

Agora

3ème Chapitre : Spoliation des biens des MDM au Maroc.

Rédigé par Malika Lehyan, députée du Parti de l'Istiqlal le Vendredi 13 Décembre 2024



« Où t'es mère patrie où t'es » ?

Le rêve d'une vie, devenu cauchemar...

« Les enfants, je suis heureux de vous dire que cet été je vais acheter un terrain au Maroc dans notre bled. Après cela je construirai une maison, où nous pourrons passer nos vacances et peut-être pour la retraite de votre mère et moi.

Ainsi on passera nos vacances sans aller chez la famille. Nous aurons notre chez nous. Mais nous devons serrer la ceinture et ne plus y aller durant 3 ou 4 ans afin de faire des économies et avoir les moyens de construire notre maison ».

Le rêve de la majorité des MDM !

Mais voilà après les fameux 3 ou 4 ans au retour au bled et après avoir fait les démarches administratives pour construire, ils se rendent compte que le terrain n'est plus le leur.

Ils croient rêver, mais non, le terrain a bien changé de propriétaire...

Le cauchemar... Que faire ? Toutes leurs vacances se passent entre les administrations, les tribunaux. Ils ne comprennent pas, c'est le drame.

NO COMMENT, mais je vais quand même commenter, sans rentrer dans les détails !

Au Maroc, nous avons 2 types d'actes d'achat d'un bien. Le premier est l'acte chez un Adul, que l'on nomme « MELKIA » (sans titre foncier)

Le deuxième est l'acte d'achat chez un Notaire, cela suppose qu'il existe un titre foncier donc immatriculés.

- **MELKIA.** Les moyens de spoliation se basent sur le vide juridique et des lois depuis l'entrée en vigueur du code pénal du début du 20ème siècle (1913) sous le protectorat français, et ce malgré leurs promulgations, relevant du droit foncier traditionnel et à ce jour encore totalement dépassé, cela laisse des portes ouvertes à des pratiques douteuses et malhonnêtes et surtout bien rodées. J'en suis personnellement victime :
- Je dispose de 2 terrains (réserve pour mes projets immobiliers). J'ai eu droit à 2 types de spoliations. L'une est le droit de préemption (en arabe Chefâa) alors que je ne suis ni copropriétaire (en indivision) ni héritière avec les prédateurs.
- L'autre est la jouissance totale des biens par l'exploitation d'un terrain par un fermier, poussé par quelques cerveaux maléfiques (en arabe stighlal et l'hiyaza) alors que mes terrains sont achetés depuis 2005 et sont totalement contrôlés et entretenus par mes équipes. Ce qui n'est pas le cas de tous les MDM, leur éloignement leur porte préjudice et arrange les spoliateurs.
- D'autres méthodes qui sont monnaies courantes, sont l'appel à 12 témoins qui confirment que le terrain ou la maison appartenait à Monsieur X qui est décédé et que son fils Y a hérité depuis de nombreuses années et malheureusement personne pour les contredire.

Je dispose de nombreux dossiers de spoliation de MDM dans le même type de scénario.

- **NOTAIRE :** Le deuxième est l'acte d'achat chez un Notaire, qui dispose d'un titre foncier. Ce type de spoliation demande un peu plus d'ingéniosité et de complicité. L'opération de spoliation s'articule généralement autour de 4 types d'actes :

- Procuration falsifiée,
- Acte de vente falsifié,
- Acte de succession falsifié,
- Testament falsifié.

Le spoliateur usurpe l'identité du propriétaire à la conservation foncière et ensuite fait le reste....

Comment se protéger de tout cela en achetant un bien au Maroc suivant ma vision et mon expérience ?

- Tout d'abord ne jamais acheter un bien avec le système de MELKIA. Vous laisserez la porte ouverte aux spoliateurs.

Nous fonctionnons avec (NIA) une certaine confiance pensant que ce système d'acte chez l'Adul a la même valeur, même protection que l'acte chez le Notaire. Car dans les pays d'accueil il n'existe qu'un seul mode opératoire, c'est l'acte chez le Notaire. La joie d'être propriétaire limite notre méfiance. Et malheureusement les Aduls ne communiquent pas sur les risques de ce genre d'actes.

- S'adjoindre la présence d'un Notaire qui pourra vraiment vérifier l'origine de propriété, la validité des documents présentés et les risques potentiels.

Les biens immatriculés courent moins de risques, mais il en existe toujours. Hélas, dans certaines institutions, la corruption donne des ailes et de l'imagination à certains fonctionnaires peu scrupuleux et véreux.

Quelles seraient les solutions présentes et futures à mon sens pour éradiquer ces pratiques frauduleuses ? :

- Des lois adaptées au 21ème siècle pour le droit de l'immobilier. Le parlement peut le faire, nous pouvons le faire.
- Prévoir une accélération draconienne des procédures d'immatriculation pour les terrains encore avec MELKIA.
- Digitaliser totalement la demande d'immatriculation. Plus d'action directes des fonctionnaires !
- Raccourcir considérablement le délai des procédures en justice.
- Demander à ce que si un remboursement du bien spolié devait se faire, il doit être fait suivant un prix avec **une moyenne pondérée !** Et non pas avec le prix d'achat d'il y a 20 ans.
- Abolir ce décret ou recommandation, d'aller voir sur le site de la conservation foncière si après 4 ans, votre bien est toujours à vous !! Nous sommes dans un état de droit !

Pour information

Sa majesté que Dieu le protège, conscient de ces problèmes, a demandé la création d'une commission spéciale au sein du Ministère de la Justice, qui traite ces problèmes au cas par cas et qui accompagne les MDM dans leur périple. Mais la plupart du temps, les avocats n'en parlent pas...