

La garantie immobilière en droit marocain : un mythe partiel

Real Estate Security in Moroccan Law: A Partial Myth

ELIMANI Malak

Doctorante en sciences juridiques et politiques

Faculté des Sciences Juridiques, Économiques et Sociales – Souissi, Rabat, Maroc

Laboratoire des études et recherches juridiques et politiques (LERJP)

Pr.Mounir MEHDI

Faculté des Sciences Juridiques, Économiques et Sociales – Souissi, Rabat, Maroc

Laboratoire des études et recherches juridiques et politiques (LERJP)

m.mehdi@um5r.ac.ma

DOI: <https://doi.org/10.65040/remeje.2026.11.v02n30.44>



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Résumé :

Cet article examine la réputation de l'hypothèque comme « reine des sûretés » en droit marocain, en la confrontant aux conditions concrètes de sa réalisation. Il soutient que la garantie immobilière relève moins d'un mythe absolu que d'un mythe partiel. Solide dans son architecture juridique, grâce au droit de préférence, au droit de suite et à la publicité foncière, elle révèle dans sa mise en œuvre des limites qui affectent son effectivité. Ces limites tiennent à la durée et à la complexité des procédures d'exécution, à la diversité des situations foncières et aux conditions économiques de la vente forcée. L'article conclut que le mythe ne réside pas dans le droit, mais dans la promesse d'une récupération rapide, certaine et intégrale de la créance, et plaide pour des réformes conciliant efficacité du recouvrement et protection des droits du débiteur et des autres créanciers.

Mots-clés : Garantie immobilière, Hypothèque, Sûretés réelles, Réalisation de la garantie, Procédures d'exécution, Situation foncière, Droit marocain.

Abstract:

This paper examines the reputation of the mortgage as the "queen of securities" in Moroccan law by confronting it with the practical conditions of its enforcement. It argues that real estate security is less an absolute myth than a partial one. It is sound in its legal architecture, owing to the right of preference, the right to follow the property and the land registration system. In practice, however, it reveals limits that may significantly affect its effectiveness. These limits stem from the length and complexity of enforcement proceedings, the diversity of land tenure situations, and the economic conditions of forced sales. The paper concludes that the myth lies not in the law itself, but in the promise of a swift, certain and full recovery of the debt. It calls for reforms that reconcile the efficiency of debt recovery with the protection of the rights of the debtor and other creditors.

Keywords: Real estate security, Mortgage, Real securities, Enforcement of security, Enforcement proceedings, Land tenure status, Moroccan law.

Introduction

L'hypothèque a toujours occupé, dans l'imaginaire collectif comme dans la pratique bancaire marocaine, une place singulière. Elle est volontiers présentée comme la reine des sûretés : solide, opposable aux tiers et suffisamment protectrice pour garantir au créancier la récupération de sa créance. Mais cette réputation résiste-t-elle à l'épreuve de sa mise en œuvre concrète devant les juridictions marocaines ?

La question n'est pas purement théorique. Le crédit immobilier, le financement des entreprises et, plus largement, l'ensemble de l'activité bancaire reposent dans une large mesure sur la conviction qu'un immeuble grevé constitue la meilleure assurance contre le risque de défaillance du débiteur. Cette conviction conditionne l'octroi des crédits, leur montant, leur coût et la manière dont les établissements de crédit évaluent leurs engagements. Si la garantie immobilière ne tenait pas ses promesses, c'est donc tout un pan de l'économie du crédit qui s'en trouverait fragilisé.

À y regarder de plus près, la garantie immobilière relève moins d'un mythe absolu que d'un mythe partiel : solide dans son architecture juridique, elle révèle, dans sa mise en œuvre, des limites qui peuvent affecter sensiblement son effectivité.

Pour vérifier cette hypothèse, il convient d'examiner d'abord la solidité indéniable de la garantie immobilière sur le plan des principes (I), avant de mesurer l'épreuve que lui fait subir le terrain de l'exécution (II), pour enfin montrer que le mythe réside moins dans le droit que dans la promesse qui lui est attachée (III).

I. Une solidité indéniable sur le plan des principes

A. Des prérogatives particulièrement protectrices¹

Le droit de préférence permet au créancier hypothécaire d'être payé sur le prix de l'immeuble avant les créanciers chirographaires et, selon le rang de son inscription, avant les autres créanciers hypothécaires. Le droit de suite, quant à lui, neutralise le risque de voir le débiteur soustraire le bien au gage du créancier en l'aliénant : l'immeuble demeure affecté au paiement de la dette, quel qu'en soit le propriétaire ultérieur. À ces deux prérogatives s'ajoutent le caractère accessoire de l'hypothèque, qui la lie au sort de la créance garantie, et son indivisibilité, en vertu de laquelle l'immeuble tout entier demeure affecté au paiement de la créance jusqu'à son extinction complète.

Ces caractères font de l'hypothèque une sûreté qui, à la différence des sûretés personnelles, ne dépend pas de la solvabilité d'un tiers garant, mais de la valeur d'un bien déterminé, par nature durable et difficilement dissimulable. C'est précisément cette stabilité qui explique la préférence que lui accordent les établissements de crédit.

¹ Loi n° 39-08 relative au code des droits réels, dispositions relatives à l'hypothèque.

B. Un régime renforcé par la publicité foncière¹

Dans le système de l'immatriculation foncière, l'inscription ne se limite pas à informer les tiers : elle conditionne l'existence même du droit réel à leur égard. Le créancier qui consulte le titre foncier dispose ainsi d'une image fidèle de la situation juridique de l'immeuble, des droits qui le grèvent et du rang qu'occupera sa propre sûreté. Cette transparence réduit considérablement les risques de conflits entre créanciers et confère à la garantie une prévisibilité que peu d'autres mécanismes peuvent offrir.

En théorie, le dispositif paraît donc difficilement contestable. En pratique, cependant, la force juridique de la sûreté ne se confond pas nécessairement avec son efficacité économique.

II. Une effectivité mise à l'épreuve du terrain

C'est précisément à ce stade que l'écart entre la puissance juridique de la garantie et son effectivité pratique apparaît.

La réalisation d'une garantie immobilière peut se heurter à plusieurs difficultés, qui tiennent tant à la complexité des procédures d'exécution (A) qu'à la situation foncière du bien donné en garantie (B) et, enfin, aux conditions économiques de sa réalisation (C).

A. La durée et la complexité des procédures d'exécution²

La réalisation de l'immeuble hypothéqué suppose en effet une succession d'actes : commandement adressé au débiteur, saisie de l'immeuble, évaluation du bien, publicité de la vente, adjudication et, le cas échéant, surenchère, puis distribution du prix entre les créanciers. Chacune de ces étapes est entourée de formalités destinées à protéger le débiteur et les tiers, et chacune peut donner lieu à des incidents : contestation du montant de la créance, demande de délais de grâce, action en nullité de la procédure, revendication d'un tiers ou encore opposition d'un occupant de l'immeuble.³

Or, pour un établissement de crédit, la valeur d'une garantie ne réside pas uniquement dans son existence juridique : elle dépend également de la célérité avec laquelle elle peut être mobilisée lorsque le risque de défaillance se réalise. Chaque année de procédure représente un coût de portage de la créance, une immobilisation de fonds propres et une incertitude supplémentaire sur le montant finalement recouvré.

B. L'incidence déterminante de la situation foncière du bien

La situation foncière du bien constitue un facteur déterminant. Le paysage immobilier marocain demeure marqué par la coexistence de situations foncières diverses, notamment les immeubles immatriculés et ceux qui ne le sont pas, ainsi que par certaines situations

¹ Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles, tel que modifié et complété par la loi n° 14-07.

² Code de procédure civile, dispositions relatives à la saisie immobilière ; loi n° 39-08, dispositions relatives à la réalisation de l'hypothèque.

³ Code de commerce, livre V relatif aux difficultés de l'entreprise, tel que modifié par la loi n° 73-17.

particulières telles que l'indivision ou le régime des terres collectives. Cette diversité peut compliquer l'identification de l'assiette de la garantie, sa constitution ou encore les conditions de sa réalisation.

Pour les immeubles non immatriculés, l'absence de titre foncier prive le créancier de la sécurité qu'offre l'inscription : la preuve de la propriété du constituant repose sur des actes dont la force probante peut être discutée, et le risque de revendication par des tiers demeure réel. L'indivision soulève à son tour des difficultés spécifiques, la constitution et la réalisation de la sûreté pouvant se heurter aux droits des coïndivisaires.¹

Elles se prêtent dès lors difficilement à une affectation hypothécaire classique, ce qui limite l'accès au crédit garanti pour une part non négligeable du foncier national.

La solidité de la sûreté dépend ainsi, en amont, de la sécurité juridique du bien sur lequel elle porte.

C. Les conditions économiques de la réalisation

La réalisation judiciaire de l'immeuble ne garantit pas nécessairement une récupération intégrale de la créance. Le prix obtenu à l'issue d'une vente forcée peut, selon les circonstances, être inférieur à la valeur que le bien aurait pu atteindre dans des conditions normales de commercialisation.

Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène : le caractère contraint de la vente, le nombre parfois limité d'enchérisseurs, l'état du marché immobilier au moment de l'adjudication, l'éventuelle occupation du bien ou encore la dégradation de l'immeuble au cours d'une procédure prolongée. Le créancier se trouve alors exposé à une double perte : celle liée au temps écoulé et celle liée à la décote du prix.

À cela peuvent s'ajouter les frais et délais liés à la procédure ainsi que l'existence éventuelle d'autres créanciers bénéficiant de droits préférentiels, tels que certains créanciers privilégiés dont le rang peut primer celui du créancier hypothécaire. La réalisation de la sûreté peut dès lors aboutir à une récupération seulement partielle de la créance garantie.

III. Le mythe n'est donc pas dans le droit, mais dans la promesse

A. Une promesse d'efficacité automatique à nuancer

La garantie immobilière n'est pas un mythe en tant que technique juridique. Le droit marocain lui reconnaît une existence, une assise et des prérogatives particulièrement importantes. Le véritable décalage réside plutôt dans la représentation selon laquelle la constitution d'une garantie immobilière suffirait, à elle seule, à assurer au créancier une récupération rapide, certaine et intégrale de sa créance.

C'est cette promesse d'efficacité automatique qui mérite d'être nuancée.

La question n'est donc pas de remettre en cause l'utilité de la garantie immobilière, dont l'importance demeure considérable dans le financement bancaire. Elle est plutôt de

¹Article 15 de la loi n° 62-17 relative à la tutelle administrative sur les collectivités ethniques et la gestion de leurs biens, promulguée par le dahir n° 1-19-115 du 7 hja 1440 (9 août 2019).

s'interroger sur les conditions permettant de transformer la force juridique de la sûreté en une efficacité économique véritable.

B. Des pistes pour une effectivité renforcée

Une telle réflexion conduit nécessairement à examiner les mécanismes d'exécution existants, les difficultés liées à certaines situations foncières ainsi que les conditions de réalisation des immeubles grevés. Elle invite également à envisager, dans une perspective de réforme, les moyens susceptibles de renforcer la célérité et l'efficacité du recouvrement : simplification des procédures d'exécution, amélioration de la sécurité foncière et réflexion sur des mécanismes de réalisation plus souples, tout en préservant les droits du débiteur et des autres créanciers.

Sur le plan procédural, l'encadrement des délais de chaque étape de la réalisation, la limitation des incidents dilatoires et la spécialisation des juridictions en matière d'exécution pourraient réduire sensiblement la durée des procédures. Sur le plan foncier, la généralisation de l'immatriculation et l'assainissement des situations d'indivision contribueraient à élargir le champ des biens susceptibles d'offrir une garantie fiable. Sur le plan économique enfin, le développement de modes de réalisation plus souples, tels que la vente amiable encadrée ou l'attribution judiciaire du bien au créancier, pourrait permettre d'obtenir un prix plus proche de la valeur réelle de l'immeuble.

Ces pistes ne sauraient toutefois être envisagées au détriment de l'équilibre du système. La protection du débiteur, notamment lorsque l'immeuble grevé constitue son logement, ainsi que les droits des autres créanciers, demeurent des exigences légitimes que toute réforme devra préserver.

Conclusion

Au terme de cette analyse, la garantie immobilière apparaît comme une sûreté dont la force juridique est réelle, mais dont l'efficacité pratique demeure tributaire de facteurs qui échappent en grande partie au créancier : la durée des procédures, la situation foncière du bien et les conditions économiques de sa réalisation. Le mythe n'est donc que partiel : il ne concerne pas l'existence de la garantie, mais la croyance en son efficacité immédiate et absolue.

La véritable question n'est donc peut-être pas de savoir si la garantie immobilière est solide, mais de déterminer dans quelle mesure cette solidité juridique peut effectivement se traduire par une sécurité économique pour le créancier.

Références

- Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles, tel que modifié et complété par la loi n° 14-07.
- Loi n° 39-08 relative au code des droits réels, promulguée par le dahir n° 1-11-178 du 25 hijra 1432 (22 novembre 2011).
- Code de procédure civile, dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974).

- Dahir des obligations et des contrats du 9 ramadan 1331 (12 août 1913).
- Code de commerce, livre V relatif aux difficultés de l'entreprise, tel que modifié par la loi n° 73-17.
- Loi n° 62-17 relative à la tutelle administrative sur les collectivités ethniques et la gestion de leurs biens, promulguée par le dahir n° 1-19-115 du 7 hijra 1440 (9 août 2019), Bulletin officiel n° 7258 du 21 décembre 2023 (édition de traduction officielle), p. 2878.