

Le fondement juridique des libéralités au Maroc : réflexion sur la donation

The Legal Basis of Gifts in Morocco: A Reflection on Donations

GASMI Imane

Doctorante, Université Moulay Ismail de Meknès- Maroc - Faculté des Sciences Juridiques
Economiques et Sociales,
Laboratoire des Etudes Juridiques et Judiciaires,
imanegasminfsm@gmail.com

« L'absolu ne se livre que dans le jeu du retrait et de la donation. Il est donc toujours présent à chaque étape du chemin de la conscience » Jean Leveque¹ (2001)

Résumé

L'article propose une analyse systématique du régime juridique des actes de libéralité en droit marocain, principalement en matière immobilière, en le situant à l'intersection de la solidarité sociale, des sources classiques du fiqh malikite et des exigences contemporaines de sécurité des transactions. Après avoir précisé la notion de libéralité (donation, sadaqa, etc) et son ancrage spirituel et éthique, l'étude met en évidence les conditions de validité de ces actes (capacité et consentement des parties, licéité et détermination de l'objet, exigence de l'acte authentique) ainsi que leurs effets juridiques sur la position respective du donateur et du donataire. Elle examine ensuite le régime dérogatoire de la révocation, conçu comme une exception strictement encadrée au principe d'irrévocabilité, avant d'en exposer les conséquences patrimoniales et les principaux apports de la jurisprudence. Sur le plan fonctionnel, l'article souligne la contribution des libéralités à la redistribution horizontale des richesses, au renforcement des solidarités familiales et à la mobilisation du patrimoine immobilier, tout en mettant en lumière les ambiguïtés textuelles, les usages d'optimisation fiscale et les tensions avec l'ordre public successoral. Il en ressort une appréciation nuancée d'un dispositif à la fois cohérent et perfectible, appelé à mieux articuler protection des parties, sécurité foncière et finalités socio-économiques du droit des libéralités.

Mots-clés : Libéralités, Droit marocain, Fiqh malikite, Donation immobilière, Irrévocabilité, révocation, Sécurité juridique, Solidarité sociale.

Abstract

The article provides a systematic analysis of the legal framework governing gratuitous dispositions under Moroccan law, with a particular focus on real estate. It situates these acts at the crossroads of social solidarity, the classical sources of Maliki fiqh, and contemporary requirements for transactional security. After defining the concept of a gratuitous disposition (gift, sadaqa, etc) and outlining its spiritual and ethical foundations, the study highlights the conditions for validity of such acts- namely the parties' capacity and consent, the lawfulness and sufficient determination of the subject matter, and the requirement of an authentic

¹ L'Abécédaire de la philosophie, Flammarion, 1er Ed, p.22.

instrument- together with their legal effects on the respective positions of the donor and the donee.

The article then examines the exceptional regime of revocation, conceived as a narrowly circumscribed derogation from the principle of irrevocability, before setting out its patrimonial consequences and the main contributions of case law. From a functional perspective, it emphasizes how gratuitous dispositions can support horizontal wealth redistribution, strengthen family solidarities, and facilitate the mobilization of real-estate assets, while also drawing attention to textual ambiguities, practices aimed at tax optimization, and points of tension with the mandatory rules of succession and public policy. Overall, the article offers a nuanced assessment of a framework that is both coherent and open to improvement, calling for a clearer alignment between party protection, land-tenure security, and the socio-economic objectives of the law of gratuitous dispositions.

Keywords: Donations, Moroccan law, Maliki fiqh, Real estate gift, Irrevocability, Revocation, Legal certainty, social solidarity.

Introduction

Dans le contexte actuel marqué par des déséquilibres structurels et une progression démographique soutenue, le renforcement de la cohésion sociale s'impose comme une priorité d'intérêt national. En effet, cette cohésion se concrétise, notamment, à travers les mécanismes juridiques de solidarité et de redistribution¹, lesquels contribuent à une circulation plus équitable des richesses entre les citoyens.

Par ailleurs, cette dynamique se situe dans un cadre historique étatique particulier, caractérisé par une légitimité fondée tant sur l'autorité institutionnelle² que sur l'adhésion spirituelle et le consentement collectif envers les détenteurs du pouvoir.

En effet, la construction de l'Etat marocain s'est progressivement édifiée sur une articulation entre autorité légitime et bienveillance collective³. Cette interaction confère ainsi aux actes de libéralité une portée juridique, sociale et morale particulière.

A ce titre, relèvent de ces actes, en droit marocain, les différentes formes de transferts à titre gratuit par lesquels une personne choisit, de son propre gré et sans contrepartie, de transférer la propriété d'un ou de plusieurs biens à autrui, dans un esprit de solidarité, de charité ou de piété. Il peut s'agir, selon les cas, de donations entre vifs ou de dispositions pour cause de mort.

Sur le plan doctrinal, ces actes sont traditionnellement présentés comme des opérations volontaires, encouragées par la Charia et le droit positif, sans toutefois être imposées. En d'autres termes, la libéralité est perçue comme une expression juridique d'une valeur morale et religieuse.

D'un point de vue technique, les libéralités s'analysent, pour l'essentiel, en actes à titre gratuit et, tant dans le système marocain qu'en droit français⁴, en contrats unilatéraux. En

¹ Mounia Rhomri Mounir, L'impact du régime foncier Sur l'investissement Au Maroc, n°3 – RERJ, 2019, p.72 .

² Said Hinti, Gouvernance économique et développement des territoires au Maroc, Imp Al Maarif Aljadida ,Rabat, 2005, p.356 .

³ Sabine Planel, Transformations de l'Etat et politiques territoriales dans le Maroc contemporain, L'Espace Politique, n° 7, 2009, <http://journals.openedition.org/espacepolitique/1234> consulté le 23/01/2026 a consulté le 17 h22.

⁴ Conformément aux dispositions de l'article 922 du Code civil Français, la réduction des libéralités s'effectue en constituant une masse comprenant l'ensemble des biens existant au moment du décès du donateur ou du testateur. Les biens ayant fait l'objet de donations entre vifs sont réputés ajoutés fictivement à cette masse, selon leur état au jour de la donation et leur valeur au moment de l'ouverture de la succession.

En cas de subrogation, il convient de retenir la valeur des biens substitués telle qu'elle existe au moment de l'ouverture de la succession, en tenant compte de leur état à la date d'acquisition. Il résulte de ce principe que la subrogation mentionnée par ce texte s'applique à toutes formes de donations, y compris

effet, la donation n'est valablement formée que par la rencontre d'une offre et d'une acceptation, conformément aux dispositions de l'article 274 de la loi n° 39-08 formant Code des droits réels.

En conséquence, la notion de libéralité recouvre deux formes principales : d'une part, les donations entre vifs, qui opèrent un dessaisissement immédiat et irrévocable ; d'autre part, les dispositions testamentaires, qui ne produisent effet qu'au décès du disposant. Ce schéma dual se retrouve aussi bien en droit français¹ qu'en droit marocain, ce dernier reconnaissant, outre la donation (*hiba*) et la donation aumônière (*sadaqa*²), le testament (*wassiya*), le *habous* (*waqf*) et le droit de viager (*omra*).

S'agissant des donations et *sadaqas*, le Code des droits réels leur consacre un régime spécifique³. Ce régime précise notamment la distinction entre la donation ordinaire⁴ et la donation aumônière⁵. Dans ce dernier cas, la reprise du bien donné ne peut intervenir que par voie successorale.

Par ailleurs, la loi n° 39-08 impose, à peine de nullité, le recours à un acte authentique pour la validité de la donation⁶. Cette exigence vise, d'une part, à garantir la sécurité juridique de l'intention libérale, et, d'autre part, à prémunir le disposant contre des décisions impulsives susceptibles d'être source de contestations ultérieures. Elle tend également à renforcer la traçabilité des transferts patrimoniaux.

En outre, le droit positif marocain connaît l'institution du *habous*, régie par le Code des *habous*⁷, qui consiste à soustraire un bien du commerce juridique pour en affecter

celles portant sur des sommes d'argent (Cass. 1re civ., 17 oct. 2019, n° 18-22.810, BICC, n° 918 du 15 mars 2020 ; Légifrance).

¹ Eric Fongaro, Les libéralités, Le Droit Patrimonial de la Famille au Maghreb et en Europe, Les cahiers du Ladren, n°7, p. 189.

² L'article 290 du CDR prévoit que « La *sadaqa* est l'offre de la propriété d'un bien sans contrepartie en vue de plaire à Dieu » Toutefois, le législateur a travers la l'article Article 291 Les dispositions de la donation sont applicables à la *sadaqa*, sous réserve de ce qui suit : la rétractation sur la *sadaqa* est interdite de manière absolue ; -la restitution du bien objet de la *sadaqa* ne peut se faire qu'au moyen de la succession. Cela constitue une distinction phare entre la donation et la *sadaqa*.

³ Les articles 273 à 290 du Code des droits réels, BO n° 7158 – 12 jomada II 1444 (5-1-2023), p. 4

⁴ Qui vise surtout à consolider les liens familiaux ou amicaux et demeure, dans certaines hypothèses, susceptible de révocation.

⁵ Orientée, quant à elle, vers la recherche de l'agrément divin et donc marquée par un principe d'irrévocabilité.

⁶ L'article 274 du Dahir n° 1-11-178 du 25 hijra 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels, BO n° 7158 – 12 jomada II 1444 (5-1-2023), p. 4

⁷ Dahir n° 1-16-38 du 17 jomada I 1437 (26 février 2016) fixant les attributions et l'organisation du ministère des *Habous* et des affaires islamiques, BO n° 6454 – 28 jomada II 1437 (7-4-2016), p. 493.

durablement les fruits à une œuvre religieuse ou sociale. Selon les cas, il peut s'agir d'un habous public¹, orienté vers l'intérêt général, ou d'un *habous* privé², dont les revenus bénéficient temporairement à des ayants droits déterminés avant d'intégrer la sphère du habous public à leur extinction.

Quant au droit de viager³ (*omra*), prévu par le Code des droits réels⁴, il confère un droit réel de jouissance gratuite sur un bien pendant la vie du débiteur ou du créancier, voire pour une durée déterminée. Ce mécanisme emporte transfert d'un démembrement de la propriété, généralement l'usus et le fructus, sans transfert immédiat de la nue-propriété.

Enfin, le testament, régi par le Code de la famille⁵, permet au testateur de consentir à des tiers des droits sur ses biens, lesquels ne deviennent exigibles qu'à son décès et dans la limite du tiers de son patrimoine. Il se distingue ainsi de la donation par son caractère unilatéral et par le fait que l'acceptation du légataire intervient, le cas échéant, seulement au moment de l'ouverture de la succession.

D'un point de vue historique, ces institutions trouvent leur origine dans le droit musulman⁶, auquel la législation marocaine moderne s'est largement référée. Toutefois, l'introduction du régime d'immatriculation foncière puis l'adoption de la loi n° 39-08 ont permis d'unifier et de rationaliser un paysage juridique marqué, jusque-là, par la coexistence de règles coutumières, de dispositions issues du protectorat et de normes contemporaines⁷. Cette évolution offre désormais un cadre plus cohérent, assurant tant la sécurité juridique des actes de libéralité que leur effectivité sociale.

L'analyse du régime juridique applicable aux actes de libéralités en matière immobilière présente, à bien des égards, une pertinence scientifique qui justifie un examen approfondi.

En effet, d'un point de vue théorique, la complexité normative inhérente à cette matière constitue un objet d'étude particulièrement stimulant pour le chercheur en droit, dans la mesure où elle requiert la mobilisation conjointe d'un arsenal législatif diversifié.

A cet égard, la loi n°39.08 formant Code des Droits Réels, qui en constitue l'armature principale, s'articule étroitement avec le Dahir des Obligations et Contrats, lequel consacre les

¹ Aissam Zine dine, la réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, Dar El Najah El Jadida, 1 ère Ed, 2014, p.63.

² Aissam Zine dine, op.cit. p. 60.

³ L'artiel 9 considère le droit de viager comme un droit réel principal.

⁴ Prévu par l'article 105 de la loi 38- 08.

⁵ Dahir n° 1-04-22 du 12 hija 1424 (3 février 2004) portant promulgation de la loi n° 70-03 portant Code de la famille, BO n° 5358 du 2 ramadan 1426 (6 octobre 2005), p. 667.

⁶ Mhamed Segame, Droit foncier marocain, L'immatriculation foncière et les droits réels immobiliers, éditions Reckoner, 1^{er} édition, 2025, p. 310.

⁷ Michael Gaul, Robert Torrens' model of trade and growth: genesis and implications for the discovery of comparative advantage, European Journal of the History of Economic Thought, 2020, 28 (2), p.203.

principes généraux du consentement et de la capacité. De plus, le Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière, tel que modifié et complété par la loi 14-07, intervient pour déterminer le régime de publicité foncière applicable. Par ailleurs, les lois n°16.03¹ et n°32.09², respectivement relatives à l'exercice des professions d'Adoul et de notaire, revêtent une importance particulière dans la mesure où l'authentification de ces actes requiert leur intervention.

Cette convergence de textes d'origines juridiques distinctes engendre un débat doctrinal fécond quant à l'interprétation des dispositions relatives aux conditions de validité, aux effets juridiques et aux modalités d'opposabilité des donations et sadakas immobilières. De surcroît, elle alimente une jurisprudence abondante, révélatrice des tensions persistantes entre modernité législative et tradition juridique marocaine.

D'un point de vue pratique, l'intérêt de cette étude se manifeste également à travers les fonctions socio-économiques déterminantes que remplissent ces mécanismes juridiques dans le contexte marocain contemporain. En effet, ils constituent à la fois un instrument privilégié de préservation et de renforcement des solidarités familiales et communautaires, tout en représentant un levier de mobilisation et de circulation du patrimoine immobilier favorable à la vitalité du marché foncier. En outre, ils participent à la prévention des contentieux successoraux par l'anticipation des transmissions patrimoniales et peuvent contribuer à la lutte contre la stérilisation des actifs face aux risques inflationnistes.

Partant de ce constat, cette double dimension impose l'adoption d'une démarche méthodologique combinant, d'une part, une approche descriptive destinée à cartographier le cadre normatif applicable, et d'autre part, une approche analytique visant à identifier les lacunes, incohérences et défis pratiques auxquels sont confrontés les praticiens du droit immobilier.

Ainsi, le régime juridique applicable aux actes de libéralités au Maroc se situe à l'intersection de trois impératifs normatifs fondamentaux : assurer une sécurité juridique suffisante des transactions translatives de propriété, protéger l'intégrité patrimoniale et les droits substantiels des parties contractantes, et créer un environnement institutionnel favorable à la promotion d'un développement socio-économique durable et inclusif.

La question centrale qui structure cette recherche s'énonce donc comme suit :

-Dans quelle mesure le dispositif juridique marocain actuel est-il objectivement capable de concilier ces trois exigences en tant que finalités systémiques cohérentes, plutôt que comme objectifs simplement juxtaposés ou potentiellement conflictuels ?

La déclinaison de cette problématique centrale génère quatre questions subsidiaires qui balisent la trajectoire analytique :

¹ La loi n° 16-03 relative à la profession d'adoul promulguée par le dahir n° 1-06-56 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006), et son Décret n° 2-08-378 du 28 chaoual 1429 (28 octobre 2008) pris pour l'application des dispositions de la loi n° 16- 03 relative à la profession d'Adoul.

² La loi n° 32-09 relative à l'organisation de la profession de notaire, promulguée par le Dahir n° 1- 11- 179 du 25 hija 1432. (B.O. n° 6062 du 5 juillet 2012).

1. Quelles sont les conditions de formation substantielle et formelle des actes de libéralités dans l'ordre juridique marocain ?

2. Quelle est la base référentielle de la loi n° 39-08 formant Code des droits réels, et comment s'articule-t-elle avec les sources traditionnelles du droit marocain ?

3. Quel rôle fonctionnel les actes de libéralités exercent-ils, ou devraient-ils exercer, dans le processus de développement socio-économique durable ?

4. Quelles sont les difficultés pratiques et institutionnelles relatives à l'exécution et à l'effectivité du régime juridique des libéralités ?

Cette recherche s'articule autour de deux hypothèses contrastées, conçues pour tester la pertinence du cadre conceptuel initial de ce phénomène juridique.

H1-Les actes de libéralités au Maroc exercent principalement une fonction religieuse, éthique et spirituelle. Ils visent d'abord à satisfaire une obligation religieuse (Donation, Sadaka, Waqf) ou un impératif moral d'approche à la divinité, plutôt qu'à réaliser des objectifs stratégiques de redistribution économique ou de développement social collectif.

H2-Au-delà de leur dimension religieuse formelle, les actes de libéralités exercent un rôle économique et développemental significatif dans l'architecture du développement socio-économique marocain. Ils constituent un vecteur important de transfert intergénérationnel de capital (humain, physique, social), de réduction des inégalités, de stimulation de l'investissement productif, et de création de liens de confiance mutuelle et de solidarité dans les chaînes de valeur.

Dans cette optique, la structure de l'article sera articulée selon le plan suivant :

Chapitre I - Le régime juridique des actes de libéralité

Chapitre II - Le régime dérogatoire et l'impact socio-économique des actes de libéralité

Chapitre I - Le régime juridique des actes de libéralité

Le régime juridique des actes de libéralité repose sur le fait de satisfaire un équilibre entre la liberté du disposant et la sécurité juridique du bénéficiaire. Après avoir examiné les conditions nécessaires à la validité de ces actes, tant en ce qui concerne la capacité et l'intention des parties que la nature de l'objet et le respect des exigences de forme (**Section 1**), il convient désormais d'en analyser les effets. En effet, la validité d'un acte de libéralité ne prend tout son sens qu'à travers les droits et obligations qu'il fait naître à la charge de chacun des protagonistes. L'étude des effets juridiques permettra ainsi de mesurer la portée réelle de la libéralité (**Section 2**), en déterminant le régime applicable au possédant comme au bénéficiaire.

Section 1 : Les conditions de validité des actes de libéralité

La validité d'un acte de libéralité repose sur la réunion de conditions essentielles qui garantissent sa conformité aux exigences du droit civil. Ces conditions, intimement liées à la sécurité juridique des parties, se déclinent tant au regard de la capacité et du consentement des protagonistes qu'envers la nature et la licéité de l'objet transféré (**Sous-section 1**). Toutefois, la rigueur attachée à ce type d'acte ne se limite pas au fond : elle s'étend également à la forme, dont l'authenticité constitue une garantie de sérieux et de transparence (**Sous-section 2**). Ainsi,

après avoir déterminé les conditions relatives aux parties et à l'objet de la libéralité, il convient d'examiner l'exigence de la forme authentique qui encadre la validité.

Sous-section 1 : Les conditions relatives aux parties et à l'objet de la libéralité

Le régime juridique des actes de libéralités s'articule autour de conditions fondamentales qui garantissent la validité et l'efficacité des transmissions patrimoniales à titre gratuit¹. En effet, la structure contractuelle de ces actes implique nécessairement la présence de deux protagonistes distincts, à savoir le disposant et le bénéficiaire, dont les aptitudes juridiques respectives constituant un préalable indispensable à la formation régulière de l'engagement. A cet égard, le législateur, à travers la loi n°39-08 formant Code des droits réels, a consacré un dispositif normatif rigoureux en matière de capacité juridique des parties contractantes, dispositif qui trouve ses fondements tant dans le rite malikite que dans les dispositions du droit civil. S'agissant du disposant, qu'il ne soit personne physique ou morale, les exigences légales imposent le bénéfice de la pleine capacité d'exercice, l'intégrité des facultés intellectuelles et l'absence d'altération du consentement par quelque vice que ce soit.

En ce sens, l'article 275 du Code des droits réels² conditionne spécifiquement la validité de la donation à la pleine capacité du donateur et à sa qualité de propriétaire du bien transmis au moment de l'acte, tandis que l'article 209 du Code de la famille³ définit le principe selon lequel toute personne majeure jouit de la plénitude de sa capacité juridique, sous réserve de l'existence d'un motif légalement établi susceptible de la restreindre ou de l'anéantir.

¹ Jean Domat, Les lois civiles dans leur ordre naturel, Paris, Pierre Aubouin et Pierre Emery, 1697, p. 363. Voir aussi, l'article 273 du Dahir n° 1-11-178 du 25 hijra 1432 (22 novembre 2011) portant.

Promulgation de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels. (BO N° 7158 – 12 jourmada II 1444 (5-1-2023), p.4).

² Conformément aux dispositions de l'article 275 du code de droit réel « La donation n'est valable que si le donateur est pleinement capable et propriétaire de l'immeuble donné à la date de la donation

³ A la lecture des dispositions de l'article 209 du code de la famille, La capacité d'exercice désigne l'habilitation juridique permettant à tout individu d'user effectivement de ses prérogatives personnelles et patrimoniales, conférant ainsi force exécutoire à ses engagements. Le législateur détermine les critères d'obtention de cette capacité ainsi que les circonstances susceptibles d'en restreindre l'étendue ou d'en entraîner l'extinction.

Cette aptitude juridique se définit comme le pouvoir reconnu à la personne d'exercer les droits dont elle est titulaire dans le respect du cadre légal, tout en assumant les conséquences découlant de ses actes tant matériels que juridiques. Or, l'acquisition de la capacité d'exercice intervient chez le mineur dès qu'il atteint l'âge de raison. Toutefois, cette capacité demeure incomplète jusqu'à l'avènement de sa majorité légale.

En effet, les dispositions de l'article 220 du même code organisent le régime de l'interdiction judiciaire frappant les personnes atteintes de troubles mentaux¹, les prodigues et les faibles d'esprit, cette interdiction produisant ses effets à compter de la date à laquelle l'incapacité est juridiquement constatée et cessant dès la disparition des causes qui l'ont justifiée.

Par ailleurs, la protection du patrimoine du possédant revêt une importance particulière lorsque celui-ci se trouve en état de maladie, circonstance qui commande aux officiers publics chargés de l'instrumentation des actes, notamment les adouls et notaires, de s'assurer par tous moyens probants, y compris les certificats médicaux ou actes de notoriété, de la persistance de l'intégrité mentale du possédant.

De surcroît, l'exclusion des prodigues du droit de consentir des libéralités, telle que définie par l'article 215 du Code de la famille², vise à prévenir l'appauvrissement inconsidéré et ses répercussions tant individuelles que sociales.

Dans le même ordre d'idées, l'interdiction de donner frappant le débiteur obéré, consacrée par l'article 278 de la loi n°39-08, procède du principe fondamental selon lequel le patrimoine du débiteur constitue le gage commun de ses déficits, principe codifié à l'article 1241 du Dahir des obligations et contrats, et qui interdit toute aliénation susceptible de nuire au recouvrement des créances.

Quant au bénéficiaire de la libéralité, son existence juridique au moment de la formation de l'acte conditionne la validité de la transmission, l'article 274 du Code des droits réels exigeant son acceptation expresse sous forme authentique. A ce titre, la doctrine juridique marocaine, en cohérence avec l'école hanafite, considère que l'enfant simplement conçu ne saurait être partie à un contrat de donation en raison de son incapacité à manifester une acceptation valable³. Il s'ensuit que le régime différencié applicable aux bénéficiaires selon leur degré de capacité distingue les incapables totaux, pour lesquels l'acceptation relève de la compétence exclusive du représentant légal, des incapables partiels dont l'acte demeure valable nonobstant l'absence d'assistance. S'ajoute aussi la question de l'admissibilité des libéralités consenties au profit des animaux.⁴

¹ L'article 220 du code de la famille prévoit que « La personne qui a perdu la raison, le prodigue et le faible d'esprit sont frappés d'interdiction par jugement du tribunal, à compter du moment où il est établi qu'ils se sont trouvés dans cet état.

² Qui caractérise la prodigalité comme une délabrement du patrimoine par des dépenses dénuées d'utilité ou jugées futiles par les personnes raisonnables.

³ Bien que le rite malikite ait historiquement admis une conception plus extensive autorisant la suspension de l'effet translatif jusqu'à la naissance effective.

⁴ Bien qu'ayant trouvé des applications historiques dans le système du habous sous l'empire ottoman et au Maroc même, demeure juridiquement indéterminée dans le droit positif marocain qui, contrairement au Code civil français ayant reconnu en 2015 la qualité d'êtres vivants doués de sensibilité aux animaux tout en les maintenant sous le régime des biens, ne confère aucune personnalité juridique aux entités non

Quant à la chose donnée, dans le cadre des actes de libéralité, désigne tout bien - meuble ou immeuble - susceptible de transfert de propriété. En d'autres termes, tout élément pouvant être vendu ou possédé peut faire l'objet d'une donation¹. Selon le rite malikite,² plusieurs conditions sont nécessaires à la validité de la chose donnée : elle doit appartenir en pleine propriété au donateur, toute donation portant sur le bien d'autrui étant nulle, contrairement à la vente qui peut être validée par l'approbation du véritable propriétaire. Le bien offert doit également être licite, avoir une valeur économique et être déterminé ou déterminable, car une donation sur un bien inconnu ou incertain est prohibée.

Par ailleurs, l'objet de la donation ne doit pas être indissociablement lié à un autre élément de la propriété du donateur - par exemple, il est impossible de donner des arbres sans le terrain sur lequel ils sont rattachés sans procéder à une séparation préalable. Le rite malikite admet également la possibilité de donner une part indivise d'un bien³, même non partagée⁴. S'agissant du consentement⁵, il suppose une offre et une acceptation émanant des parties⁶, exprimées de manière explicite ou implicite, par des mots ou des actes⁷, pourvu que leur sens soit clair⁸.

Sous-section 2 : L'exigence de la forme authentique

L'exigence d'authenticité instaurée par l'article 4 et l'article 274 de la loi n° 39-08 relative au Code des droits réels consacre un véritable formalisme probatoire et constitutif en

humaines et ne régleme aucunement leur capacité à recevoir des libéralités (Aux termes de l'article 515-14 du code civil français, « des êtres vivants doués de sensibilité » non dotés de la personnalité juridique. Les animaux domestiques, qui sont élevés et nourris par l'homme).

¹ Paul Delnoy, Les libéralités et les successions : précis de droit civil, Larcier, Bruxelles, 7e éd, 2023, pp.12-13.

² Abdel-Razzak Al-Sanhouri, Le traité de droit civil – Explication du nouveau code civil), Les causes d'acquisition de la propriété, Tome 1, 3ème édition, Publications Halabi Juridiques, Beyrouth, Liban, 2011, p.129.

³ Abdel-Razzak Al-Sanhouri, op.cit. p.130.

⁴ Contrairement au rite hanafite qui ne reconnaît cette validité qu'en cas de partage. Ibid. p. 131

⁵ Les articles 23 et 24 du DOC.

⁶ L'article 274 du code de droit réel.

⁷ L'article 19 du DOC prévoit que « La convention n'est parfaite que par l'accord des parties sur les éléments essentiels de l'obligation, ainsi que sur toutes les autres clauses licites que les parties considèrent comme essentielles ».

⁸ L'offre correspond à la manifestation initiale de volonté du donateur, par exemple lorsqu'il déclare donner un bien déterminé, tandis que l'acceptation intervient lorsque le donataire répond favorablement, verbalement ou par un acte signifiant son accord, conférant ainsi au contrat de donation sa pleine efficacité juridique.

matière d'actes portant sur les droits réels, et plus spécifiquement en matière de libéralités immobilières. En vertu de l'article 4, tous les actes ayant pour objet le transfert de la propriété ou l'établissement, le transfert, la modification ou l'extinction des autres droits réels doivent être reçus, à peine de nullité, soit sous la forme d'un acte authentique, soit sous la forme d'un écrit à date certaine, accordé par un professionnel habilité, sauf disposition spéciale contraire¹. L'article 274 du même code², pour sa part, octroi pour la donation un niveau de rigueur supérieur en exigeant impérativement l'acte authentique, sous peine de nullité du contrat de donation lui-même, l'écrit se trouvant ainsi établi en condition de validité et non en simple modalité de preuve.

Dans le même ordre d'idée, la notion d'acte authentique renvoie, conformément à l'article 418 du Dahir formant Code des obligations et contrats, à l'acte reçu, avec les solennités prévues par la loi, par un officier public compétent dans le ressort où l'acte est dressé, ce qui inclut notamment l'acte notarié et l'acte adoulaire, dès lors que chacun d'eux respecte les formes et contrôles légalement prescrits. L'acte adoulaire, régi par la loi n° 16-03 relative à la profession d'Adoul, obéit à un ensemble structuré de conditions de forme et de fond qui en font un support privilégié de l'authenticité en matière de donation et de Sadaqa portant sur des immeubles, dès lors qu'il est reçu par deux Adouls habilités, que les parties sont dûment identifiées, que le contenu de l'acte est transcrit dans les registres adéquats notamment le registre foncier³, puis contrôlé et homologué par le juge chargé des affaires notariales, de sorte que le document, une fois confirmé de la formule d'homologation, acquiert la force d'un titre officiel.

La pratique impose aux Adouls de vérifier, à l'instar des notaires, la capacité et les pouvoirs des parties, l'origine de propriété du bien, l'absence d'atteinte au domaine public, au

¹ Il est à signaler que Cette pluralité d'intervenants habilités à instrumenter les actes de libéralité – adouls, notaires, avocats agréés près de la Cour de cassation– se justifie, en pratique, par des différenciations sensibles quant aux modalités d'intervention et au régime de responsabilité de chacun. Les adouls disposent souvent d'une plus grande latitude pour se déplacer sur les lieux et constater la possession effective ou la libération du bien objet de la donation, tandis que le déplacement du notaire est soumis à des conditions plus strictes, et que le cadre légal de l'intervention de l'avocat, en matière de constatation matérielle et de vérification de la situation de fait, demeure relativement floue. Une partie de la doctrine plaidée, dans ce contexte, pour une unification du système d'authentification, afin de réduire les conflits de compétence, d'harmoniser les obligations professionnelles et de renforcer la sécurité des transactions immobilières à titre gratuit.

² Al 2 de l'article 274 du CDR.

³ L'al 3 de l'article 274 du code de droit réel prévoit que « L'inscription aux registres fonciers vaut possession effective du bien donné et son évacuation par le donateur s'il est immatriculé ou en voie d'immatriculation ».

domaine de l'Etat ou aux Habous¹, ce contrôle préalable participant directement à la sécurité juridique recherchée par le législateur à travers le recours obligatoire à l'acte authentique pour les transmissions à titre gratuit de droits réels immobiliers. la possession effective n'a pas été constatée lors de la conclusion de la donation, le recours ultérieurement au témoignage Lafif - témoignage collectif de plusieurs personnes² attestant lorsque l'occupation du bien par le donataire, élaboré devant deux Adouls³ puis revêtu de l'homologation du juge - permet de suppléer à cette lacune probatoire, sans pour autant remettre en cause le principe de base selon lequel la donation elle-même doit être formalisée par un acte répondant aux exigences de l'authenticité⁴.

Force est de constater que la convergence des articles 4 et 274 du Code des droits réels, combinés à la définition de l'acte authentique donné par l'article 418 du DOC et au régime particulier des actes adoulaïres et notariés⁵, manifeste la volonté du législateur de conditionner la validité des actes de disposition immobilière - notamment les actes de pure libéralité - à un encadrement strict, confié à des officiers publics tenus à un contrôle de légalité et de régularité⁶, afin d'assurer la protection des parties, des héritiers et, plus largement, la sécurité des transactions immobilières.

Sur le plan formel, la loi impose l'intervention personnelle du notaire⁷, qui reçoit lui-même l'acte, vérifie l'identité, la capacité, l'état civil et la situation matrimoniale des parties, constate leur consentement, puis confère à l'acte son caractère authentique par sa signature, dans les conditions de lieu et de date légalement prévues.

¹ Mohamed Mahboubi, *Fondamentaux du système d'immatriculation foncière et des droits réels immobiliers selon les nouveautés législatives*, 1ère édition, Dar Al Maaref Al Jadida, Rabat, 2014, p. 174. (Ouvrage en langue arabe).

² Arrêt de la Cour de cassation n° 584, du 11/10/2006, dossier n° 06/1/2/270 cité par Mohamed Azougar, *La pondération entre les épreuves à la lumière des arrêts de la Cour de cassation*, Dar El Najah El Jadida, Casablanca, 2014 p 157 (Ouvrage en langue arabe).

³ Arrêt de la Cour suprême (actuellement) n°4831 du 20/10/1999, dossier n°99/4/1/347, revue de la jurisprudence de la Cour de cassation, n°55, p.57.

⁴ Arrêt de la Cour de cassation n° 368 du 15 mai 2002, dossier n° 99/1/2/347, cité par Mohamed Azougar, *La pondération entre les épreuves à la lumière des arrêts de la Cour de cassation*, Op.cit. p. 61.

⁵ Les actes notariés constituant, endroit marocain, des instruments juridiques solennels établis par un notaire, officier public régi par la loi n°32-09, et soumis aux exigences strictes de forme et de fond.

⁶ Mohamed Larbi Miad, *Réflexions sur le Code des droits réels*, Tome 2, Imprimerie Al-Amnia, 2016, p. 19 (Ouvrage en langue arabe).

⁷ L'article 37 du Dahir n°1-11-179 du 25 hja 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 32--09 relative à l'organisation de la profession de notaire.

Sur le plan substantiel, le notaire doit non seulement recueillir et clarifier la volonté réelle des parties¹, mais aussi contrôler la validité de leurs droits, l'exactitude de leurs déclarations et la conformité de l'opération au cadre légal, notamment en matière de libéralités au regard de la loi n°39-08.

En tout état de cause, la rédaction de l'acte doit refléter avec précision la capacité, les pouvoirs, les droits et les engagements des parties, de sorte que l'acte authentique, résultant de ce processus rigoureux, offre une sécurité juridique renforcée, tout en engageant la responsabilité professionnelle du notaire en cas de manquement.

Section 2 : Les effets juridiques des actes de libéralité

La compréhension globale du régime juridique des libéralités impose de s'attarder sur la situation du disposant. En effet, si la volonté libérale trouve sa pleine expression dans l'acte de transmission, elle ne s'épuise pas dans le seul transfert de propriété : elle s'accompagne d'un ensemble de prérogatives et d'obligations qui traduisent l'équilibre entre liberté de disposer et protection des intérêts en présence. L'examen attentif de la position du bénéficiaire constitue ainsi une étape essentielle pour saisir la logique interne du mécanisme libéral, préalable nécessaire à l'étude des droits et des responsabilités du gratifié.

Sous-section 1 : Les obligations et droits du donateur

Force est d'admettre que la donation et la sadaqa partagent avec la vente la caractéristique fondamentale de transférer volontairement la propriété d'un bien, cette parenté structurelle cache des différences majeures dans la structure des droits et obligations des parties concernées. En effet, tandis que le contrat de vente repose sur un équilibre des prestations et une répartition équitable des risques entre des parties placées sur un pied d'égalité économique, les actes de libéralités relèvent réglementairement d'une dynamique de faveur unilatérale qui transforme profondément le système de protection et les responsabilités de celui qui transfère le bien².

De prime abord, le législateur marocain a consacré une réduction substantielle des obligations du donateur, en le dégageant notamment de la garantie d'éviction - cette obligation capitale qui supporte le vendeur de protéger l'acquéreur contre la privation de ses droits consécutifs à une contestation judiciaire. Selon l'article 281 du Code des droits réels, le donateur n'est point tenu de garantir la possession du bénéficiaire de la donation³.

¹ L'article 35 de la loi 32-09/.

² Cette compréhension des divergences se révèle particulièrement instructive lorsqu'on examine le régime applicable au donateur sous la loi 39-08 établissant le Code des droits réels, car cette étude comparative met en évidence les principes directeurs qui gouvernent ces deux catégories contractuelles et justifient leurs traitements distincts.

³ Une dérogation qui reflète la volonté du législateur de préserver la nature gratuite de l'acte et de limiter l'engagement du donateur aux seules exigences de l'honnêteté et la bonne foi.

Cette exonération ne s'applique cependant pas respecter : elle dépend de la situation juridique de l'immeuble donné, qu'il soit non immatriculé¹, en cours d'immatriculation², ou antérieurement immatriculé nécessitant une inscription ultérieure au titre foncier³, ou postérieurement immatriculé entraînant l'effet de purge du titre foncier⁴ qui frustre le donataire de son droit sauf inscription antérieure⁵.

Eodem modo, le donateur se trouve exempté de la garantie contre les vices cachés⁶, Néanmoins, ce principe souffre d'une exception de premier ordre : le donataire conserve ses droits en réparation lorsque le vice ou l'éviction procédant de la mauvaise foi délibérée ou de la malhonnêteté du donateur.

En tout état de cause, le droit marocain adopte une approche protectrice envers le donateur. La libéralité qui caractérise cet acte justifie que sa responsabilité soit allégée par rapport à celle d'un vendeur.

Toutefois, cette protection disparaît lorsque le donateur agit de mauvaise foi ou commet une erreur importante concernant les caractéristiques essentielles du bien donné. Il ne s'agit pas ici de simples erreurs d'évaluation ou de calcul, mais d'une incompréhension fondamentale portant sur la nature même du don⁷. Cette limitation contraste nettement avec le régime applicable au vendeur, dont la responsabilité en cas de défauts ou de troubles de jouissance reste engagée de manière plus large, agissant de sa bonne ou mauvaise foi.

Sous-section 2 : Les obligations et droits du donataire

En matière de libéralités, et plus particulièrement dans le cadre du contrat de donation régi par le Code des Droits Réels marocain, le donataire se trouve assujéti à un ensemble d'obligations patrimoniales qui, bien que différentes de celles incombant à l'acquéreur dans un

¹ Cas dans lequel aucune difficulté particulière ne surgit.

² Avec oppositions pendantes où la possession du donataire demeure soumise à l'issue de la procédure

³ Pour être opposable aux tiers de bonne foi.

⁴ Notamment de son article 62 de la loi 14-07 sur l'immatriculation foncière qui renvoi à l'effet purgatif du titre foncier.

⁵ Mohamed Mahboubi, Fondamentaux du système d'immatriculation foncière et des droits réels immobiliers selon les nouveautés législatives, op.cit., p. 175.

⁶ Autrement dit, il s'agit des vices qui, sans être apparents au moment de la conclusion du contrat, échappent à un examen attentif et raisonnable, mais qui, une fois révélés, compromettent l'usage normal ou la finalité recherchée du bien, disposition qui transpose le vieil adage romain selon lequel nul n'est tenu à l'impossible et reconnaît que le bénéficiaire d'une libéralité ne peut légitimement exiger d'un donateur les mêmes garanties qu'un vendeur.

⁷ Mamoun El Kozbari, L'immatriculation foncière et les droits réels principaux et accessoires à la lumière de la législation marocaine, tome II : Les droits réels principaux et accessoires, Société Al Hilal Arabe d'Impression et d'Édition, Rabat, 2^e édition, 1987, p. 86 (Ouvrage en langue arabe).

contrat synallagmatique de vente, n'en demeurent pas moins essentielles à la parfaite exécution de l'opération juridique. Contrairement à l'acheteur qui supporte principalement l'obligation de verser le prix convenu et celle de retirer le bien aliéné, le donataire, bénéficiaire à titre gratuit d'une transmission patrimoniale, assume prioritairement la charge financière relative aux frais inhérents à l'établissement de l'acte authentique de donation, cette forme solennelle étant imposée par la législation en vigueur pour garantir la sécurité juridique et l'opposabilité de la libéralité¹. Ces frais englobent notamment les émoluments des adouls ou du notaire instrumentaire, les droits d'enregistrement et les diverses taxes fiscales applicables à ce type d'acte translatif de propriété, ainsi que les frais d'inscription au registre de la conservation foncière lorsque l'immeuble objet de la donation bénéficie du régime de l'immatriculation.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le bien immobilier transmis serait grevé de charges réelles, d'hypothèques ou de privilèges, il appartient au donataire de procéder à la radiation de ces sûretés et d'acquitter les créances sous-jacentes qui en constituent le fondement juridique. Parallèlement à cette première catégorie d'obligations, le donataire demeure redevable des frais liés à la délivrance effective du bien, complément logique de l'obligation de délivrance pesante sur le donateur, qui couvrent l'ensemble des dépenses nécessaires à la prise de possession matérielle et juridique, y compris notamment le règlement des arriérés de taxes communales, des factures impayées d'eau et d'électricité, des abonnements téléphoniques ou de tout autre service public attaché à l'immeuble, et ce même lorsque le défaut de paiement résulterait de circonstances indépendantes de la volonté du disposant telles qu'une notification à une adresse erronée. Il convient toutefois de souligner le caractère supplétif de ces dispositions, les parties conservant la faculté, dans le respect du principe de l'autonomie de la volonté contractuelle, de stipuler des clauses dérogatoires répartissant autrement ces charges financières, pourvu que de telles conventions n'affectent ni l'ordre public ni les droits des crédits tiers.

Chapitre II- Le régime dérogatoire et l'impact socio-économique des actes de libéralité

Si le législateur a consacré un régime d'exception permettant la révocation des actes de libéralité dans des hypothèses strictement délimitées, cette prérogative ne saurait occulter la dimension éminemment constructive de ces actes dans le tissu socio-économique. En effet, au-delà des mécanismes correctifs destinés à sanctionner l'ingratitude ou l'inexécution des charges (**Section 1**), qui relèvent, en principe, d'une logique de faveur unilatérale, qui modifie substantiellement le régime de protection ainsi que les obligations incombant à celui qui procède au transfert du bien de préserver l'équité et la moralité contractuelle, les libéralités constituant également un levier essentiel du développement économique et social (**Section 2**). Dès lors, après avoir examiné les dispositions encadrant la remise en cause de ces actes, il

¹Mamoun El Kozbari, L'immatriculation foncière et les droits réels principaux et accessoires à la lumière de la législation marocaine, op.cit. p.87.

convient d'explorer leur contribution positive à la dynamique socio-économique, tout en identifiant les entraves susceptibles d'en limiter la portée.

Section 1 : La révocation des actes de libéralité : un régime d'exception

La libéralité, acte par essence révocable sous certaines conditions, constitue une exception notable au principe de l'irrévocabilité des conventions juridiques. Si le donateur se dépouille volontairement et sans contrepartie d'une partie de son patrimoine au profit d'autrui, le législateur a néanmoins prévu des mécanismes de protection permettant, dans des circonstances strictement délimitées, de remettre en cause cet engagement (**Sous-section 1**). Cette faculté de révocation répond à des impératifs d'équité et de justice contractuelle. Il convient dès lors d'examiner les fondements juridiques justifiant l'anéantissement de tels actes, qu'il s'agisse de l'ingratitude manifeste du bénéficiaire ou du manquement aux obligations conventionnellement stipulées, avant d'analyser les conséquences patrimoniales qu'une telle révocation engendre pour les parties contractantes (**Sous-section 2**)

Sous-section 1 : Les causes de révocation des libéralités

Le régime juridique marocain de la donation repose sur un principe d'irrévocabilité de l'acte libéral dès lors que le consentement a été valablement exprimé et que la donation a produit ses effets, principe lui-même inspiré d'une tradition musulmane selon laquelle seul Dieu détient la faculté de donner et de reprendre, mais que le législateur est venu nuancer en introduisant, au sein de la loi 39-08 portant Code des droits réels, un ensemble limité de dérogations permettant au donateur de revenir sur son engagement dans des hypothèses strictement circonscrites, traitant la révocation en mécanisme exceptionnel par rapport au droit commun des contrats fondé sur la force obligatoire des conventions telle que stipulée à l'article 230 du Dahir des obligations et contrats¹. Ce mécanisme, encadré par les articles 283 à 289 du Code des droits réels, ne s'applique qu'aux donations au sens technique du terme, à l'exclusion des actes de sadaqa qui relèvent d'une logique essentiellement spirituelle et axiologique², et se définit comme l'acte par lequel le donateur manifeste unilatéralement sa volonté de se désengager de la libéralité, sous réserve toutefois des conditions posées par le texte juridique³, lequel assimile la révocation à une « rétractation du donateur sur sa donation » en énumérant de façon exhaustive les cas où ce retour en arrière reste juridiquement

¹ En vertu des dispositions de l'article 230 du DOC « Les obligations contractuelles valablement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, et ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou dans les cas prévus par la loi ».

² Mamoun El Kozbari, L'immatriculation foncière et les droits réels principaux et accessoires à la lumière de la législation marocaine, op.cit. 84. (Ouvrage en langue arabe).

³ Abderrahmane Belakid, La donation dans la doctrine et le droit, Etude de la donation et de ce qui s'y rattache: aumône, habous et 'omra, 1^{re} éd, 1997, pp.76-77. (Ouvrage en langue arabe).

admissible. En fait la structure de ce régime dérogatoire s'enracine dans un débat doctrinal ancien du fiqh, marqué par une pluralité de positions¹.

Dans cette perspective, deux grandes doctrines antagonistes se dégagent : un premier courant, héritier de la conception hanafite, qui admet de manière large la révocabilité, y compris postérieurement à la possession², et un second courant, illustré par le malikisme, le hanbalisme et le shafi'isme, qui érige l'irrévocabilité en règle, ne tolérant la reprise que dans un cadre étroit justifié par des textes prophétiques stigmatisant moralement le retour sur la donation tout en consacrant une exception en faveur du père vis-à-vis de ce qu'il a donné à son enfant³. Transposant ces fondements dans l'ordre positif, le législateur marocain a consacré, à travers le Code des droits réels, un système où la donation demeure en principe un contrat générateur d'obligations irréversibles, qu'elle soit consentie à un proche ou à un tiers, tout en ouvrant, par la loi 39-08, des « espaces de révocabilité » strictement encadrés : la révocation peut intervenir soit par consentement mutuel, soit sur décision judiciaire, mais uniquement dans les hypothèses prévues par l'article 283 de la loi 39-08⁴, au premier rang

¹ d'un côté, la doctrine hanafite, favorable à la reconnaissance d'un droit de reprise au profit du donateur, y compris après la prise de possession par le donataire lorsque ce droit a été expressément réservé, et de l'autre, les écoles malikite, shafi'ite et hanbalite, qui tendent à consacrer, dans des nuances diverses, l'irrévocabilité de la donation une fois la possession établie, tout en admettant une exception en faveur de l'ascendant – en particulier du père – lorsque celui-ci a consenti une donation à son enfant, cette dernière orientation, dans sa version malikite, ayant largement inspiré le droit positif marocain en limitant la faculté de reprise aux donations parentales et aux situations où la prise de possession n'a pas été réalisée, avec pour la mère donatrice des conditions supplémentaires tenant notamment à la majorité de l'enfant et à l'absence de situation d'orphelin.

² Mohamadi Lemaâkchaoui, Le résumé explicatif du Code des droits réels à la lumière de la législation, de la jurisprudence et de la doctrine (Loi n° 39.08). 1^{re} édition, 2013, Casablanca, Imprimerie An-Najah Al-Jadida, p. 224. (Ouvrage en langue arabe).

³ Abdelkarim Chahboun, Le Guide complet du commentaire du nouveau code des droits réels conformément à la Loi n° 39- 08, 1^{ère} éd., 2015, p. 484 (Ouvrage en langue arabe).

⁴ Conformément aux dispositions légales en vigueur, le terme « itissar » désigne la faculté de révocation qu'exerce le donateur sur la libéralité qu'il a consentie. Cette rétractation peut être admise dans les situations suivantes :

1. Le père ou la mère disposent du droit de revenir sur la donation effectuée en faveur de leur enfant, qu'il soit mineur ou majeur ;
2. Lorsque le donateur se trouve dans l'incapacité d'assurer sa propre subsistance ou celle des personnes dont il a la charge.

desquelles figure la donation faite par le père ou la mère à leur enfant, mineur ou majeur¹, ainsi que le cas où le donateur devient matériellement incapable d'assurer sa propre subsistance ou celle des personnes tenues à sa charge au titre de l'obligation alimentaire prévue par le Code de la famille.

La jurisprudence de la Cour de cassation² a, dans cette ligne, adopté une interprétation restrictive de ces exceptions en affirmant, d'une part, que la faculté de revenir sur la donation est réservée aux seuls père et mère à l'exclusion des autres ascendants et collatéraux, telle la grand-mère, et en clarifiant, d'autre part, que la révocation ne peut se concevoir en dehors des cas expressément visés par le texte, ce qui renforce la distinction entre la ligne directe privilégiée par la règle dérogatoire et les autres liens familiaux. Le CDR a par ailleurs opéré un revirement par rapport à la jurisprudence antérieure à 2008, qui permettait au donateur de révoquer unilatéralement sans le consentement du donataire, en subordonnant désormais l'exercice conventionnel du droit de reprise à la double condition que la révocabilité soit stipulée dans l'acte initial et acceptée par le donataire, exigence qui suscite une critique doctrinale³ nourrie en ce qu'elle contraint le donateur à solliciter l'adhésion de celui qui subira la révocation, tout en ne le protégeant que très imparfaitement dès lors que le bien donné peut être librement aliéné à un tiers avant la mise en œuvre de la clause, créant ainsi des difficultés de restitution et une tension manifeste entre la volonté de sécuriser les contrats et celle de réserver au donateur une marge de rétractation. Le deuxième cas légal de révocation, lié à l'incapacité matérielle du donateur, repose sur la démonstration cumulative de la dégradation postérieure de sa situation patrimoniale et de son impossibilité d'honorer ses besoins essentiels ou ceux des personnes qui relèvent de son obligation de maintenance, mais le silence du législateur sur la durée et l'intensité exigées de cette incapacité, ainsi que sur les situations limites (incapacité temporaire, concours des ressources de l'autre parent, difficultés d'exécution de pensions alimentaires) ouvre des zones d'ombre interprétatives qui exposent le régime à des contentieux potentiellement dilatoires et à une insécurité juridique pour le donataire, lequel ne sait pas toujours si l'avantage reçu revêt un caractère véritablement définitif ou demeure susceptible de remise en cause dans le temps, à rebours de l'idéal de stabilité que le principe de force obligatoire des contrats cherche pourtant à garantir⁴.

¹ Arrêt de la Cour de cassation n°381 du 10/09/2003, dossier n°3/1/2/210, revue des tribunaux marocains, n°133, p.309.

² Arrêt de la Cour de cassation n°240 du 31/10/2007, dossier n°5/1/2/62, revue de la justice civile, n°10, p.181.

³ Abderrahmane Belakid, La donation dans la doctrine et le droit, Etude de la donation et de ce qui s'y rattache : aumône, habous et 'omra, op.cit. p. 77. Voir aussi, Hamad Al-Habib At-Tijani, Le système des dons dans la loi islamique : étude de fondement sur la bienfaisance volontaire. Les études législatives n° 2p, Maison d'édition marocaine, 1983, pp. 6 et 8.

⁴ Abderrahmane Belakid, La donation dans la doctrine et le droit, Etude de la donation et de ce qui s'y rattache : aumône, habous et 'omra, op.cit. p.250.

Sous-section 2 : Les effets de la révocation sur les parties

La révocation d'une donation produit des effets juridiques notables qui s'articulent autour de deux conséquences principales : la dissolution rétroactive du lien contractuel et la naissance d'obligations réciproques entre le donateur et le donataire. En premier lieu, la révocation emporte annulation du contrat de donation, privant ainsi rétroactivement cet acte de tout effet juridique.

Dès la reconnaissance mutuelle de la révocation, ou en cas de révocation judiciaire, à compter de la date du jugement définitif, le donataire se trouve tenu de restituer les fruits et avantages tirés du bien donné. Toutefois, cette obligation ne produit effet qu'à partir du moment où la révocation a été légalement constatée, excluant toute rétrocession antérieurement acquise de bonne foi. En second lieu, l'article 288 du Code des Droits Réels¹ consacre l'obligation essentielle du donataire de restituer au donateur le bien objet de la libéralité². Si la chose donnée a disparu ou subi une perte, la responsabilité du donataire demeure engagée, sauf s'il établit que cette perte est étrangère à toute faute de sa part, qu'elle résulte d'un cas fortuit ou d'une force majeure. En contrepartie, le donateur assume les frais afférents à la procédure de révocation ainsi que les dépenses liées aux opérations matérielles de restitution, notamment lorsqu'il s'agit d'un immeuble ou d'un bien nécessitant des démarches administratives.

Cependant, la révocation d'une donation demeure strictement encadrée par le principe d'irrévocabilité, considéré comme la norme de droit commun. En effet, une donation régulièrement consentie revêt un caractère définitif, traduisant la volonté libre et éclairée du donateur. Ce dernier ne saurait revenir sur son engagement au gré de ses émotions, regrets ou changements de circonstances. Le simple repentir, tout comme la détérioration des relations entre les parties, ne peuvent fonder à eux seuls un droit de retour du bien donné, sauf disposition légale expresse. L'article 285 du Code des Droits Réels³ précise en outre les cas

¹ En vertu de l'article 288 du CDR « Si le donateur reprend l'immeuble donné sans raison valable, et que cet immeuble a péri alors qu'il était entre ses mains, il est tenu responsable de cette perte.

Si le donataire refuse de restituer l'immeuble donné au donateur après sa rétractation, soit par accord soit par jugement, malgré sa mise en demeure conformément à la loi, et que l'immeuble a péri alors qu'il était entre ses mains, il est tenu responsable de cette perte ».

² Arrêt de la Cour de cassation n°192 du 30/03/2009, dossier n°02/1/2/299, revue de jurisprudence civile, n°13, p.164, n°133, p.309.

³ La rétractation au sujet de la donation est irrecevable si l'un des empêchements suivants existe :

- 1 - la donation est faite par l'un des conjoints au profit de l'autre alors que la relation conjugale subsiste ;
- 2 - le donateur ou le donataire décède avant la rétractation ;
- 3 - le donateur ou le donataire est gravement malade avec risque d'en succomber, cependant le droit de rétractation renaît avec la guérison ;
- 4 - le donataire se marie après conclusion de l'acte de donation et à cause de celle-ci ;

dans lesquels la révocation, bien que légalement fondée, se trouve empêchée par la survenance de circonstances particulières. Parmi ces empêchements figurent, notamment, le décès du donataire, qui éteint irrévocablement le droit de révocation en raison du transfert héréditaire du bien ; la maladie grave et imminente du donateur, laquelle suspend son droit à agir afin d'éviter toute manœuvre susceptible d'altérer l'équilibre patrimonial à un moment de vulnérabilité extrême ; enfin, l'état d'insolvabilité du donateur, qui rend la révocation incompatible avec la préservation des droits des créanciers et des tiers légitimes¹.

Dès lors, la révocation d'une donation ne saurait être envisagée que dans un cadre juridique strict, où chaque partie conserve des droits et obligations proportionnés aux impératifs de justice, de bonne foi et de sécurité des transactions.

Section 2 : La contribution des actes de libéralité au développement socio-économique

Si les actes de libéralité constituent indéniablement un levier de développement socio-économique, leur potentiel demeure tributaire d'un environnement juridique favorable à leur pleine réalisation. L'analyse du rôle économique et social de ces actes révèle leur capacité à stimuler l'activité économique (**Sous-section 1**) et à faciliter la transmission patrimoniale entre générations. Toutefois, cette contribution ne saurait être optimale sans une identification préalable des contraintes qui en limitent la portée (**Sous-section 1**). Il convient dès lors d'examiner les obstacles, tant d'ordre juridique que pratique, susceptibles d'entraver l'efficacité de ces mécanismes et d'en réduire l'impact sur le tissu socio-économique.

Sous-section 1 : Le rôle économique et social des libéralités

Les actes de libéralité s'analysent comme un ensemble structuré de techniques juridiques dont la portée dépasse largement le seul champ du droit des successions, en ce qu'ils participent à la fois de la dynamique de circulation des richesses et de la mise en œuvre concrète de la solidarité sociale, en articulant, sur un registre économique, la transmission volontaire des ressources patrimoniales et, sur un registre social, l'objectivation d'un idéal d'entraide et de mutualité au sein de la communauté.

Dans le contexte marocain, marqué par la persistance du chômage dans certains segments de la population, l'aggravation des disparités intergénérationnelles et l'accentuation des écarts de développement entre zones urbaines et rurales, la redistribution des ressources ne constitue plus une simple question technique, mais un enjeu de justice distributive et de cohésion collective, l'intervention étatique par la fiscalité redistributive étant relayée, au niveau microéconomique, par les donations qui, comme mécanisme de redistribution

5 - le donataire a aliéné la totalité de l'immeuble donné ; mais si l'aliénation ne concerne qu'une partie, le donateur a le droit de se rétracter sur le reste ;

¹ Ces restrictions traduisent un souci d'équilibre entre la liberté du donateur de révoquer et la stabilité des rapports juridiques issus de la donation. Elles illustrent la volonté du législateur de garantir la sécurité juridique, en évitant que la révocation ne soit utilisée comme un instrument d'instabilité ou d'iniquité.

horizontale¹, permettent de transférer volontairement une fraction du patrimoine vers des tiers et d'atténuer ainsi la concentration du capital entre les mains d'une minorité, dans une logique conforme aux finalités de la doctrine islamique et reconnue par le droit positif.

L'encadrement religieux de ces mouvements patrimoniaux, à travers l'obligation de la zakat et l'encouragement à la sadaqa, érige en normes juridiques et éthiques des comportements de partage qui visent à préserver la dignité des plus démunis et à promouvoir un partage équitable des ressources², tandis que le législateur marocain, en s'inspirant de cette matrice normative, aménage un régime juridique et fiscal favorable aux transferts à titre gratuit, notamment par l'instauration de droits d'enregistrement réduits pour les donations en ligne directe et intrafamiliales à 1,5% de la valeur des biens³, contre des taux plus élevés pour les donations entre non-parents ou portant sur certains terrains⁴, ce qui manifeste la volonté d'orienter les flux patrimoniaux vers la consolidation du noyau familial et la mise en valeur économique des actifs immobiliers. A cette première strate d'incitation s'ajoute celle des frais de conservation foncière, dont la structure proportionnelle, bien que génératrice d'un coût significatif pour le donataire, demeure globalement moins lourde que celle attachée à une transmission successorale classique, tout en contribuant à l'élargissement du registre foncier officiel et à une meilleure visibilité du patrimoine immobilier pour les besoins de la planification publique et du financement bancaire.

Sur le plan sociologique, la famille reste le foyer primaire de solidarité, en ce qu'elle assure soutien matériel, émotionnel et psychologique dans une logique de coopération et de réciprocité orientée vers la survie et l'épanouissement collectifs, mais cette solidarité familiale s'inscrit désormais dans un dispositif élargi où l'Etat, par des politiques incitatives et un régime de déductibilité des dons consentis à certains organismes d'utilité publique énumérés à l'article 10 du Code général des impôts⁵, cherche à canaliser la générosité privée vers des institutions caritatives, sociales, éducatives ou sanitaires, de manière à maximiser les externalités positives de ces flux financiers en faveur du bien commun.

Dans une perspective psychosociale, l'acte de donation peut être appréhendé comme un vecteur de mobilité sociale, en ce qu'il permet au bénéficiaire de satisfaire des besoins fondamentaux liés à la sécurité économique ou à l'accès au logement, condition préalable à la poursuite de besoins supérieurs d'intégration, d'estime de soi et d'accomplissement

¹ Hamad Al-Habib At-Tijani, Le système des dons dans la loi islamique : étude de fondement sur la bienfaisance volontaire. Les études législatives n° 2p, Maison d'édition marocaine, 1983, op.cit. p. 5.

² Muhammad ibn Adbiyan al-Dabniyani, Transactions financières, authenticité et contemporanéité, vol. 18, 1ère éd, Riyad Bibliothèque nationale du roi Fahd, p.143 (Ouvrage en langue arabe).

³ L'article 133 du Code Général des Impôts.

⁴ L'article 133 du Code Général des Impôts.

⁵ Code Général des Impôts, institué par l'article 5 de la loi de finances n° 43-06 pour l'année budgétaire 2007, promulguée par le Dahir n° 1-06-232 du 10 Hija 1427 (31 décembre 2006), tel que modifié et complété jusqu'en 2025.

personnel, de sorte que la transmission gratuite de patrimoine ne se limite pas au règlement d'une urgence financière¹, mais reconfigure la trajectoire de vie du donataire en l'insérant dans des circuits de production, de financement ou de reconnaissance sociale.

Sur le plan macro-social, le déploiement d'une politique publique de promotion des actes de libéralité – combinant facilités fiscales, encadrement juridique et reconnaissance de certains bénéficiaires institutionnels privilégiés prouve la prise de conscience que la cohésion sociale ne peut reposer exclusivement sur la dépense publique et appelle une mobilisation conjointe des particuliers, des entreprises et de la société civile, même si la persistance des inégalités, la reproduction des fractures territoriales et l'accès inégal au capital initial révèlent les limites structurelles de cette architecture normative et invitent à une réflexion critique sur l'efficacité réelle des libéralités comme instruments de régulation sociale et économique²

Sous-section 2 : Les obstacles juridiques et pratiques à l'efficacité des libéralités

Sur le plan juridique, plusieurs dispositions de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels, notamment celles consacrées aux donations et à la sadaqa, se caractérisent par une formulation lacunaire ou ambiguë, ouvrant la voie à des conférences contrastées. L'exemple emblématique est celui de l'article 278³, qui énonce la nullité de la donation consentie par une personne « dont les biens sont grevés de dettes », sans préciser si cette formule vise le seul bien objet de la donation ou l'ensemble du patrimoine du donateur, ce qui a alimenté une controverse nourrie tant devant la jurisprudence que dans la pratique des conservations foncières⁴. Cette incertitude a été partiellement résorbée par l'intervention du

¹ Dominique Bourgeon, Le don et la relation de soin : historique et perspectives, Recherche en soins infirmiers 2007vol 2 n° 89, p. 5.

² Mohamed Belfakir, Le Code des droits réels et la pratique judiciaire marocaine, Publications d'Études Judiciaires, coll. « Droit et pratique judiciaire marocains », n° 10, Imprimerie Al-Najah Al-Jadida, Casablanca, 2017. (Article en langue arabe).

³ L'article 278 du Code de droit réel prévoit que « N'est pas valable la donation faite par une personne dont les biens sont engloutis par les dettes ».

⁴ Arrêt de la Cour d'appel de Rabat n° 330 du 20 juillet 2022, dossier n° 178/1620/2021. <https://www.jurisprudence.ma/decision/la-nullite-dune-donation-pour-cause-de-fraude-des-droits-des-creanciers-cour-dappel-rabat-2022/>, consulté le 12/01/2024 à 21h58. La Cour d'appel, après un examen approfondi des circonstances de l'affaire, a confirmé la nullité d'une donation consentie par un débiteur se trouvant en état manifeste d'insolvabilité. Elle a fondé sa décision sur une double assise juridique, combinant les dispositions du Code de Droit Réel et celles du Dahir formant Code des obligations et des contrats. En rappelant l'article 278 du Code de Droit Réel, la Cour a souligné que la validité d'une libéralité suppose que le donateur dispose de biens suffisants pour faire face à l'ensemble de ses dettes, à défaut de quoi la donation encourt la nullité de plein droit. Ce principe est en parfaite cohérence avec l'article 1241 du même Code, qui érige le patrimoine du débiteur en gage commun de tous ses créanciers, garantissant ainsi l'égalité de traitement entre eux. En l'espèce, le donateur, déjà grevé

conservateur général¹, autorisant l'inscription de donations portant sur des biens hypothéqués sous réserve de l'accord exprès du crédit, et par une jurisprudence qui tend à réserver l'action en nullité aux seuls créanciers titulaires de sûretés inscrites², mais le décalage entre la lettre du texte et les solutions retenues continuent de générer un contentieux important.

L'article 280 du Code de droit réel³ pose un problème similaire à un testament, c'est que toute donation faite lors d'une "maladie grave avant le décès", mais sans préciser ce qu'est réellement une maladie mortelle ni établir de critères clairs pour la reconnaître. Faute de définition dans la loi, les tribunaux ont dû créer leurs propres règles au cas par cas : parfois ils demandent un certificat médical attestant du risque de décès, d'autres fois ils vérifient simplement si la mort est survenue peu de temps après la donation⁴. La Cour de cassation⁵ a d'ailleurs rappelé que seuls les médecins peuvent effectivement constater un trouble mental⁶.

Sur le terrain pratique, les actes de libéralité sont également instrumentalisés comme vecteurs d'optimisation ou d'évitement de certaines charges, au premier rang comprenant la fiscalité et la protection des déficits. Le recours au démembrement de propriété, à travers les donations avec réserve d'usufruit, permet aux disposants d'anticiper la transmission successorale tout en conservant la jouissance économique du bien (usus et fructus), et de réduire l'assiette des droits et taxes en ne transférant que la nue-propriété, ce qui rend cet outil particulièrement attractif pour les patrimoines importants.⁷

Les actes de libéralité servent par ailleurs de support aux stratégies de contournement des règles successorales et de fraude aux droits des déficits, ce qui renforce leur dimension contentieuse. Sur le plan successoral, il n'est pas rare que des donations soient consenties, de manière anticipée et ciblée, à certains héritiers – notamment des filles ou un enfant privilégié - afin de neutraliser les effets du partage légal et d'écarter d'autres ayants droit, en contradiction

d'un engagement donc en qualité de prudence personnelle et solidaire d'une société, avait consenti la donation après la naissance de l'obligation dont il répondait, alors que sa situation financière démontrait un déséquilibre évident entre son actif et son passif.

¹ Circulaire n° 402 du 17/02/2015 relative à l'application de l'article 278 du CDR.

² Arrêt de la Cour de cassation n°1/309 DU 3/06/2014, dossier n° 2013/1/1/5299 (Non publié)

³ En application des dispositions de l'article 280 du code de droit réel « Les dispositions relatives au testament sont applicables à la donation survenue dans la dernière maladie. Toutefois, si le donateur n'a pas d'héritier, la donation est valable en ce qui concerne la totalité du bien donné.

⁴ Cette approche variable laisse une grande marge d'appréciation aux juges et crée une certaine instabilité juridique.

⁵ Arrêt de la Cour de cassation n°223 du 27/04/2010, dossier n° 2008/1/2/511 (Non publié)

⁶ Par ailleurs, quand les adouls témoignent de la santé mentale du donateur, leur parole reste limitée face à l'expertise médicale. Les adouls ne pouvant que relever ce qui est visible de l'extérieur.

⁷ <https://jurispromaroc.com/je-gere/article-detail/la-donation-avec-reserve-dusufruit-5138#:~:text=Qu'est%20ce%20qu'alors,donation%20avec>, consulté le 5/03/2026 à 22H53

avec l'esprit des règles successorales issues du code de la famille et de la doctrine islamique qui prohibe les libéralités discriminatoires « al-mouhabat » lorsqu'elles aboutissent à priver les autres descendants de leurs droits.

En tout état de cause, les complexités juridiques et pratiques relatives aux actes de libéralité ne découlent pas tant d'un vide normatif que de la coexistence de régimes juridiques partiellement discordants, de l'existence de zones d'incertitude dans les textes, ainsi que de la tension constante entre deux impératifs : d'une part, la préservation du patrimoine familial, la protection des intérêts légitimes des héritiers et le respect de l'ordre public successoral ; et d'autre part, la reconnaissance du principe de liberté de disposer de ses biens à titre gratuit.

La persistance de ces ambiguïtés nourrit un contentieux abondant, révèle les limites de l'encadrement actuel et militent en faveur d'une réforme clarificatrice, tant sur le plan des définitions et des conditions de validité que sur celui de la coordination entre les différentes législations foncières, successorales et obligatoires applicables aux libéralités.

Conclusion

En somme, l'étude du régime juridique des actes de libéralité en droit marocain révèle la complexité d'un dispositif normatif qui cherche à concilier des impératifs parfois contradictoires : la sécurité des transactions immobilières, la protection des parties contractantes et la promotion d'un développement socio-économique durable.

En effet, l'analyse des conditions de formation de ces actes démontre que le législateur a établi un cadre rigoureux, imposant notamment l'exigence de forme authentique et la vérification systématique de la capacité des parties. Cette rigueur formelle, loin de constituer un obstacle, garantit la validité des engagements et protège les protagonistes contre les décisions impulsives susceptibles d'altérer durablement leur patrimoine. L'intervention obligatoire des officiers publics - adouls, notaires ou avocats agréés - confère ainsi aux libéralités immobilières une force probante et une opposabilité nécessaire à la stabilité des rapports juridiques.

S'agissant de l'articulation entre la loi n° 39-08 formant Code des droits réels et les sources traditionnelles du droit marocain, il apparaît que le législateur contemporain a su préserver l'héritage du rite malikite tout en l'adaptant aux exigences de la modernité juridique. Cette synthèse transparaît notamment dans le régime de la révocation, où le principe d'irrévocabilité emprunté au fiqh se trouve tempéré par des exceptions strictement encadrées.

Cependant, la dimension socio-économique des actes de libéralité mérite une attention particulière. Au-delà de leur fonction juridique de transfert patrimonial, ces actes constituent un véritable levier de redistribution horizontale des richesses et un instrument privilégié de solidarité intergénérationnelle. La politique fiscale incitative adoptée par le législateur, notamment à travers la réduction des droits d'enregistrement pour les dons en ligne directe, témoigne de la volonté d'encourager ces mécanismes tout en consolidant le tissu familial. Dans un contexte marqué par les disparités sociales et territoriales, les libéralités participent effectivement à l'absorption des inégalités patrimoniales et favorisent l'accès à la propriété immobilière pour les générations montantes.

Sur le plan pratique, la pluralité des intervenants habilités à instrumenter les actes de libéralité - adouls, notaires, avocats agréés - engendre des différenciations sensibles quant aux modalités d'intervention et aux régimes de responsabilité. Cette hétérogénéité, si elle offre une certaine souplesse aux justiciables, nuit à l'harmonisation des pratiques professionnelles et peut nuire à l'égalité de traitement des usagers. Par ailleurs, l'instrumentalisation de certains actes de libéralité à des fins d'optimisation fiscale ou de contournement des règles successorales appelle une vigilance accrue des pouvoirs publics et une clarification des limites entre gestion patrimoniale légitime et fraude aux droits des héritiers.

A la lumière de ces constats, il convient de répondre à la problématique centrale qui a structuré cette recherche : le dispositif juridique marocain actuel parvient-il à concilier efficacement sécurité juridique, protection des parties et promotion du développement socio-économique ? La réponse demeure nuancée. Si le cadre normatif présente indéniablement une cohérence d'ensemble et reflète une volonté de modernisation respectueuse des fondements traditionnels, son effectivité demeure tributaire de clarifications législatives et d'une harmonisation des pratiques professionnelles.

Quant aux hypothèses formulées en introduction, il apparaît que la réalité juridique et sociale se situe à mi-chemin entre les deux propositions. Les actes de libéralité au Maroc ne sauraient être réduits à leur seule dimension religieuse et spirituelle, même si celle-ci demeure prégnante dans la conception de la sadaqa et du habous. Parallèlement, leur contribution au développement socio-économique, bien que réelle et mesurable, se heurte à des contraintes structurelles qui en limitent la portée. Il serait donc plus juste d'affirmer que les libéralités exercent une fonction hybride, articulant impératifs moraux et objectifs économiques, dans une logique de complémentarité plutôt que d'exclusion.

Références

Ouvrages

- **BELAKID Abderrahmane**, *La donation dans la doctrine et le droit. Étude de la donation et de ce qui s'y rattache : aumône, habous et omra*, 1re éd., 1997, Ouvrage en langue arabe.
- **CHAHBOUN Abdelkarim**, *Le Guide complet du commentaire du nouveau code des droits réels conformément à la Loi n° 39-08*, 1re éd., 2015. Ouvrage en langue arabe.
- **DOMAT Jean**, *Les lois civiles dans leur ordre naturel*, Paris, Pierre Aubouin et Pierre Emery, 1697.
- **EL KOZBARI Mamoun**, *L'immatriculation foncière et les droits réels principaux et accessoires à la lumière de la législation marocaine*, tome II, *Les droits réels principaux et accessoires*, Société Al Hilal Arabe d'Impression et d'édition, Rabat, 2e éd., 1987. Ouvrage en langue arabe.
- **HINTI Said**, *Gouvernance économique et développement des territoires au Maroc*, Imp. Al Maârif Al Jadida, Rabat, 2005.
- **LEMAKCHAOUÏ Mohamadi**, *Le résumé explicatif du Code des droits réels à la lumière de la législation, de la jurisprudence et de la doctrine. Loi n° 39.08*, 1re éd., Casablanca, Imprimerie An-Najah Al-Jadida, 2013. Ouvrage en langue arabe.
- **MAHBOUBI Mohamed**, *Fondamentaux du système d'immatriculation foncière et des droits réels immobiliers selon les nouveautés législatives*, 1re éd., Dar Al Maâref Al Jadida, Rabat, 2014, p. 174 ; op. cit., p. 175. Ouvrage en langue arabe.
- **MIAD Mohamed Larbi**, *Réflexions sur le Code des droits réels*, tome 2, Imprimerie Al-Amnia, 2016, p. 19. Ouvrage en langue arabe.
- **SEGAME Mhamed**, *Droit foncier marocain. L'immatriculation foncière et les droits réels immobiliers*, éditions Reckoner, 1re éd., 2025.
- **ZINE DINE Aissam**, *La réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière*, Dar El Najah El Jadida, 1re éd., 2014.
- **AL-HABIB AT-TIJANI Hamad**, *Le système des dons dans la loi islamique. Étude de fondement sur la bienfaisance volontaire*, Les études législatives n° 2, Maison d'édition marocaine, 1983. Ouvrage en langue arabe.
- **AL-SANHOURI Abdel-Razzak**, *Le traité de droit civil - Explication du nouveau code civil. Les causes d'acquisition de la propriété*, tome 1, 3e éd., Publications Halabi Juridiques, Beyrouth, 2011. Ouvrage en langue arabe.
- **DELNOY Paul**, *Les libéralités et les successions. Précis de droit civil*, Larcier, Bruxelles, 7e éd., 2023.

Articles

- **RHOMRI Mounia MOUNIR**, « L'impact du régime foncier sur l'investissement au Maroc », *RERJ*, n° 3, 2019.
- **PLANEL Sabine**, « Transformations de l'État et politiques territoriales dans le Maroc contemporain », *L'Espace Politique*, n° 7, 2009, <http://journals.openedition.org/espacepolitique/1234>, consulté le 23 janvier 2026.

- **FONGARO Eric**, « Les libéralités », dans *Le Droit Patrimonial de la Famille au Maghreb et en Europe*, Les cahiers du Ladren, n° 7, p. 189.
 - **BELFAKIR Mohamed**, « Le Code des droits réels et la pratique judiciaire marocaine », *Publications d'études judiciaires*, coll. *Droit et pratique judiciaire marocains*, n° 10, Imprimerie Al-Najah Al-Jadida, Casablanca, 2017. Article en langue arabe.
 - **BOURGEON Dominique**, « Le don et la relation de soin : historique et perspectives », *Recherche en soins infirmiers*, 2007, vol. 2, n° 89, p. 5.
- GAUL Michael**, « Modèle de commerce et de croissance de Robert Torrens : genèse et implications pour la découverte de l'avantage comparatif », *European Journal of the History of Economic Thought*, 2020, vol. 28, n° 2, p. 203.