

Biens immobiliers

Quels droits pour la transmission et l'héritage ?

- ◆ Que dit la loi marocaine si vous ne prévoyez pas de succession ?
- ◆ Coexistence de deux systèmes juridiques au Maroc, le traditionnel et le moderne.
- ◆ Quid des étrangers au Maroc ?

Par B. Chaou

Tout d'abord, il faut savoir que l'on parle d'un bien immobilier quand il s'agit d'un terrain nu, d'une maison, d'un appartement ou d'un bâtiment de plusieurs étages. Ensuite, on évoque la transmission, lorsque la propriété desdits biens précités est transférée d'une personne à une autre.

Selon Jad Aboulachbal, notaire à Casablanca, «cette transmission peut concerner aussi bien les personnes physiques que les sociétés ou les associations. Cela peut résulter d'une vente si le vendeur cède son droit contre une somme d'argent. D'un échange si la contrepartie est un autre bien. D'une donation si le bien est transmis gratuitement par un donateur au profit d'un donataire».

Notons également qu'il est aussi possible de devenir propriétaire par voie successorale si l'on hérite du bien après le décès de l'ancien propriétaire.

Zoom sur le cadre juridique

Il faut déterminer le droit applicable à la succession immobilière au Maroc. La désignation des héritiers et l'attribution des quotes-parts dépendent de la nationalité et de la religion du défunt. Si le défunt est musulman, qu'il soit marocain ou étranger, le droit musulman sera compétent. S'il est Marocain et juif, le droit hébraïque s'appliquera. S'il est étranger et non musulman, sa succession sera liquidée selon le droit de sa nationalité. Notons que les héritiers seront propriétaires à compter du décès.

«Cependant, pour pouvoir disposer de ce bien s'il est immatriculé à la conservation foncière, les héritiers



Au Maroc, il est possible de procéder à une donation de son vivant, autrement dit, de se déposséder de son bien au profit d'autrui.

devront impérativement faire inscrire leurs droits sur le titre foncier en déposant l'acte de succession, qu'il soit notarié, un acte de notoriété ou même rabbinique», nous explique notre expert.

Dans le cas d'un décès, la loi compétente telle que désignée précédemment s'applique et c'est elle qui désigne les héritiers. L'ordre des héritiers et les droits de chacun varient selon la loi compétente, il est toutefois possible de corriger cet ordre par voie testamentaire. C'est-à-dire un acte

juridique qui émane du testateur et qui désigne ses légataires. Le testament pour produire effet après la mort, doit être régulier quant au fond et quant à la forme. Voilà pourquoi il est fortement conseillé de requérir les services d'un expert avant de prendre des dispositions pour cause de mort, car si cet acte est irrégulier, c'est l'ordre légal qui s'applique, sans tenir compte de la volonté du défunt.

Au Maroc, il est également possible de procéder à une donation de son vivant, autrement dit, de

se déposséder de son bien au profit d'autrui aux termes d'un acte signé par le donateur et le donataire.

Cas des étrangers au Maroc

Par ailleurs, pour ce qui est de la succession des biens immobiliers au Maroc, il faut savoir que lorsque le défunt a plusieurs nationalités, dont «la marocaine», c'est cette dernière qui est prise en compte exclusivement. Sa succession au Maroc est régie par le droit maro-

cain, musulman ou juif selon sa confession religieuse.

Rappelons que le droit foncier au Royaume voit coexister deux systèmes juridiques : le traditionnel et le moderne.

Pour ce dernier, le bien est immatriculé à la conservation foncière, et les héritiers sont propriétaires du bien à compter du décès du propriétaire. Cependant, ils ne peuvent en disposer juridiquement qu'à partir du jour de l'inscription de leurs droits sur le titre foncier.

Il est important de remarquer que dans le cas où un bien immeuble relève du droit traditionnel, les héritiers de l'étranger non musulman peuvent bénéficier du droit de propriété sur le bien en question, vu qu'ils sont les héritiers légitimes.

Mais ces mêmes héritiers peuvent voir leurs droits éteints si le bien est occupé paisiblement et publiquement depuis plus de dix ans par un tiers. La prescription acquiescente existant en droit traditionnel alors qu'elle n'existe pas en droit moderne. ◆

Ce que préconisent les experts pour les étrangers

Les spécialistes préconisent que l'étranger établisse, pour plus de sécurité, un testament qui sera déposé au Consulat compétent ou chez un notaire marocain s'il n'est pas en mesure de le faire auprès d'un notaire de son pays.

Pour ce qui est des héritiers d'étrangers voulant faire reconnaître leurs droits, il est plus judicieux pour eux de se rendre à leur Consulat pour être bien conseillés. Toutefois, seul un acte de notoriété établi par un notaire marocain ou étranger permettra de justifier de leur droit successoral sur le bien immobilier marocain.



«Notre régime foncier n'est pas homogène»

- ◆ Comment transmettre votre patrimoine immobilier de votre vivant de la manière la plus efficace ? Etes-vous exonérés d'impôts lors de la transmission de votre bien ?
- ◆ Les explications de Maître Jad Aboulachbal, notaire à Casablanca.

Propos recueillis par B. Chaou

Finances News Hebdo : Les immeubles sont-ils tous soumis au même régime juridique ?

Jad Aboulachbal : Non. Notre régime foncier n'est pas homogène. Car il n'y a pas un régime unique mais plusieurs régimes fonciers qui coexistent avec des règles différentes. Il n'y a pas de publicité foncière pour les biens non titrés car aucune administration ne délivre un document attestant de la superficie du bien, de sa délimitation et de l'identité du propriétaire. Seuls les biens titrés font l'objet de publicité. Même si tous les biens immobiliers au Maroc sont susceptibles d'appropriation et de transmission, les opérations portant sur les biens non titrés sont infiniment moins sécurisées. En outre, une banque n'acceptera pas une hypothèque sur un tel bien en garantie d'un prêt. Lorsqu'un bien relève de la conservation foncière, tout droit pour être constitué doit être inscrit sur le titre foncier. L'acte permettant une telle inscription ne peut qu'être notarié, adoulaire ou émaner d'un avocat agréé près la Cour de cassation. Pour une donation, seuls les actes notariés et adoulaire sont inscriptibles.

F.N.H. : La transmission d'un bien immobilier sous forme de donation permet-elle certaines exonérations fiscales ? Si oui, lesquelles ?

J. A. : Il faut savoir que s'il s'agit d'une donation en ligne directe (parent-enfant), entre époux ou entre frères et sœurs, un taux réduit d'enregistrement de 1,5% de la valeur du bien est applicable. Cette donation est exonérée du paiement de l'impôt sur le revenu au titre du profit foncier (ancienne taxe sur les profits immobiliers). En revanche, s'il n'existe pas un tel lien entre le donateur et le donataire, le taux normal d'enregistrement s'applique et le donateur devra s'acquitter, en plus, de l'impôt sur le revenu au titre du profit foncier. Si le bien est titré, les frais d'inscription auprès de la conservation foncière s'élèveront à 1,5% pour toute donation.

F.N.H. : Que préconisent les notaires afin de bien réussir la transmission d'un bien immobilier ?

J. A. : Si vous souhaitez acquérir un bien immobilier, l'on ne peut que vous conseiller l'achat d'un bien titré. Un certificat de propriété délivré récemment par la conservation foncière attestant de l'identité du ou des propriétaires et des charges qui pèsent sur le bien (hypothèques, saisies...) devra être fourni et présenté à l'acheteur avant la signature de l'acte de vente. Au terme de l'opération d'achat, à savoir signatures par les parties, paiement des droits d'enregistrement et accomplissement des formalités foncières, l'acquéreur sera propriétaire. Seule la délivrance d'un nouveau certificat de propriété à son nom lui garantira la réalité de son droit. Comme le vendeur

reste propriétaire jusqu'à l'inscription de la vente sur le titre foncier, le prix ne peut lui être versé le jour de la signature. Et est donc consigné chez le notaire sur un compte à la Caisse de dépôt et de gestion jusqu'à l'inscription. Il faut aussi noter que l'acquéreur reste solidaire des charges de copropriété, des impôts et taxes grevant l'immeuble non payés par le vendeur. Il est donc nécessaire de se faire délivrer l'attestation du syndic et du trésor public lui donnant quitus en ces matières. En cas de donation, il n'y a pas de contrepartie. Mais le donataire doit demander les mêmes attestations, car il est débiteur au même titre que l'ancien propriétaire de ces charges si elles ne sont pas réglées par celui-ci. La donation peut être révocable si les parties à l'acte le mentionnent expressément. Cela signifie qu'il est possible de restituer le bien au donateur. Mais à la condition impérative d'établir postérieurement à la donation un acte de révocation signé par les deux parties.

F.N.H. : Est-il possible de ne céder que la nue-propriété ou l'usufruit d'un bien immobilier ?

J. A. : L'usufruitier a l'usage du bien, c'est-à-dire le droit d'y vivre, d'y loger sa famille ou ses amis. Mais aussi la jouissance, c'est-à-dire le droit d'en percevoir les loyers ou les récoltes. Tandis que la nue-propriétaire en a la disposition. Normalement l'usage, la jouissance et la disposition sont tous les trois dévolus au propriétaire, mais il est possible de démembrement la pleine propriété entre l'usufruit (usage et jouissance) et la nue-propriété (disposition). La durée de l'usufruit est normalement celle de la vie de l'usufruitier à moins qu'une autre durée soit expressément déterminée.

Lorsque ce terme arrive, l'usufruit est transmis au nue-propriétaire indépendamment de la succession de l'usufruitier.

Ce démembrement est fréquent lorsqu'un parent musulman souhaite donner la nue-propriété d'un bien à ses filles. Il sait qu'en cas de succession, elles ne pourront pas avoir les mêmes droits que leurs frères ou, s'il n'a que des filles, qu'elles devront partager avec leurs oncles. Le donateur conserve l'usufruit, donc l'usage et la jouissance de l'immeuble et à sa mort l'intégralité de l'usufruit est attribué au nue-propriétaire.

Il est cependant possible d'envisager un démembrement de propriété dans le cas d'une acquisition immobilière. Il faut cependant savoir que la valeur de l'usufruit est déterminée en pourcentage en fonction de l'âge de l'usufruitier conformément au barème du code de l'enregistrement. Plus l'usufruitier est âgé et moins son usufruit a de la valeur. En cas de vente du bien à laquelle usufruitier et nue-propriétaire doivent impérativement consentir tous deux, l'usufruitier se verra remettre la fraction du prix qui correspond à la valeur de son usufruit au jour de la vente.

F.N.H. : En quoi consiste une indivision immobilière ?

J. A. : Des personnes peuvent être titulaires d'un même droit de propriété, qu'elles doivent exercer en commun sur le même immeuble. Par exemple, une succession avec de multiples héritiers ou une acquisition faite par deux époux.

Les décisions concernant la disposition de l'immeuble, comme la vente, nécessitent l'accord unanime des indivisaires. Les décisions relatives à son administration requièrent une majorité de 3/4. Le bien peut être loué et les loyers seront partagés entre eux selon leur quote-part respective. Pour mettre fin à cette situation, il est cependant possible de provoquer la vente forcée par voie de justice. ◆



Dans le cas d'une donation entre ligne directe, un taux réduit d'enregistrement de 1,5% de la valeur du bien est applicable.