

Le formalisme d'inscription des sûretés réelles immobilières à l'aune de la digitalisation

The registration formalities for real property security interests in the context of digitalization

BEL-AMIN Samir

Enseignant chercheur en droit privé à l'École supérieure de technologie de Meknès, Université Moulay

Ismail de Meknès

EL MOUSTAINÉ Ismail

Doctorant chercheur en droit privé à la Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales – Aïn

Sebaa, Université Hassan II, Casablanca

Résumé :

En droit marocain, l'inscription aux titres fonciers des sûretés immobilières connaît une mutation électronique partielle et progressive. Si les sûretés conclues par acte notarié font désormais l'objet d'un traitement largement dématérialisé lors de leur inscription, celles établies par acte adoulaire ou par acte d'avocat à date certaine restent soumises essentiellement aux procédures classiques. C'est dans ce contexte que cette étude examine les effets juridiques de cette dualité de formalisme à la lumière des règles qui régissent les sûretés immobilières, et la gestion électronique des opérations d'inscription foncière. Elle met en exergue l'importance juridique de la permanence des règles de forme classiques relatives à l'inscription et à la publicité des sûretés immobilières aux titres fonciers, tout en analysant l'impact de cette digitalisation progressive du formalisme des sûretés sur l'efficacité du financement. Elle souligne ainsi les enjeux de cette évolution en matière de sécurité juridique des inscriptions, de protection des données à caractère personnel, de cybersécurité.

Mots clés : Sûretés réelles immobilières, inscription foncière, digitalisation, formalisme, cybersécurité, protection des données à caractère personnelle.

Abstract

The registration of real estate security interests in the Moroccan land registry is undergoing a digital transformation that is still only partial. While securities created by notarial deed are now largely processed electronically upon registration, those established by an adular deed or by a lawyer's deed with a certified date remain subject primarily to traditional procedures.

This study examines the legal consequences of this duality in formal requirements in light of the rules governing real estate security interests and the electronic management of land registry operations. It highlights the challenges posed by this evolution in terms of the legal certainty of registrations, the protection of personal data, cybersecurity, and the effectiveness of real estate security interests in financing.

Keywords : Real estate security interests, land registry, digitization, procedural requirements, cybersecurity, personal data protection.

Introduction :

Pour étendre leur domaine d'activité et investir, les entreprises ont constamment besoin de ressources et de moyens de financement. Le financement bancaire, qu'il soit participatif ou conventionnel, constitue le pilier de l'investissement, et le moteur du développement de l'activité de l'entreprise. Cependant, les établissements de crédit, en tant que créancières, exigent des garanties en contrepartie des financements accordés afin de se protéger contre tout risque de non-

paiement par l'entreprise débitrice. De ce fait, pour garantir efficacement ces financements accordés aux entreprises, ainsi qu'aux commerçants individuels et aux particuliers ; les établissements de crédit⁴⁸¹⁷ requièrent des garanties et des sûretés, afin de se prémunir contre toute insolvabilité éventuelle du débiteur⁴⁸¹⁸.

Dans ce cadre, il est évident que les sûretés sont associées au crédit. Le crédit repose sur la confiance qui se consolide à travers le régime des sûretés, qui forment les fondements de la confiance entre le débiteur et le créancier, par la prémunition contre les risques d'une éventuelle insolvabilité⁴⁸¹⁹. Dans cette optique, il convient de préciser que les sûretés qu'elles soient personnelles ou réelles mobilières ou immobilières. Chaque type de ces sûretés repose sur une garantie basée sur un droit personnel, ou un bien meuble ou immeuble. Les sûretés garantissent l'efficacité d'exécution d'une obligation future. Elles permettent aussi au créancier de prémunir la défaillance du débiteur, dont le risque peut augmenter avec le temps. Elles sont liées non seulement à la mauvaise foi du débiteur lors de l'exigibilité de la créance, mais aussi à l'évolution de ses affaires, en précipitant une situation d'insolvabilité⁴⁸²⁰.

Par ailleurs, les sûretés réelles immobilières se forment exclusivement par un contrat écrit valablement formé, conformément aux règles de droit commun, ainsi qu'aux règles spécifiques du droit foncier. Cette exigence législative d'un acte écrit revêt une importance capitale, parce que la loi précise qu'il soit exclusivement en la forme authentique. De ce fait, nous optons pour l'étude des particularités du formalisme relatif aux sûretés réelles immobilières, afin de mettre en évidence l'ensemble de ses spécificités et enjeux théoriques et pratiques.

Néanmoins, force est de constater que la vision de l'État marocain vise au renforcement de la sécurité foncière par le recours à la digitalisation. Cette stratégie est mise en place d'une manière progressive. Et, dans le domaine des sûretés réelles immobilières, l'innovation majeure instaurée se concrétise dans la digitalisation de la forme des actes notariés immobiliers. Ceux-ci se déposent, s'inscrivent, et se publient au titre foncier d'une façon électronique. Mais, par contre, les actes adulaires et ceux à date certaine dressés par les avocats agréés auprès de la Cour de Cassation sont encore formés d'une manière physique. Ceci dit, que nous sommes face à une dualité du formalisme des sûretés réelles immobilières, mais avec la préservation des règles juridiques relatives aux conditions de forme.

Historiquement, le formalisme des sûretés réelles immobilières répond à un besoin de sécurité du crédit et de protection des tiers. Au Maroc, cette logique a été consacrée par le dahir du 12 août 1913⁴⁸²¹ d'immatriculation foncière fondée sur l'écrit, le titre foncier et l'inscription. Cette conception est conforme au droit français, où l'hypothèque suppose également un acte écrit⁴⁸²² et une publicité foncière⁴⁸²³. Cependant, sous l'effet du commerce électronique et de la loi type

⁴⁸¹⁷ Article 10 de la loi 103-12 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés dispose que : « Les établissements de crédit comprennent deux catégories, les banques et les sociétés de financement ».

⁴⁸¹⁸ Article 10 de la loi 103-12 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés dispose que : « Les établissements de crédit comprennent deux catégories, les banques et les sociétés de financement ».

⁴⁸¹⁹ Mohammed DRISSI ALAMI MACHICHI, le droit commercial instrumental au Maroc, éd. Dar Al Kalam, 2011, p. 275.

⁴⁸²⁰ RODIÈRE et RIVES-LANGE, Droit bancaire, éd. Dalloz, 3ème édition, 1974, no 218.

⁴⁸²¹ Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière tel qu'il a été modifié et complété, par la loi 14-07

⁴⁸²² Cabrillac, M., Cabrillac, S., Mouly, Ch., et Pétel, Ph. (2022). Droit des sûretés. 11e éd. LexisNexis. coll. « Manuels ». p.848.

⁴⁸²³ Simler, Ph., et Delebecque, Ph. (2023). Droit des sûretés et de la publicité foncière. 8e éd.. Dalloz. coll. « Précis ». p.992.

CNUDCI⁴⁸²⁴ de 1996, ce formalisme s'est modernisé avec la loi n° 53-05⁴⁸²⁵ de 2007, puis la loi n° 43-20⁴⁸²⁶ de 2020, passant d'un support papier à un écrit électronique fiable, traçable et sécurisé. Cette évolution historique explique que, le formalisme des sûretés réelles immobilières ne représente pas une simple survivance technique, mais un mécanisme dont l'intérêt théorique et pratique reste considérable. À cet effet, l'intérêt théorique de ce sujet de recherche s'articule autour de l'importance du formalisme des sûretés réelles immobilières en droit des affaires. La validité des contrats au niveau de la forme suscite une attention particulière à toutes les parties intervenantes, et spécialement le conservateur de la propriété foncière, qui est tenu de contrôler et de valider leur conformité formelle et de fond. De même, la mutation électronique progressive que connaît actuellement le droit foncier exige la préservation d'une conformité nécessaire à l'ensemble des règles juridiques en vigueur, comme : le Dahir des obligations et contrats, le Code des droits réels, le Dahir d'immatriculation foncière, la loi 53-05 relative à l'échange électronique des données juridiques, la loi 43-20 relative aux services de confiance dans les contrats électroniques, la loi 09-08 des données à caractère personnelles, ainsi que la loi 05-20 relative à la cybersécurité, ainsi que toutes les lois spéciales du droit foncier.

Quant à l'intérêt pratique de notre sujet, il s'articule autour de l'impact de la modernisation du formalisme des sûretés réelles immobilières sur le renforcement de la confiance des financements immobiliers. Et par conséquent, le développement de l'investissement et du climat des affaires. Ce qui contribue à un développement économique global et à une sécurité foncière plus efficace.

Sur la base de l'intérêt théorique et pratique du sujet, nous remarquons que le recours à la digitalisation progressive du formalisme des sûretés réelles immobilières constitue une avancée en la matière, et un développement remarquable garant de la fiabilité, de la transparence, et de l'efficacité des opérations de financement. Néanmoins, cette digitalisation progressive conduit formellement à l'existence de deux formes de contrats : d'une part des contrats notariés électroniques, et, d'autre part, des contrats adoulaire et à date certaine sous la forme classique. Cette dualité de formalisme nous incite à poser la problématique suivante : **dans quelle mesure la digitalisation progressive des sûretés réelles immobilières, caractérisée par une dualité de formalisme, réussit-elle à la réalisation des objectifs attendus au niveau de l'efficacité des financements et de la sécurité foncière ?**

Afin de répondre cette problématique, il nous paraît pertinent d'opter pour le plan suivant : d'abord, nous démontrons la permanence des règles classiques du formalisme des sûretés réelles immobilières (partie I). Afin d'analyser par la suite, l'impact de la digitalisation progressive des règles de forme des sûretés réelles immobilières (partie II).

Partie I : La permanence des règles classiques du formalisme d'inscription des sûretés réelles immobilières

Le formalisme des sûretés réelles immobilières en droit marocain se démarque par une préservation juridique des règles classiques de formation, caractérisée par une mutation électronique de ses règles de publicité foncière.

Les sûretés réelles immobilières constituent une garantie portée sur un ou plusieurs biens immobiliers, afin de garantir le recouvrement d'une créance. Elles offrent au créancier un droit réel, qui lui permet d'être protégé contre toute insolvabilité éventuelle de son débiteur. Elles sont des

⁴⁸²⁴ CNUDCI, Loi type sur le commerce électronique, 1996, spécialement les principes de non-discrimination, de neutralité technologique et d'équivalence fonctionnelle de l'écrit électronique.

⁴⁸²⁵ Loi n° 53-05 relative à l'échange électronique de données juridiques.

⁴⁸²⁶ Loi n° 43-20 relative aux services de confiance pour les transactions électroniques.

droits réels accessoires conformément au Code des droits réel. Elles confèrent à son créancier un droit réel accessoire sur l'immeuble objet de la sûreté, sans pour autant lui permettre de bénéficier des droits réels principaux. Le créancier en garantissant sa créance par l'une des sûretés réelles immobilières ne peut pas bénéficier du droit de propriété, ni d'en acquérir, juste par le fait de défaut de recouvrement de sa créance par le débiteur à l'échéance convenue entre eux. Mais, il convient de préciser que ces sûretés peuvent octroyer au créancier le droit d'usage par une possession effective, comme le cas du gage immobilier, et, au contraire, elles n'offrent pas cet avantage pour le cas de l'hypothèque conventionnelle. Donc, nous pouvons classer les sûretés réelles immobilières en deux catégories : une sûreté sans dépossession, qui est l'hypothèque, et une sûreté avec dépossession qui est le gage immobilier. Ainsi, qu'une sûreté spéciale qui ne s'accorde qu'en vertu de la loi, en n'offrant pas une dépossession, mais un droit de recouvrement privilégié, qui est le privilège immobilier.

Le formalisme de l'ensemble de ces types de sûretés immobilières est dans l'ensemble similaire, sauf le cas du privilège qui se caractérise par une certaine spécificité au niveau de la forme, qu'il convient de l'analyser dans le cadre de cette première partie. Par ailleurs, en raison de l'importance des fondements de base classique du formalisme des sûretés immobilières, il nous paraît pertinent de les examiner sous l'angle d'une persistance juridique même en la présence des mutations électroniques. Cela veut dire que le législateur marocain veille sur le maintien des exigences classiques (chapitre 1), afin de réaliser la consistance juridique liée au formalisme des sûretés immobilières, dont l'objectif est de consolider et sécuriser cette transformation numérique avec prudence et efficacité (chapitre 2).

Chapitre 1 : Le maintien des exigences classiques constitutives du formalisme

Le cadre légal du formalisme des sûretés réelles immobilières se conforme aux règles édictées par le Code des droits réels ainsi que le Dahir d'immatriculation foncière tel que modifié et complété par la loi 14-07. Malgré sa modernisation, sa conformité aux fondements classiques persiste afin de garantir la sécurité des transactions de financement en matière foncière. L'impact de ces sûretés est significatif, non seulement sur les parties contractantes, mais aussi bien que sur la sécurité foncière et le renforcement des mécanismes de garantie, pour un développement juridico-économique global.

De ce fait, il convient d'abord de s'attarder essentiellement sur les règles juridiques régissant la forme des contrats relative aux sûretés réelles immobilières, qui doivent être en la forme authentique ou à date certaine (section 1), sauf les cas dispensés en vertu de la loi. Et, par la suite, de traiter le régime de la publicité foncière constituant une condition formelle de validité des sûretés réelles immobilières (section 2).

Section 1 : L'authenticité des actes constitutifs des sûretés réelles immobilières

Le Code des droits réels précise que les sûretés immobilières sont des droits réels accessoires, qui offrent au créancier garanti le droit de préférence et de suite. En revanche, les dispositions de l'article 4 du même Code⁴⁸²⁷ édicte que tous les actes relatifs au transfert de propriété, ou à la création des droits réels ou leurs cession, modification, ou suppression doivent sous peine de nullité être établies par un acte authentique ou à date certaine établi par un avocat agréé auprès de la Cour de Cassation. En se basant sur ce texte de loi, il convient de remarquer qu'il s'applique bien au cas

⁴⁸²⁷ Article 4 du CDR dispose que : « Tous les actes relatifs au transfert de la propriété ou à l'établissement, au transfert, à la modification ou à l'annulation des autres droits réels, ainsi que les procurations, qui les concernent doivent être dressés, sous peine de nullité, dans un acte authentique ou dans un acte à date certaine, rédigé par un avocat agréé près la Cour de cassation, à moins qu'une loi particulière n'en dispose autrement. L'acte établi par l'avocat doit être signé et toutes ses pages visées par les parties et par celui qui l'a rédigé. Les signatures des parties sont légalisées par les autorités locales compétentes. La signature de l'avocat qui a dressé l'acte doit être homologuée par le secrétaire greffier-en chef au tribunal de première instance dans le ressort duquel l'avocat exerce ».

des sûretés réelles immobilières, puisqu'elles sont des droits réels accessoires susceptibles d'être soit créées, modifiés, ou radiés.

En revanche, il convient de préciser l'existence de certains cas de dispense de l'acte authentique, lorsqu'ils sont explicités en vertu d'un texte de loi, comme le cas du privilège immobilier⁴⁸²⁸, ou d'autres cas des hypothèques conventionnelles⁴⁸²⁹, ainsi que l'hypothèque forcée⁴⁸³⁰. C'est pour cette raison, qu'il nous paraît utile de traiter dans un premier lieu les cas dont la formation de la sûreté nécessite un acte authentique ou à date certaine, afin de se focaliser dans un second lieu sur les cas de dispense de l'authenticité de l'acte constitutif.

Sous-section 1 : La règle générale de l'authenticité des actes

En vertu des dispositions du Code des droits réels, il convient de déduire que l'obligation formelle de l'acte authentique des sûretés immobilières, s'applique sauf les exceptions légales aux hypothèques conventionnelles, ainsi qu'aux gages immobiliers. Ceci dit, que la règle générale est l'authenticité des actes en matière de constitution des sûretés réelles immobilières⁴⁸³¹.

À cet effet, cela nous conduit à préciser que la nature contractuelle de l'hypothèque conventionnelle et du gage immobilier est solennelle, puisqu'elle doit obéir à un formalisme prenant la forme de l'acte authentique⁴⁸³². Donc, seul le consentement des parties contractantes ne suffit pas pour la validité du contrat. Selon l'article 174 du CDR qui énonce que le contrat d'hypothèque doit être écrit, et l'article 4 du même Code explique la forme précitée de celui-ci.

De plus, cet acte authentique doit être valablement formée en mentionnant tous les éléments juridiques nécessaires qui sont précisées en vertu de l'article 175 du CDR comme suivant : « Pour être valable, l'acte d'hypothèque doit mentionner : – l'identité des parties au contrat ; – la désignation de l'immeuble hypothéqué par son nom, son site, sa surface, sa contenance et le numéro de son titre foncier ou de sa requête d'immatriculation ; – le montant de la créance garantie par l'hypothèque et la durée fixée pour son remboursement ». ⁴⁸³³

Cependant, la forme de l'acte diffère selon qu'il s'agit d'un authentique notarié ou adulaire, ou à date certaine. Pour le premier acte, la différence réside dans sa formation modernisée, avec des dispositions précises et claires, tout en ayant une vocation électronique au niveau de son inscription aux registres fonciers. Pour le deuxième acte, il se démarque avec son aspect traditionnel conforme aux dispositions du « rite malékite du droit musulman », et l'approbation du juge chargé de l'authentification des actes. Et pour le troisième acte, il se caractérise par une nécessité de signature et de paraphe de toutes ses pages par l'avocat et les parties contractantes. Ainsi que la légalisation de la signature des parties et de l'avocat. Et enfin, l'homologation de la signature de l'avocat par le secrétaire greffier en chef au tribunal de première instance dans le ressort duquel il exerce ses fonctions⁴⁸³⁴.

La loi exige une autre condition de forme essentielle pour la validité de l'ensemble de ces actes constituant les sûretés immobilières, en l'occurrence l'enregistrement au niveau de l'administration de l'enregistrement fiscal avec l'obtention de l'attestation d'enregistrement.

⁴⁸²⁸ Article 143 du CDR.

⁴⁸²⁹ Alinéa ajoutée par la loi 22-13 du 28 novembre 2013, promulguée par le dahir n°1.13.109 du 19/11/2013 ; Arrêté ministériel commun n° 4517.14 promulguée le 17 avril 2015, publié au BO n°6369 du 15 juin 2015.

⁴⁸³⁰ les articles 65 et 65-bis de la loi 14-07 modifiant et complétant le dahir de l'immatriculation foncière de 1913.

⁴⁸³¹ Ancel, P. (2008). Droit des sûretés (5e éd.). Litec. p.188.

⁴⁸³² Ibidem, Pascal ANCEL, p.188.

⁴⁸³³ Article 175 du CDR.

⁴⁸³⁴ Article 4 du CDR.

Dans le même contexte, il convient d'ajouter que la Cour de Cassation marocain veille sur l'application stricte de cette règle de l'authenticité des actes relatifs aux droits réels, et notamment des sûretés immobilières. Cette position judiciaire se manifeste à travers un arrêt de la Cour de Cassation qui évoque ce qui suit : « dans un dossier concernant une hypothèque constituée en la forme sous-seing privé après la réforme du Code des droits réels ; le demandeur a demandé la nullité de l'hypothèque pour non-respect de l'authenticité de l'acte. Mais la cour d'appel dans son arrêt s'est contentée de la mentionner juste comme moyen de défense, sans pour autant la prendre en considération, ce qui a rendu cet arrêt susceptible de cassation pour non-respect de l'article 4 du CDR et pour défaut de motivation »⁴⁸³⁵.

Sous-section 2 : les exceptions de l'authenticité des actes

Comme toute règle de droit qui connaît le principe et l'exception ; l'authenticité des actes formant les sûretés réelles immobilières connaît plusieurs exceptions. La première est celle relative au cas de l'hypothèque forcée, qui s'avère naturelle, puisque son régime juridique n'est pas conventionnel, et qui ne nécessite pas le consentement du débiteur⁴⁸³⁶. En outre, en vertu de l'article 172 du CDR, l'hypothèque forcée se forme par une décision de justice ou par un acte administratif autorisant une administration publique de l'État d'inscrire son hypothèque forcée au titre foncier. Il s'agit donc d'une exception indirecte, car elle est liée à sa nature forcée et non conventionnelle. Le deuxième cas à évoquer est celui du cas des microcrédits dont le montant de la créance ne dépasse pas un seuil légal. La source légale de cette dispense relève de la modification de l'article 174 du CDR par la loi 22-13 qui précise que : « les dispositions de l'article 4 ci-dessus ne sont pas applicables à la constitution, au transfert, à la modification ou à l'extinction de l'hypothèque conventionnelle ordonnée pour garantir le paiement d'une dette dont le montant ne dépasse pas la valeur déterminée par un texte réglementaire »⁴⁸³⁷. Pour la mise en application de ce texte de loi, il convient de se référer au décret du 17 avril 2015 qui dispose que le montant exonéré de l'authenticité des actes des hypothèques conventionnelles sera précisé par un arrêté ministériel commun entre le ministre des Finances, le ministre de l'Agriculture, et celui de la justice⁴⁸³⁸. En vertu de cette disposition, cet arrêté ministériel a été publié le 15 juin 2015 en déterminant le montant exonéré est de 250.000 dirhams⁴⁸³⁹. c'est-à-dire que toute hypothèque dont son montant ne dépasse pas ce seuil légal précité peut être constitué et inscrite sans obligation d'un acte authentique. La troisième exception est relative du cas du privilège immobilier⁴⁸⁴⁰, qui peut être constitué sans acte authentique dans les cas prévus par un texte de loi. D'autre part, le privilège produit ses effets indépendamment de sa date d'inscription aux registres fonciers⁴⁸⁴¹.

Section 2 : La conformité nécessaire aux règles de la publicité foncière

Les règles de publicité foncière nécessitent une conformité aux exigences formelles de validité du contrat de la sûreté réelle immobilière (sous-section 1), afin qu'elle soit inscrite au titre foncier. Puisque la publicité foncière est un effet de l'inscription, ce qui exige que le contrat soit valable au niveau formel. D'autre part, le contrôle administratif de cette conformité relève de la responsabilité du conservateur de la propriété foncière (sous-section 2), qui est tenu de s'assurer de la régularité

⁴⁸³⁵ Arrêt de la Cour de Cassation n°438, du 26 septembre 2019, des dossiers commerciales n°1567/3/1/2018 et 1568/3/1/2018.

⁴⁸³⁶ Article 171 du Code des droits réels.

⁴⁸³⁷ Alinéa ajouté par la loi 22-13 du 28 novembre 2013, promulguée par le dahir n°1.13.109 du 19/11/2013.

⁴⁸³⁸ عبد العالي دقوقي، التنظيم القانوني للحق العيني في ضوء مدونة الحقوق العينية، مكتبة الرشاد سطات، الطبعة الأولى 2021، ص 173

⁴⁸³⁹ Arrêté ministériel commun n° 4517.14 promulguée le 17 avril 2015, publié au BO n°6369 du 15 juin 2015.

⁴⁸⁴⁰ PICOD, Y. (2016). Droit des sûretés. éd. Thémis. 3ème édition. p.429.

⁴⁸⁴¹ Albiges, C., & Dumont-Lefrand, M.-P. (2022). Droit des sûretés (8e éd.). Dalloz. p.520.

des particularités du formalisme de tout acte portant sur des demandes d'inscription des sûretés réelles immobilières.

Sous-section 1 : Les exigences formelles de validité de la publicité foncière

La publicité foncière des sûretés immobilières signifie leur inscription conformément aux lois en vigueur dans les titres fonciers. De sorte que, chaque acte constitutif d'une sûreté doit être publié par son inscription dans le titre foncier relatif au bien immeuble objet du contrat, et qui constitue l'assiette de la garantie de la créance. Le contrat publié et inscrit au titre foncier doit être conservé sous la responsabilité du conservateur de la propriété foncière du ressort de l'immeuble. L'objectif de cette publicité réelle, est de rendre public l'acte constitutif de la sûreté, tout en devenant opposable aux tiers et aux parties contractantes.

L'inscription au titre foncier permet aussi l'exercice du droit de suite à l'encontre de tout tiers devenu propriétaire, et du droit de préférence à l'encontre des autres créanciers du même débiteur. Par contre, le défaut d'inscription des sûretés immobilières aux titres fonciers, ne permet pas de garantir leur opposabilité et la production de leurs effets juridiques. Le contrat reste valable, mais sans production de ses effets juridiques.

L'encadrement légal de la procédure de publicité foncière et d'inscription est prévu en vertu des articles 65 et 65-bis de la loi 14-07 modifiant et complétant le Dahir d'immatriculation foncière. Dans ce sens, l'article 65 énonce que tous faits et conventions entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, ainsi que tous jugements ayant la force de la chose jugée, ou toutes ordonnances judiciaires ou procès-verbaux de saisie doivent obligatoirement être inscrits sur le titre foncier⁴⁸⁴². En revanche, l'article 65-bis de la même loi fixe la durée de cette inscription en trois mois, qui se compte à partir de la date de conclusion du contrat formant la sûreté immobilière. Par contre, en cas de non-respect de ce délai, une pénalité de retard est applicable, dont son taux est égal à 5 % du montant des droits exigibles pour le premier mois de retard, et 10 % desdits droits pour chaque mois supérieur. Néanmoins, en cas de force majeure, la loi permet au requérant d'adresser une demande au directeur de l'ANCFCC⁴⁸⁴³ pour lui accorder une exonération de cette pénalité⁴⁸⁴⁴.

Il convient de préciser que ces règles de publicité précitées s'appliquent à toutes les sûretés réelles immobilières, à savoir : l'hypothèque conventionnelle, l'hypothèque forcée, le gage immobilier, et les privilèges qui revêtent d'une certaine particularité. Leur spécificité réside dans le fait que leur publicité est facultative, comme nous venons d'expliquer précédemment en produisant leurs effets même sans inscription⁴⁸⁴⁵. Et ensuite, ils bénéficient de l'exonération de paiement des droits exigibles de publicité foncière, selon la loi qui les régit.

Sous-section 2 : Les contours juridiques du contrôle du conservateur de la propriété foncière de la régularité du formalisme

Le conservateur de la propriété foncière est le responsable de la validité de fond et de forme des actes formant les sûretés réelles immobilières. Au niveau du fond, il est tenu de vérifier la compatibilité des énonciations du titre foncier avec celles du contrat. Tandis qu'au niveau de la forme, il est tenu de contrôler minutieusement la validité de l'ensemble des règles de forme mentionnées dans la première section.

D'abord, il faut distinguer entre trois types d'actes pouvant former une sûreté réelle immobilière au sens de l'article 3 du CDR, en l'occurrence l'acte notarié, l'acte adulaire, et l'acte à date certaine

⁴⁸⁴² Art 65 de la loi 14-07.

⁴⁸⁴³ Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre, et de la Cartographie.

⁴⁸⁴⁴ Art 65-bis de la loi 14-07.

⁴⁸⁴⁵ Piette, G. (2022). Droit des sûretés (15e éd.). Gualino. pp. 123-124.

dressé par un avocat agréé auprès de la Cour de Cassation marocaine. Le contrôle de la validité formelle du conservateur diffère selon la nature de l'acte. En commençant, par l'acte notarié, sa forme doit être électronique et conforme aux dispositions de la loi 43-20 relative aux services de confiance des transactions électroniques. Cette loi exige plusieurs règles à respecter, qu'il convient de les présenter en ce qui suit : l'horodatage, le cryptage électronique, la signature électronique qualifiée pour ce type de contrat tout en ayant la certification auprès du prestataire de service de confiance Barid e-sign⁴⁸⁴⁶, l'identifiant du notaire, ainsi que la sécurité électronique de son acte, tout en garantissant la transparence, la conservation, et l'intégrité⁴⁸⁴⁷.

D'autre part, il convient aussi de se conformer aux règles énoncées par la loi 32-09 relative à l'organisation de la profession des notaires, le CDR, et la loi 14-07. Ainsi que, la conformité des règles de dépôt électronique.

Par ailleurs, pour ce qui est de l'acte adulaire, le conservateur vérifie la validation du contrat par le juge chargé du notariat adoulaire, la présence de deux adouls, ainsi que les parties contractantes, les mentions d'enregistrement, la signature et le cachet physique des rédacteurs de l'acte, ainsi que les mentions des références de l'acte (volume, page, et nombre)⁴⁸⁴⁸.

Quant à l'acte à date certaine, le conservateur vérifie la légalisation de la signature de l'avocat rédacteur de l'acte, la signature des parties contractantes, le paraphe de toutes les pages, ainsi que l'obligation de cachet du secrétariat greffe du tribunal de première instance dans le ressort de l'ordre de l'avocat⁴⁸⁴⁹.

En constatant la spécificité du contrôle formel du conservateur de chaque acte formant les sûretés réelles immobilières, il est force de constater l'existence d'une divergence marquante dans les contrats relatifs au droit foncier, marqué par une dualité de forme : une digitalisation des actes notariés, et une forme classique et matérielle des actes adulaires et à date certaine. Ce qui signifie que, le droit des sûretés réelles immobilières connaît un changement progressif de la forme, tout en préservant les fondements de base requis. Il convient de préciser que les règles de forme des sûretés réelles immobilières n'ont pas changé au niveau des fondements de base, mais c'est les modalités du formalisme qui connaissent une mutation de digitalisation partielle et progressive. Elle commence par les actes notariés, afin de toucher dans le futur les actes adulaires, voire aussi les actes à date certaine.

Toutefois, il convient d'évoquer le projet de loi de réforme de la loi 16-22 réglementant la profession des adouls précise dans l'article 63 que : l'adoul est tenu d'inscrire ces contrats aux titres fonciers, sauf si le bénéficiaire de cette inscription l'exempte de cette obligation. Mais, ce projet de loi ne détermine pas la forme du contrat devant être inscrit. Ceci dit, que la forme peut être classique ou électronique. Mais, ce qui peut limiter cette forme est la vision stratégique de l'ANCFCC, en se basant sur le décret relatif à la gestion électronique de l'immatriculation foncière. En outre, actuellement un autre projet de loi réformant l'article 4 du CDR est en cours de traitement par le parlement marocain. Cette réforme vise l'élimination des actes à date certaine dressés par les avocats agréés auprès de la Cour de Cassation de la matière foncière. Ce qui signifie que cette réforme s'oriente vers le recours exclusivement aux actes authentiques notariés et adulaires en droit foncier.

⁴⁸⁴⁶ Au Maroc, Barid e-sign est le seul prestataire de service habilité à délivrer des certificats relatifs aux services de confiance conformément à la loi 43-20.

⁴⁸⁴⁷ STONFEL MUNCK, P. (2004). « La réforme des contrats du commerce électronique », JCP E, I, p.1428 et s.

⁴⁸⁴⁸ Article 58 du décret n° 2-08-378 du 28 octobre 2008 pris pour l'application de la loi n° 16-03 relative à la profession d'adoul.

⁴⁸⁴⁹ L'article 4 du CDR.

Chapitre 2 : L'impact du formalisme d'inscription sur l'opposabilité des sûretés réelles immobilières

Le formalisme des sûretés réelles immobilières contribue dans la garantie de leur opposabilité à l'égard des parties contractantes et des tiers. L'opposabilité constitue une garantie de la fiabilité et de la transparence de ces sûretés, se basant sur les biens immeubles. Ces derniers disposent d'une valeur juridique et économique conséquente, ce qui renforce l'efficacité des garanties offertes par les sûretés immobilières. Le débiteur en tant que propriétaire du bien immobilier bénéficie d'un financement conséquent, et le créancier bénéficie d'une garantie plus efficace et valorisée.

Dans cette optique, il nous paraît pertinent d'examiner dans un premier lieu le rôle de l'inscription foncière des sûretés immobilières dans la garantie de l'opposabilité (section 1). Afin de s'attarder dans un second lieu sur les effets juridiques de leur opposabilité (section 2).

Section 1 : Le rôle de l'inscription foncière dans la garantie de l'opposabilité

L'inscription foncière des sûretés réelles immobilières constitue la garantie de leur opposabilité à l'égard des parties contractantes et des tiers. De ce fait, il convient d'expliquer que l'opposabilité des sûretés est un résultat des fonctions juridiques de l'inscription foncière (sous-section 1), qui garantissent par la suite une sécurité foncière des financements (sous-section 2).

Sous-section 1 : Les fonctions juridiques de l'inscription foncière

Le rôle essentiel de l'inscription des sûretés réelles immobilières est de les publier, afin de les rendre accessibles au public. Cette formalité d'inscription a des fins de publicité foncière, garantit l'opposabilité des sûretés à l'égard des parties contractantes et aux tiers. L'opposabilité, selon l'auteur MALAURIE prend deux fonctions : la première est passive, qui signifie que tout acte juridique est opposable aux tiers par nature, que le public est censé de le respecter, quelle que soit la manière de sa publication. Tandis que la seconde est active, qui signifie que la publication d'un droit contribue à l'atténuation d'un droit non publié »⁴⁸⁵⁰. Ceci dit, que lorsqu'une sûreté réelle immobilière est publiée, elle diminue le rang et les droits des autres sûretés non publiées. D'autre part, le créancier titulaire de cette sûreté est tenu de supporter le rang des autres créanciers. Ces fonctions d'opposabilité renforcent l'efficacité de la garantie, mais, en la présence de l'exigence de publicité, cette efficacité est renforcée, puisqu'elle rend l'inscription publique en s'appliquant à tous à travers sa force probante issue de son effet constitutif.

Sous-section 2 : L'incidence de l'inscription sur la sécurité foncière

L'opposabilité suite à la publicité de la sûreté renforce la situation du créancier et du débiteur en cas de litige. Puisque la reconnaissance de l'existence de la sûreté est réalisée dès son inscription au registre foncier. Cette règle d'inscription a été adoptée par le législateur marocain, même pour le cas des sûretés mobilières en raison de son efficacité. Donc, grâce à l'inscription, le risque de perte des droits diminue, voire se supprime. Elle est aussi un instrument crucial de la sécurité des transactions. Le défaut d'inscription d'une sûreté affaiblit la situation juridique des parties contractantes, et diminue son efficacité malgré que le contrat soit valablement formé.

Dans la pratique foncière, plusieurs personnes risquent de perdre leurs droits, lorsqu'elles ne procèdent pas à l'inscription valant publicité de leurs actes d'acquisition ou de sûreté. C'est pour cette raison, que les établissements de crédit et organismes assimilés veillent à l'inscription des contrats d'hypothèque ou de gage immobilier, en exigeant la réception du certificat de propriété à jour. Leur conscience juridique du rôle de l'inscription au titre foncier se traduit par leur rigueur dans le suivi de leurs actes juridiques portant sur les sûretés.

⁴⁸⁵⁰ Malaurie, P., Aynès, L., et Crocq, P. (2020). Droit des sûretés, 14e éd., LGDJ, coll. « Droit civil », n°632.

En outre, l'inscription sert aussi pour la vérification de la situation juridique des biens immeubles⁴⁸⁵¹, de leurs propriétaires, et de la présence ou l'absence des autres créanciers concurrents, ainsi que les charges qui grèvent les biens objet des sûretés. Ceci dit, que l'inscription foncière est garante de la sécurité, la fiabilité, et la transparence des transactions en matière foncière.

En revanche, le régime de l'inscription et de la publicité foncière se caractérise par une divergence au niveau international, même si l'objectif de tous ces régimes est presque le même. À titre d'exemple, le droit foncier marocain se base sur la publicité réelle, qui conditionne l'opposabilité, la force probante, et l'effet constitutif des contrats foncier avec l'obligation de leur inscription aux registres fonciers, en les rendant accessibles au public. Le rôle du conservateur de la propriété foncière dans ce régime de publicité réelle est strictement actif, puisqu'il est sensé de vérifier et de contrôler avec rigueur tous les actes portant des demandes d'inscription ou de radiation des droits réels⁴⁸⁵². Par contre, le droit français repose sur un régime de publicité déclarative et formelle qui exige l'enregistrement des actes immobiliers dans le système relevant du service de publicité foncière⁴⁸⁵³, sans que celui-ci ne soit responsable d'une responsabilité de vérification de fond. Le notaire qui demeure responsable de ces contrats⁴⁸⁵⁴.

En passant aux droits allemand, espagnol et italien, qui reposent similairement au droit marocain sur le système de publicité légale et réelle. Par contre les États-Unis d'Amérique et le Royaume-Uni recourent au régime de publicité formelle⁴⁸⁵⁵. En revanche, le droit tunisien se base sur un régime de publicité mixte⁴⁸⁵⁶ : formel pour les biens urbains, et réel pour les biens ruraux.

En addition, il convient de rappeler que la finalité de la publicité foncière est le renforcement de la sécurité, la garantie de l'efficacité, et la concrétisation de la fiabilité des sûretés réelles immobilières. Ces dernières nécessitent non seulement leur inscription régulière aux titres fonciers, mais aussi bien une conformité contractuelle aux conditions de forme requises pour leur validité. Par ailleurs, la notion de la publicité foncière des sûretés ne se limite pas dans ces aspects précités. Mais elle les dépasse en nécessitant une analyse juridique des effets qui en découlent, afin de protéger les droits des parties contractantes et des tiers.

Section 2 : Les effets juridiques de l'opposabilité

L'opposabilité des sûretés réelles immobilières est un résultat immédiat de leur inscription dans les titres fonciers. Ceci dit que, dès que le contrat portant sûreté est inscrit au titre foncier, il produit ses effets juridiques. Ce qui nous conduit à examiner d'abord les fondements conceptuels de la notion d'opposabilité (sous-section 1). Afin d'analyser ensuite, ses manifestations pratiques dans la protection des droits (sous-section 2).

Sous-section 1 : Les fondements conceptuels de l'opposabilité

L'opposabilité est une conséquence juridique de la publicité foncière. Elle traduit l'existence juridique du droit réel. De sorte, qu'elle valide l'existence des sûretés réelles immobilières, en les

⁴⁸⁵¹ GOBERT, M. (1979). « La publicité foncière, cette mal-aimée ». Ét. Flour, Defrénois. 1979, p. 207.

⁴⁸⁵² Gasmi, I. (2025). La responsabilité du conservateur foncier à l'épreuve des exigences de la sécurité foncière. Revue électronique des recherches juridiques, (16), pp. 136-137.

⁴⁸⁵³ Jestaz, P., Jourdain, P., Malinvaud, P., & Tournafond, O. (2014). Droit de la promotion immobilière (9^e éd.). Dalloz.

⁴⁸⁵⁴ Popek, M., & Attard, J. (2018, 25 juin). Opérations immobilières, ventes de fonds de commerce ou de titres sociaux : les différents degrés du contrôle imposé au notaire quant aux déclarations des parties à l'acte. Les Petites Affiches, n° 126, pp. 3-8, <https://www.labase-lextenso.fr/revue/LPA/2018/126>, consulté le 27/04/2026 à 21h30.

⁴⁸⁵⁵ Murray, P. L. (2007). Real estate conveyancing in 5 European Union member states: A comparative study. European Commission, pp.103-121, https://dnotv.de/_files/Aktuelles/murrayreportfinal310807en.pdf, consulté le 27/04/2025 à 21h33.

⁴⁸⁵⁶ Charradi, T. (2003). Régime foncier tunisien : réalité et perspectives. FAO, PNUD et PNUE. Tunisie : régimes fonciers selon le type de terrain. P.210.

dotant d'une existence juridique, et d'un aspect de conformité obligatoire à l'égard des tiers et des parties contractantes. Elle est garante de la force probante et de l'effet constitutif de la sûreté immobilière. Elle reconnaît l'existence et l'applicabilité du droit de suite et du droit de préférence⁴⁸⁵⁷ renforçant l'efficacité des sûretés immobilières. L'opposabilité garantit l'efficacité de la sûreté, et des conditions contractuelles qui l'entourent. Dans plusieurs contrats d'hypothèque, par exemple, le créancier exige avec le consentement du débiteur d'insérer une clause de conditions suspensives, ou de conditions d'annulation du contrat, en cas de défaut de respect des modalités de recouvrement de la créance. Dans ce cas, l'opposabilité qui résulte de la publicité garantit l'existence de la sûreté, et aussi la reconnaissance des conditions contractuelles. L'importance de cette reconnaissance s'avère cruciale en cas de réalisation par le créancier. Même si le contrat les prévoit, la publicité renforce leur existence juridique, qui se matérialise concrètement par leur insertion dans le certificat de propriété, et dans les inscriptions dans les registres fonciers. De plus, elle maintient le rang de la sûreté, et protège les droits des créanciers, ainsi que les intérêts du débiteur. Le défaut de publicité peut produire une inopposabilité, puisque le Dahir de l'immatriculation foncière exige l'inscription obligatoire des sûretés immobilières, et des opérations foncières qui intéressent les titres fonciers, sous risque de perdre la force probante et l'effet constitutif de la sûreté.

Sous-section 2 : Les manifestations pratiques de l'opposabilité dans la garantie des droits

L'inscription et la publicité foncière ne sont pas juste des formalités administratives facultatives, mais, au contraire, elles sont des conditions d'opposabilité des sûretés immobilières à l'égard des tiers et des parties contractantes. C'est pour cette raison, que la loi règlementant la profession des notaires au Maroc incombe l'obligation d'inscription des actes immobiliers à la responsabilité du notaire, afin de protéger les droits des parties contractantes. Contrairement, à la loi 16-22 relative à l'organisation de la profession des adouls qui n'exige pas cette obligation. Ce qui provoque au niveau pratique le risque de négligence d'inscription des actes adulaires portant sur les sûretés, non pas par omission mais parfois suite à l'absence de cette obligation. La loi est le régulateur de la stabilité des transactions juridiques, de ce fait, elle doit disposer des règles contraignantes pour les obligations décisives et importantes, comme celle de la publicité foncière.

Dans le même contexte, selon l'auteur Marie-Ange COCHARD : « La propriété ne peut s'acquérir de manière absolue que dans un rapport d'exclusion, lequel se manifeste par l'opposabilité du droit et, par voie de conséquence, par la publicité foncière »⁴⁸⁵⁸. Cela veut dire que l'acquisition du droit de propriété dépend de la conformité de l'acte aux règles de forme, spécialement la publicité foncière, afin de garantir l'opposabilité. C'est donc la publicité foncière qui garantit l'opposabilité. Cette règle s'applique non seulement pour le droit de propriété, mais aussi bien pour le droit d'inscription d'une sûreté réelle immobilière, qui ne peut être opposable que lorsqu'elle est publiée aux titres fonciers. Il ne s'agit pas d'un choix offert aux parties contractantes, mais plutôt qu'une obligation qui conditionne la validité de la sûreté⁴⁸⁵⁹. Donc, l'acte transmet les obligations, tandis que la publicité transfère les effets juridiques de la sûreté en protégeant les droits des parties contractantes.

Après avoir expliqué le rôle du maintien des règles formelles classiques dans la garantie des droits et obligations des parties contractantes d'un acte de sûreté réelle immobilière, il nous paraît important d'examiner, dans la deuxième partie de cet article, le rôle pratique de la mutation de ses

⁴⁸⁵⁷ Malaurie, P., Aynès, L., Crocq, P. (2020). Op. cit., p.641.

⁴⁸⁵⁸ Cochard, M.-A. (2016). La publicité foncière : mode d'acquisition de la propriété ? Droit et Ville, 81(1), 105-127. <https://doi.org/10.3917/dv.081.0105>.

Consulté le 18/05/2026. P.4.

⁴⁸⁵⁹ AYNÈS, L. (1986). Les garanties du financement, Rapport de synthèse au Congrès des notaires 1986,

Defrénois 86, art. 33779

règles de forme dans la protection des parties contractantes et des tiers, à l'aune de la dématérialisation progressive adoptée par le législateur marocain.

Partie II : L'impact de la digitalisation du formalisme d'inscription des sûretés réelles immobilières sur l'efficacité des financements

Les formalités procédurales d'inscription des sûretés réelles immobilières connaissent une mutation électronique. Dans ce sens, le décret relatif à la gestion électronique de l'immatriculation foncière précise que cette digitalisation va être effectuée d'une façon progressive. De ce fait, sur la base de ce décret, l'ANCFCC procède à la mise en œuvre de cette disposition au niveau pratique avec tant de rigueur et de précision, afin de réaliser l'équilibre entre la digitalisation et la sécurité des données, dont l'objectif est de garantir une protection efficace et transparente des droits des propriétaires et parties prenantes.

À cet effet, la digitalisation du formalisme relatif à l'inscription des sûretés réelles immobilières connaît un aspect progressif et une divergence des supports formels : d'une part, des contrats notariés formellement électroniques, et d'autre part, des contrats adoulaire et à date certaine en la forme classique. De ce fait, cette divergence nécessite d'examiner premièrement les aspects de cette digitalisation différenciée (chapitre 1). Afin de traiter deuxièmement, les enjeux juridiques qui en découlent (chapitre 2).

Chapitre 1 : Une digitalisation différenciée des supports formels : dualité de système

La digitalisation d'inscription des sûretés réelles immobilières aux titres fonciers concerne actuellement que les actes notariés, dont le dépôt, le paiement des droits exigibles, et l'inscription se font d'une manière électronique. Mais, sur la base de l'article 4 du CDR précité, les actes relatifs à la formation des sûretés ne se limitent pas uniquement dans l'acte notarié, en intégrant aussi bien l'acte adoulaire et à date certaine. Ces deux derniers actes s'inscrivent encore d'une façon classique, mais le paiement des droits qui en découlent qui se fait d'une manière électronique. Ce qui signifie que les formalités des sûretés immobilières sont dotées d'une dualité de système. L'un est totalement électronique, et l'autre est encore matériel, avec quelques particularités qui sont électroniques.

Dans cette optique, il nous paraît pertinent d'examiner le formalisme des actes notariés (section 1), afin de s'attarder par la suite aux spécificités des actes adoulaire et à date certaines classiques, à vocation d'une transformation électronique future (section 2).

Section 1 : Le formalisme des actes notariés relatifs aux sûretés réelles immobilières

Les actes notariés en matière foncière sont formés d'une façon classique, en exigeant la présence des parties contractantes et du notaire. Mais, leurs formalités d'inscription qui se font d'une manière électronique. D'où paraît la logique d'usage du terme de la digitalisation du formalisme des actes notariés. À ce niveau, il nous paraît pertinent de traiter dans un premier lieu les mécanismes juridico-techniques de la digitalisation actes notariés (sous-section 1), et par la suite de s'attarder sur l'impact de cette digitalisation sur l'inscription effective des sûretés réelles immobilières aux titres fonciers (sous-section 2).

Sous-section 1 : Les mécanismes juridico-techniques de la digitalisation des actes notariés

La digitalisation des actes notariés constitue une avancée juridique et technologique de l'administration publique. Son impact est significatif dans le cadre du renforcement de la transparence, de la rapidité et de l'efficacité des formalités d'inscription des sûretés réelles immobilières. Elle contribue à l'encouragement du financement tant conventionnel que participatif. Ce qui augmente le taux des investissements, et renforce la croissance économique de notre pays. Dans le même sens, cette digitalisation se base sur un régime juridique à travers les lois en vigueur. À cet effet, il convient d'abord de se référer aux lois générales (Dahir d'immatriculation foncière,

Code des droits réels, ainsi que les règles de droit commun). Et ensuite, il convient d'examiner la conformité nécessaire des actes notariés aux différentes lois en liaison avec les contrats électroniques, comme : la loi 43-20 relative aux services de confiance, la loi 53-05 relative aux échanges des données électroniques, la loi sur la cybersécurité, le décret de la gestion électronique de l'immatriculation foncière, ainsi que d'autres lois en la matière. Ceci dit, que l'acte notarié doit se conformer aux règles de formes classiques précitées dans le cadre de la première partie de cet article, ainsi qu'aux règles de forme récentes liées aux contrats électroniques.

Dans ce contexte, tout acte électronique doit être revêtu d'un horodatage, d'un cryptage, d'un identifiant de son auteur, ainsi que d'une signature électronique qualifiée ayant un certificat délivré par un prestataire des services de confiance. Il convient de préciser qu'au Maroc, il existe seulement un seul prestataire de service de confiance nommé « Barid e-sign », qui est seul habilité à délivrer des certificats électroniques. D'autre part, il est obligatoire que tout acte ou document conservé dans l'étude du notaire soit cacheté et signé électroniquement, avec la mention de la phrase suivante : « j'atteste que la copie originale ou certifiée conforme de ce document est conservée dans mon étude ». L'absence de cette attestation ou de ces exigences électroniques entraîne le refus par le conservateur de la propriété foncière de la demande d'inscription de l'acte.

D'autre part, le notaire est tenu de garantir la conservation de ces actes dans son étude, tout en garantissant la protection des données personnelles, et des menaces électroniques. Par ailleurs, avec ces aspects électroniques, les enjeux de la responsabilité du notaire ont connu un changement remarquable. Il n'est pas censé uniquement de dresser son acte avec le respect des règles juridiques classiques, mais aussi, il est obligé de se conformer aux exigences électroniques⁴⁸⁶⁰. Quant au conservateur, lui-même doit veiller à un contrôle hybride qui se compose de la conformité de l'acte notarié aux règles de forme et de fond classiques, ainsi que les formalités électroniques.

Dans le même contexte, il convient de préciser que l'envoi électronique de ces actes se déroule en plusieurs étapes, qu'il nous paraît utile de les présenter comme suivant :

- Le notaire dépose par voie électronique son acte relatif à la demande d'inscription de la sûreté réelle immobilière via la plateforme « espace notaire ». Ce dépôt doit être conforme à toutes ces règles de forme précitées, ainsi qu'aux conditions de fond exigées.
- Dès que le dépôt électronique de la demande d'inscription est effectué, le notaire reçoit un numéro de dépôt dans le registre numéro 1 dédié aux demandes d'inscription, avec un accusé de réception contenant toutes les informations nécessaires.
- Après, le traitement de l'acte notarié s'effectue par les fonctionnaires de la conservation foncière, et avec la validation du conservateur dans un délai de 48 heures. Le sort de ce dépôt est soit une acceptation donnant droit au notaire de paiement des droits exigibles d'inscription, ou de radiation de la sûreté du titre foncier, soit un refus motivé avec les remarques à rectifier conformément à la loi.
- Lorsque l'acte est accepté, les droits exigibles sont payés par le notaire, il a le droit de recevoir le certificat de propriété d'une façon électronique attestant l'inscription ou bien la radiation de la sûreté.

D'après cette présentation des formalités électroniques des actes notariés relatifs aux sûretés immobilières, il nous paraît pertinent d'analyser leur impact sur l'inscription des sûretés immobilières, tout en démontrant leur efficacité.

⁴⁸⁶⁰ EL NABHANI, M., & IGLIOUI, C. (2024) « La dématérialisation de la pratique notariale au Maroc: Entre Opportunités et défis. », Revue Internationale du chercheur «Volume 5 : Numéro 4» pp : 1320-1347.

Sous-section 2 : L'impact du système formel électronique des actes notariés sur l'inscription des sûretés réelles immobilières

Cette stratégie numérique des actes notariés a eu un impact significatif sur l'inscription des sûretés réelles immobilières. Cela se concrétise à travers les avantages suivants :

- La réduction des délais de traitement qui ne dépassent pas 48h dès la date de dépôt de l'acte notarié relatif aux sûretés réelles immobilières, ou les autres formalités susceptibles d'inscription aux registres fonciers (les cessions, les changements d'état civil ou familial, mise à jour des dossiers de société, etc.).
- Le dépôt électronique des actes notariés des sûretés réelles immobilières se fait dans un espace spécial appelé « espace notaire », qui représente une innovation et une transformation digitale du secteur immobilier au Maroc. Cet espace donne accès au notaire d'exécuter toutes les formalités administratives nécessaires (dépôt des actes, suivi du traitement, réception de l'ordre de paiement, réception des remarques de refus, paiement des droits exigibles, demandes et paiements ainsi que la réception des certificats de propriété mise à jour).
- D'autre part, les actes notariés relatifs aux sûretés réelles immobilières mettent en relation contractuelle le prêteur dans la majorité des cas des établissements de crédit, et parfois des personnes physiques ou morales, avec l'emprunteur qui s'agit soit d'une personne physique ou morale. Donc, en optant pour la digitalisation des sûretés réelles immobilières, les parties contractantes ainsi que le notaire bénéficient d'une efficacité et d'une rapidité.
- L'augmentation de la transparence et le renforcement de l'éthique professionnelle⁴⁸⁶¹, l'amélioration de l'accès à aux services liés à l'immobilier, et le renforcement de la confiance des établissements de crédit en tant que créanciers bénéficiaires des sûretés réelles immobilières. Cette confiance sert à encourager l'investissement par l'octroi des crédits de financement. Ainsi que le renforcement de la confiance des citoyens usages des services de la conservation foncière. Par ailleurs, le sujet de digitalisation des sûretés réelles immobilières présente aussi bien des inconvénients à prendre en considération pour apporter des améliorations futures :
- D'abord, l'existence d'une inégalité administrative : parce que le taux de digitalisation des administrations publiques marocaines est divergent selon chaque domaine d'intervention⁴⁸⁶²
- Des difficultés liées au paiement électronique : puisque plusieurs citoyens ne disposent pas d'une carte bancaire ou ne savent pas accéder aux services de paiement électronique⁴⁸⁶³.
- Des difficultés d'accès aux services publics électroniques en raison de l'incompétence d'utilisation de la digitalisation.
- Des complexités des procédures administratives.
- Le taux d'alphabétisation des jeunes et adultes.
- Les cyberattaques contre le domaine immobilier présentent un défi majeur à relever. En raison de l'importance cruciale de la sécurité numérique, il nous paraît utile de la traiter dans le deuxième chapitre de cet article.

Section 2 : Le système formel classique des actes adoulares et à date certaine des sûretés réelles immobilières

⁴⁸⁶¹ BERKCHI, F. (2024) « Les nouvelles technologies de l'information et de la communication au service du notariat », Revue Internationale du chercheur « Volume 5 : Numéro 3 », pp : 1022-1044.

⁴⁸⁶² EL MAKHCHOUNI. M, EL BATANE. M, et LYCER, " L'Administration en ligne à l'ANCFCC", Maroc, 2nd FIG Regional Conference, Marrakech, Morocco, le 2/5 Décembre 2003. Disponible sur :

https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/morocco/proceedings/TS15/TS15_4_elmakhchouni_et_al.pdf, consulté le 07/06/2026 à 18H00.

⁴⁸⁶³ Manuella Bourassin, Corine Namont Dauchez, Marc Pichard. Notariat et numérique. Le cybernotaire au coeur de la République numérique. CEDCACE - Université Paris Nanterre. 2021. {hal-04243943}.

Les contrats adoulaire et à date certaine conservent leur aspect classique, avec la permanence de leur formalisme sous format papier et matériel. Néanmoins, avec le développement économique et technologique que connaît le monde au niveau national qu'à l'international, nécessite une modernisation de ces contrats par leur soumission à une digitalisation efficace et efficiente. Dans cette optique, il nous paraît essentiel, de traiter les particularités de l'acte adoulaire (sous-section 1), et à date certaine (sous-section 2) en évoquant la permanence actuelle de leurs règles classiques, et la nécessité future de leur digitalisation.

Sous-section 1 : L'acte adoulaire des sûretés immobilières : entre permanence des règles classiques et les nécessités de modernisation

Les actes adoulaire sont des actes authentiques au sens de l'article 4 du Code des droits réels. En l'état actuel, la forme de ces actes est encore classique et non pas électronique, à la différence des actes notariés. De ce fait, leur rédaction, validation par le juge du notariat adoulaire, ainsi que leur dépôt pour inscription aux titres fonciers auprès de la conservation foncière se fait encore d'une manière physique. Mais, certaines formalités relatives à ces actes s'exécutent d'une façon électronique, comme : leur enregistrement, le paiement des droits exigibles de la conservation foncière, ainsi que leur inscription matérielle aux titres fonciers par le conservateur de la propriété foncière. Ces formalités électroniques font l'objet d'une digitalisation progressive adoptée par l'ANCFCC à l'égard des adouls⁴⁸⁶⁴.

Il convient de préciser que tant que les actes adoulaire sont authentiques ; ils peuvent être conclus pour la formation par l'inscription ou la mainlevée pour radiation des sûretés réelles immobilières des titres fonciers. Par ailleurs, leur aspect matériel peut limiter leur usage par les sociétés, les établissements de crédits et organismes assimilés, ainsi que les commerçants-personne physique. Puisqu'ils sont des acteurs clés du droit des affaires et des investissements, qui cherchent la rapidité et la fluidité des transactions. Choses qui ne se réalisent avec efficacité et efficience que dans le cadre de la digitalisation.

Pour ces raisons, actuellement, un projet de loi de réforme de la loi relative à la profession des adouls au Maroc est en cours de traitement par le pouvoir législatif et réglementaire marocain, afin de moderniser la profession, ce qui impacte positivement la réalisation de cette fluidité recherchée sur la base de la digitalisation des actes adoulaire. Parmi ces apports à ce niveau se placent des nouveautés de conservation et d'archivage des contrats avec des techniques électroniques. Néanmoins, ce projet de loi n'oblige pas les adouls à inscrire leurs contrats aux titres fonciers d'une façon numérique, puisque cette disposition relève du décret relatif à la gestion électronique de l'immatriculation foncière⁴⁸⁶⁵, dont le pouvoir d'exécution fait l'objet de la compétence de l'ANCFCC.

Mais, en cas d'adoption de la digitalisation de ces actes, il serait primordial d'accompagner progressivement les adouls dans la sécurité et la fiabilité de ceux-ci conformément aux règles édictées par la loi 43-20 relative aux services de confiance des contrats électroniques, la loi 53-05, ainsi que la loi sur la cybersécurité.

En se référant à la loi 43-20, pour qu'un acte électronique soit valable, il est strictement nécessaire qu'il respecte les conditions suivantes :

⁴⁸⁶⁴ <https://medias24.com/2022/04/18/lancfcc-etend-la-digitalisation-des-procedures-aux-adouls/>, consulté le 07/06/2026 à 15H00.

⁴⁸⁶⁵ Article 39 du décret dispose que : « Les dispositions du présent décret entrent en vigueur de manière progressive. A cet effet, la date du commencement de l'accomplissement des formalités et du lancement des services précités sera fixée par des décisions du directeur de l'Agence ».

- D'abord, une identification claire de son auteur, ainsi que la garantie de la conservation et l'intégrité de l'acte⁴⁸⁶⁶.
- Il doit reposer sur des techniques électroniques garantissant sa fiabilité, comme : l'horodatage, le cryptage, ainsi que la signature électronique⁴⁸⁶⁷.
- La signature électronique doit garantir une identification de son auteur, et que l'acte n'a pas connue de changement après sa signature. C'est pour cette raison que l'État mobilise tous les moyens de certification des actes conclus par les professionnels, comme l'exemple des notaires, des conservateurs de la propriété foncière et leurs adjoints, le service d'enregistrement fiscal, et le service du registre de commerce, etc.
- Et enfin, le consentement clair des parties intervenantes, la validité de leur capacité juridique de contracter, l'objet et la cause licites de l'acte.

Toutes ces exigences juridiques et techniques nécessaires pour la validité d'un contrat électronique, démontrent que la transition électronique de la forme des actes adulaires nécessite la mobilisation des moyens humains, technologiques, et financiers, ainsi que des efforts progressifs, afin d'atteindre les résultats escomptés.

Nous précisons, dans ce sens, qu'actuellement les aspects de la digitalisation des actes adulaires en matière foncière ne sont pas encore mises en exécution. Mais, la nécessité pratique du renforcement de la fluidité, la transparence et l'efficacité des contrats immobiliers, et spécialement ceux relatifs aux sûretés réelles immobilières, nécessitent de réaliser cette transition digitale des actes adulaires. Cela permet plus d'attraction des investissements étrangers, ainsi que le développement de l'investissement national, ce qui contribue à une progression économique globale de notre pays.

Sous-section 2 : L'acte à date certaine des sûretés immobilières : entre les règles classiques et le recul pratique

L'acte à date certaine est un acte dressé par un avocat agréé auprès de la Cour de Cassation. Pour que l'avocat atteigne cette agrégation, selon la loi actuelle règlementant la profession des avocats, il faut justifier quinze ans d'ancienneté et d'expérience. Néanmoins, selon le projet de loi de réforme de cette loi, cette durée est susceptible d'être réduite, en devenant dix ans uniquement, si ce projet de loi est adopté par le parlement et publié au bulletin officiel⁴⁸⁶⁸.

Cet acte dressé par l'avocat ayant cette qualité, est difficile qu'il soit électronique pour plusieurs raisons : d'abord, la loi exige que la signature de l'avocat doive être légalisée. Ensuite, toutes les parties contractantes, ainsi que l'avocat, doivent parapher toutes les pages du contrat. Et enfin, il faut que le contrat soit cacheté par le secrétariat-greffe du tribunal du ressort de l'avocat. Ces formalités compliquent la dématérialisation du contrat à date certaine. Dans ce sens, même si la loi 43-20 précise les conditions de validité d'un contrat électronique, elle est considérée en tant qu'une loi générale en la présence d'une loi spéciale qui régleme la profession des avocats. De même, selon une règle connue en droit : « une loi spéciale prime une loi générale ». Ce qui entrave l'application des dispositions de la loi 43-20 sur le cas de ces contrats.

Cet état actuel nécessite une volonté législative de réforme selon deux positions : soit la soumission du contrat à date certaine à la loi 43-20, avec la modification des formalités de légalisation de signature, et du cachet du secrétariat-greffe, en les remplaçant par une signature électronique, et

⁴⁸⁶⁶ BEL-AMIN .S, EL MOUSTAIN .I, AZIOUAL .F, LABZAE .O, EL MORABIT .A, EL HADANI .K & ASRI FENNASSI .N (2025). « L'instauration de la confiance dans le contrat électronique : Cadre juridique et enjeux », IJAME : Volume 02, N° 13, pp. 25-26.

⁴⁸⁶⁷ Zotos & Litke. (2005). Cryptography and Encryption : Encryption uses reversible algorithms to protect data confidentiality, p.2.

⁴⁸⁶⁸ Le projet de loi n° 66.23 portant réforme de la profession d'avocat.

un cachet électronique. Soit la modification de l'article 4 du CDR, en exemptant le contrat à date certaine des transactions foncières. La nécessité de l'une de ces deux réformes s'avère essentielle, parce que l'État désire atteindre une dématérialisation totale du domaine foncier.

De ce qui précède, force est de constater que le régime dualiste du formalisme des sûretés réelles immobilières présente un impact divergent des contrats relatifs aux sûretés réelles immobilières. De ce fait, il nous paraît pertinent de s'attarder dans un deuxième chapitre sur les effets de cet impact sur l'inscription des sûretés réelles immobilières.

Chapitre 2 : Les enjeux du régime formel dualiste sur la sécurité foncière des sûretés réelles immobilières

Le régime de forme dualiste des sûretés réelles immobilières au Maroc est porteur de plusieurs enjeux liés à la protection des données personnelles, ainsi qu'à la cybersécurité. L'impact de ces enjeux s'augmente plus dans le cadre des contrats électroniques, puisque les contrats classiques sont moins compliqués à sécuriser. Cette dualité de système nécessite, d'abord, de s'attarder sur les efforts accomplis afin de protéger les données à caractère personnelles (section 1), et ensuite, d'examiner la conformité nécessaire des actes relatifs aux sûretés aux règles de cybersécurité tantôt pour les actes électroniques (section 2), que classiques.

Section 1 : La conformité du régime formel dualiste des sûretés réelles immobilières aux règles de protection des données personnelles

La protection des données à caractère personnelle est une obligation édictée par la loi 09-08, et dont la conformité est nécessaire pour tous les contrats relatifs aux sûretés immobilières et aux autres droits réels. Cette conformité est obligatoire tantôt pour le cas des contrats dont le formalisme est classique, tantôt que pour le cas des contrats dont le formalisme est électronique. De ce fait, nous présentons d'abord les règles de protection des données personnelles relatives aux contrats classiques (sous-section 1), et, par la suite, celles liées aux contrats notariés à formalisme électronique en matière des sûretés réelles immobilières (sous-section 2).

Sous-section 1 : Les règles de protection des données personnelles relatives aux contrats classiques

Les contrats classiques des sûretés réelles immobilières ne posent pas beaucoup de complexité pratique au niveau de la protection des données personnelles. D'abord, ces contrats sont authentiques (actes adulaires et à date certaine), qui sont règlementés par des règles juridiques consistantes. Leur régime juridique est abondant en termes de textes de lois, de la jurisprudence, ainsi que la doctrine, sans négliger les circulaires du conservateur général.

Au niveau pratique, il est nécessaire de veiller au bon classement de l'archive des titres fonciers. Ensuite, il est primordial de respecter la loi au niveau de la délivrance des informations contractuelles relatives aux sûretés réelles immobilières, ainsi que les copies certifiées conformes des contrats. Dans ce sens, en se référant à l'article 61 du Dahir d'immatriculation foncière tel que modifié et complété par la loi 14-07, qui précise qu'il est permis à toute personne de consulter les titres fonciers, avec la présentation d'une demande et des pièces d'identité, et le paiement des droits de consultation de la conservation foncière.

Mais cette démarche ne permet pas au conservateur de donner des informations à caractère personnel. Il faut se limiter strictement aux informations de nature réelle. Pour ce qui est des copies certifiées conformes, la démarche est la même, avec quelques spécificités. D'abord, tout contrat délivré, il faut qu'il porte le numéro et la date d'inscription au titre foncier⁴⁸⁶⁹ avec le cachet de l'administration, et la signature du conservateur ou de ses fonctionnaires ayant des délégations de

⁴⁸⁶⁹ Article 5 du Code des droits réels.

pouvoir. De plus, le contrat délivré est celui dont le conservateur l'a utilisé à titre principal dans l'inscription du contrat de la sûreté. Par exemple, il n'est pas permis de délivrer une copie de l'attestation d'enregistrement ou de la carte d'identité, mais juste les contrats et les actes principaux dans l'inscription⁴⁸⁷⁰.

Ces règles administratives connaissent récemment une mutation remarquable pour le cas des actes notariés électroniques, ce qui nécessite une attention particulière. De ce fait, il nous paraît pertinent de les analyser dans cette deuxième sous-section.

Sous-section 2 : Les règles de protection des données personnelles dans les contrats notariés à formalisme électronique

La mise en place de la protection des données personnelles dans le cadre des contrats notariés électroniques nécessite non seulement d'appliquer les textes de loi précités, mais aussi d'instaurer des mesures techniques, et pratiques. Dans ce sens, le notaire est sensé de mentionner clairement dans son contrat qu'il est en conformité avec la loi 09-08⁴⁸⁷¹ de protection des données à caractère personnelles⁴⁸⁷². Ensuite, l'envoi formel de son contrat doit s'effectuer uniquement à travers la plateforme dédiée à cette mission réalisée par les services de l'ANCFCC. Toutes les démarches administratives d'inscription du contrat se font uniquement via cette plateforme⁴⁸⁷³. Quant au conservateur, il est tenu de ne pas imprimer le contrat, et de l'étudier d'une manière électronique. Après sa validation du contrat, le paiement des droits exigibles de l'inscription de la sûreté au titre foncier, et la saisie des données. Il est tenu de délivrer un certificat de propriété qui atteste l'inscription de la sûreté au titre foncier. Et enfin, il faut veiller au scan du contrat dans la base de données de la conservation foncière, tout en le dotant de la signature et du cachet électroniques du conservateur et du notaire.

Ces mesures juridiques et techniques doivent être accompagnées d'une rigueur au niveau de la délivrance des copies conformes, en mentionnant par écrit que ledit contrat en objet est reçu par voie électronique. Afin de préciser aux citoyens qu'il s'agit d'un contrat électronique et non pas physique, dont la copie originale est conservée à l'étude du notaire.

Et enfin, toute information délivrée par voie de consultation doit être conforme aux règles précitées, en se contentant juste des informations des droits réelles et non pas à caractère personnel. Toute pratique non conforme à ses règles juridiques et techniques entraîne la responsabilité civile du conservateur⁴⁸⁷⁴.

Section 2 : La conformité du régime formel dualiste des sûretés réelles immobilières aux enjeux de cybersécurité

Le respect des exigences de cybersécurité des contrats est un enjeu crucial à prendre en considération. Il concerne tous les contrats des sûretés inscrits aux titres fonciers, mais avec des particularités propres à chaque type de contrat. Dans cette optique, il nous paraît pertinent

⁴⁸⁷⁰ Article 61 du Dahir (9 ramadan 1331) sur l'immatriculation des immeubles, tel que modifié et complété par la loi 14-07.

⁴⁸⁷¹ Article 8 du décret n° 2-18-181 du 2 rabii II 1440 (10 décembre 2018) fixant les conditions et les modalités de la gestion électronique des opérations de l'immatriculation foncière et des services y afférents.

⁴⁸⁷² AKKOUR S. & al. (2023) «PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES ET CYBERSECURITE», Revue Internationale du Chercheur «Volume 4: Numéro 3» pp. 10-11.

⁴⁸⁷³ Article 6 du décret n° 2-18-181 du 2 rabii II 1440 (10 décembre 2018) fixant les conditions et les modalités de la gestion électronique des opérations de l'immatriculation foncière et des services y afférents.

⁴⁸⁷⁴ Conférence arabe sur le foncier, Déclaration du Maroc sur la gouvernance foncière, Le rôle du régime de l'immatriculation foncière dans la promotion de l'investissement en milieu rural, Troisième Conférence arabe sur le foncier, Rabat, 18-20 février 2025, document disponible sur:

<https://arablandinitiative.gitn.net>, consulté le 07/06/2026 à 15H15.

d'examiner dans un premier lieu les enjeux de cybersécurité des contrats physiques, afin d'analyser dans un second lieu ceux relatifs aux contrats notariés électroniques.

Sous-section 1 : Les aspects de soumission des contrats classiques aux enjeux de cybersécurité

Avant l'entrée en vigueur des contrats électroniques en droit marocain, la loi ne faisait pas une distinction entre ces deux types de contrats. Mais, actuellement la force probante des contrats électroniques est identique avec celle des contrats physiques, avec certaines divergences relatives à la forme, et aussi aux mesures de protection de la cybersécurité.

Dans ce sens, même si ces contrats classiques sont conclus par voie classique et avec des signatures et des cachets classiques, il faut veiller à leur protection contre les atteintes de cybersécurité. La raison de cette protection se fonde sur le fait que ces contrats font l'objet d'une numérisation par la technique de scan des documents. Puisque l'objectif majeur est d'atteindre une conservation foncière dématérialisée totalement.

De ce fait, il est nécessaire d'abord d'inscrire au titre foncier que les contrats adulaires ou à date certaines originales. Et ensuite, veiller à la mise en place des systèmes de cybersécurité de ces contrats au niveau des plateformes de la conservation foncière⁴⁸⁷⁵. Afin de lutter contre les atteintes de cybersécurité pouvant menacer la vie personnelle des citoyens, et par conséquent, assurer une protection contre la spoliation foncière ; il est interdit au conservateur de délivrer une copie non certifiée conforme de ces contrats, ou dont la copie originale n'est pas inscrite.

Sous-section 2 : Les aspects de soumission des contrats notariés à forme électronique aux enjeux de cybersécurité

La cybersécurité des contrats notariés électroniques revêt une importance capitale dans la sécurisation des opérations foncières, et la protection des droits des parties intervenantes. Les règles de cybersécurité permettent d'assurer plusieurs principes de protection dans la conclusion des contrats et dans leur exécution : l'intégrité, la fiabilité, la disponibilité des systèmes et des données, la conservation des données, la confidentialité des informations foncières, et leur non-divulgaration sans droit⁴⁸⁷⁶. En l'absence de ces principes, la légitimité des contrats électroniques pourrait être mise en question⁴⁸⁷⁷, surtout en la matière foncière, et notamment des sûretés réelles immobilières. Celles-ci constituent un fondement de base du financement des entreprises, en raison de la valeur consistante des biens immobiliers. Donc, la protection de ces contrats est une priorité et une obligation.

Alors, les mesures pratiques adoptées dans ce contexte par l'ANCFCC résident dans le renforcement de la cybersécurité de ses plateformes internes, ses sites web, ainsi que sa plateforme externe réservée au dépôt des contrats par les notaires. Ces efforts doivent être continus dans le temps, et accompagnés d'une mise à jour instantanée, afin d'assurer une cybersécurité efficace.

Enfin, il convient de signaler que la consolidation de la confiance des contrats électroniques nécessite la mobilisation des efforts continus de l'État, de ses administrations, et avec des partenariats publics-privés. Ainsi que le renforcement de son cadre légal et institutionnel, tout en s'ouvrant sur les normes internationales et les techniques les plus avancées en matière de cybersécurité.

⁴⁸⁷⁵ TAOUABIT, O., TOUHAMI, F., & ELMOUKHTAR, M. (2023). Transformation digitale de l'administration publique au Maroc et son impact sur l'expérience utilisateur : Cas des services rendus aux notaires par l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie. International Journal of Accounting, Finance, Auditing, Management and Economics, 4(3-2), pp. 387-388, <https://ijafame.org/index.php/ijafame/article/view/964>, consulté le 07/06/2026 à 15H15.

⁴⁸⁷⁶ GHOLI, M. & FASLY, H. (2019). « La sécurité des échanges électroniques : cas de gouvernement électronique », Revue internationale des sciences de gestion, N°6 / Volume 3, N°1, pp. 869-889.

⁴⁸⁷⁷ BEL-AMIN .S, EL MOUSTAINE .I, AZIOUAL .F, LABZAE .O, EL MORABIT .A, EL HADANI .K & ASRI FENNASSI .N (2025). Op.cit., pp: 84-85.

Conclusion :

L'analyse de ce travail de recherche nous affirme que le formalisme des sûretés réelles immobilières en droit marocain regroupe entre la permanence des règles de forme classiques, et entre l'existence d'une dualité formelle. Cette dualité se concrétise par la présence d'une forme hybride des contrats écrits classiques et aussi électroniques. Ceci rend le régime des sûretés réelles immobilières soumis à deux systèmes de formalisme.

Par ailleurs, il convient de préciser que cette dualité de formalisme n'est qu'une étape vers la digitalisation progressive et totale des actes en droit foncier. Ceci se prouve par le développement de l'aspect électronique en la matière d'une façon successive, et aussi par les réformes juridiques que connaît le droit foncier aujourd'hui à travers le projet de loi de la loi de gestion de la profession des adouls, ainsi qu'un projet de loi de réforme de l'article 4 du CDR relatif aux formes des actes authentiques, et un projet de réforme de la loi d'organisation de la profession des avocats. La logique derrière ces réformes s'articule autour de la concrétisation de la sécurité foncière, et aussi la digitalisation des actes, tout en luttant contre la spoliation foncière et les menaces électroniques.

En guise de conclusion, certes, la digitalisation actuelle des actes notariés constitue un pas en avant pour une performance et efficacité réelle des transactions foncières, et notamment des sûretés immobilières. Mais, il est indispensable de travailler encore sur la cohérence de ce formalisme, en intégrant la digitalisation des actes adulaires aussi, avec la possibilité de retrait des actes à date certaine si le projet de réforme de l'article 4 du CDR entre en vigueur. Tout en accompagnant ces réformes par une sécurisation des contrats contre les attaques de cybersécurité, en assurant plus de protection des données personnelles.

❖ Bibliographie :

AKKOUR, S. & al. (2023). «PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES ET CYBERSECURITE», Revue Internationale du Chercheur «Volume 4 : Numéro 3» pp. 10-11.

Albiges, C., & Dumont-Lefrand, M.-P. (2022). Droit des sûretés (8e éd.). Dalloz.

Ancel, P., & Gout, O. (2022). Droit des sûretés (9e éd.). LexisNexis.

BEL-AMIN .S, EL MOUSTAIN .I, AZIOUAL .F, LABZAE .O, EL MORABIT .A, EL HADANI .K & ASRI FENNASSI .N (2025) « L'instauration de la confiance dans le contrat électronique : Cadre juridique et enjeux », IJAME : Volume 02, N° 13 | Pp : 84-85, publié sur : <https://ijame.com/index.php/IJAME/article/view/191>.

BERKCHI, F. (2024). « Les nouvelles technologies de l'information et de la communication au service du notariat », Revue Internationale du chercheur « Volume 5 : Numéro 3 », pp : 1022-1044.

Charradi, T. (2003). Régime foncier tunisien : réalité et perspectives. FAO, PNUD et PNUE. Tunisie : régimes fonciers selon le type de terrain.

Dupont, J. (2023). Les contrats électroniques et la sécurité juridique. Revue trimestrielle de droit civil, 72(3).

EL MAKHCHOUNI. M, EL BATANE. M, et LYCER, " L'Administration en ligne à l'ANCFCC", Maroc, 2nd FIG Regional Conference, Marrakech, Morocco, le 2/5 Décembre 2003.Disponible sur : https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/morocco/proceedings/TS15/TS15_4_elmakhchouni_et_al.pdf.

EL NABHANI, M., & IGLIOUI, C. (2024). « La dématérialisation de la pratique notariale au Maroc : Entre Opportunités et défis.», Revue Internationale du chercheur «Volume 5 : Numéro 4» pp : 1320-1347.

Gasmi, I, (2025). La responsabilité du conservateur foncier à l'épreuve des exigences de la sécurité foncière. Revue électronique des recherches juridiques, (16), pp. 136-137.

- GHOLI, M. & FASLY, H. (2019). « La sécurité des échanges électroniques : cas de gouvernement électronique », Revue internationale des sciences de gestion, N°6 / Volume 3, N°1, pp. 869-889.
- GOBERT, M. (1979). « La publicité foncière, cette mal-aimée », Ét. Flour, Defrénois.
- Jestaz, P., Jourdain, P., Malinvaud, P., & Tournafond, O. (2014). Droit de la promotion immobilière (9^e éd.). Dalloz.
- Manuella Bourassin, Corine Namont Dauchez, Marc Pichard. (2021). Notariat et numérique. Le cybernotaire au coeur de la République numérique. CEDCACE - Université Paris Nanterre.(hal-04243943).
- M. Cabrillac, S., Cabrillac, Ch., Mouly et Ph. Pétel. (2022). Droit des sûretés, 11e éd., LexisNexis, coll. « Manuels », p.848.
- Murray, P. L. (2007). Real estate conveyancing in 5 European Union member states : A comparative study. European Commission, pp.103-121, <https://dnotv.de/files/Aktuelles/murrayreportfinal310807en.pdf>.
- Malaurie, P., Aynès, L., et Crocq, P. (2020). Droit des sûretés, 14e éd., LGDJ, coll. « Droit civil ».
- Ph. Simler et Ph. Delebecque, Droit des sûretés et de la publicité foncière, 8e éd., Dalloz, coll. « Précis », 2023, p.992.
- Popek, M., & Attard, J. (2018, 25 juin). Opérations immobilières, ventes de fonds de commerce ou de titres sociaux : les différents degrés du contrôle imposé au notaire quant aux déclarations des parties à l'acte. Les Petites Affiches, n° 126, pp. 3-8, <https://www.labase-lextenso.fr/revue/LPA/2018/126>, consulté le 27/04/2026 à 21h30.
- STONFEL MUNCK, P. (2004). « La réforme des contrats du commerce électronique », JCP E, I.
- Piette, G. (2022). Droit des sûretés. (15e éd.). Gualino.
- RODIÈRE et RIVES-LANGE. (1974). Droit bancaire, éd. Dalloz, 3ème édition, 1974.
- TAOUABIT, O., TOUHAMI, F., & ELMOUKHTAR, M. (2023). Transformation digitale de l'administration publique au Maroc et son impact sur l'expérience utilisateur : Cas des services rendus aux notaires par l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie. International Journal of Accounting, Finance, Auditing, Management and Economics, 4(3-2), pp. 387-388, <https://ijafame.org/index.php/ijafame/article/view/964>.
- PICOD, Y. (2016). Droit des sûretés, éd. Thémis, 3ème édition.
- Zotos & Litke. (2005). Cryptography and Encryption : Encryption uses reversible algorithms to protect data confidentiality.