ; situation qui se trouve compliquée par les mécanismes d'un exode rural déstabilisant et appauvrissant en amont et en aval du processus, par l'analphabétisme, la faiblesse de l'encadrement social des pauvres, etc....

### **Diagnostic** : l'état des lieux et tendances

- La population, les ménages
- Les pauvres, caractéristiques, typologies...
- Les conditions d'accès à la propriété ,
- Les conditions d'habitat et l'exercice d'activité
- Les menaces qui planent sur :
  - \*L'insécurité de la propriété
  - \* Les procédures judiciaires
  - \*Les implications sociales et économiques : projections des tendances actuelles

**Bilan** : insuffisances dans la protection des droits de propriété des populations démunies et vulnérables....

**Choix stratégiques** : mesures et actions à prendre en faveur des populations les plus démunies pour accéder et conserver leurs droits de propriété.

- Actions sur les plans :
  - Juridique (rénovation et compléments)
  - Judiciaire
  - Administratif
  - Institutionnel...

### **Réalisation et suivi** :

Rôles des :

- pouvoirs publics : administrations centrales, extérieures...
- élus,
- information et communication de proximité,
- ciblage des populations démunies : prise de conscience des dangers encourus dans la perte de leurs droits ;
  
- Nécessité du suivi / évaluation permanente des résultats obtenus
  - Indicateurs sociaux
  - Indicateurs juridictionnels

Sur le plan foncier 4 situations prévalent au Maroc

1. des propriétés immatriculées par le système inattaquable de la conservation foncière, qui présente une sécurisation totale de la propriété du logement et des locaux à usage professionnel (avec toutes les coordonnées Lambert).
2. Des propriétés sous le régime de la MOULKIA régi par des textes du Chraa (loi musulmane) qui présente une garantie juridique mais pas une garantie de la localisation physique du bien ; ce qui donne lieu à des contestations devant les juridictions.
3. Des propriétés dans le régime khalifien, mis en place par le protectorat espagnol au nord du Maroc, qui offre également des garanties sur le plan juridique mais souffre d'imprécisions sur le plan de la location des propriétés. Là aussi plusieurs conflits sont présentés devant les tribunaux
4. Des propriétés généralement de fait, et parfois de droit, qui n'entrent pas dans le cadre de l'une des trois situations précitées, et concernent dans une large mesure les populations les plus démunies :
  - Héritage et leg sans support juridique (maisons, ateliers et magasins dans les quartiers traditionnels, dans les zones péri-urbaines, en milieu rural...)
  - Maisons construites de façon non réglementaires
  - Baraques de bidonvilles
  - Espaces squattés avec des accointances multiples...

Autant de situations diverses, que les lois n'englobent pas et qui laissent la personne ou le ménage concernés, à la merci d'un jugement qui leur est défavorable, les conduisent à l'éviction de leur bien et par la suite à l'exclusion sociale et économique.

C'est précisément les différents cas qui se trouvent dans cette situation qui nous intéressent le plus, et sur lesquelles les pouvoirs publics devraient se pencher pour mieux comprendre les mécanismes qui les conduisent à la perte de leurs droits de propriété, et par la même, concevoir des instruments légaux et réglementaires en leur faveur, pour les mettre à l'abri des lacunes juridiques et de jugements inéquitables.

