



Bien non titré au MAROC

Par Thiais94

Bonjour,

n'ayant aucune information sur le droit de la famille / immobilier marocain, je tente ici de récolter des renseignements :

Nous sommes 2 enfants vivant en France (double nationalité française et marocaine), notre père marocain est décédé et possédait un bien non titré au MAROC, son épouse (notre belle-mère désormais veuve et sans enfant) occupe le bien seule depuis un an et demi : son droit est de 1/8 ème sur ce bien et nous 7/8 ème selon la loi marocaine (nous sommes tous musulmans marocains).

- Si elle refuse de faire les visites et de vendre, que devons-nous faire ? Tribunal pour mise aux enchères ?
- Peut-on lui faire payer des loyers d'occupation ? La faire sortir ?
- Débarquer et occuper les lieux ?

Bref, vraiment difficile de s'informer sur la loi marocaine...

Merci d'avance !

Par Isadore

Bonjour,

Si votre père était résident marocain au moment du décès, adressez vous à un avocat marocain. S'il était résident français c'est la loi française qui s'appliquera sans doute.

Ce forum concerne le droit français, votre question est trop pointue.

Attention à ce statut de bien non titré, votre père n'en aurait il pas fait don à sa veuve, entièrement ou partiellement ?

Pour quelle raison celle-ci refuse t elle de quitter le bien ?

La plupart des législations inspirées de la charia sunnite ignorent le rapport des donations à la succession et la réserve héréditaire ne concerne que les biens du défunt lors de son décès.

Il est aussi possible que votre père ait eu des dettes envers son épouse : report du paiement de la dot, prise en charge par l'épouse de certains frais du ménage... Si l'épouse a par exemple contribué avec son salaire ou ses biens à l'achat de sa nourriture, de ses vêtements, ou de l'entretien du foyer, c'est une dette que son mari devait lui rembourser.

Par Thiais94

Bonjour,

c'est très difficile à savoir : il était résident français et marocain (propriétaire de ce bien marocain avant de se remarier avec elle), elle n'a aucun revenu et dépendait totalement de lui : elle souhaite donc rester dans les lieux quand nous souhaitons vendre... Nous allons trouver un avocat marocain qui nous guidera car c'est complexe à ce stade se s'y retrouver, il ne lui a rien donné de son vivant (nous sommes 3 sur l'acte d'hérédité , sa part à elle est d'un huitième a priori).

Le bien est non titré "melkia" situation courante au MAROC. Ce type de bien peut-être vendu même sans immatriculation.

Par Isadore

Où a-t-il passé les six derniers mois avant son décès ? Il payait des impôts sur le revenu en France ?

Oui, les biens non titrés sont courants au Maroc et cela peut-être une véritable plaie pour en établir la propriété.

Potentiellement votre belle-mère pourra faire valoir un droit de propriété au moins partiel. L'usucapion d'un bien "non titré" (plus exactement "adoulaire"), qui consiste à en acquérir la propriété en s'en comportant publiquement comme le propriétaire pendant une certaine période est bien plus simple qu'en France.

Si on ajoute à cela qu'il est possible de faire une donation orale...

A ma connaissance, il "suffit" de pouvoir produire douze témoins crédibles attestant qu'un tel est propriétaire du bien pour que l'adoul établisse le titre de propriété.

A ma connaissance il est faux de traduire cela par "bien non titré". Les propriétaires des biens "melkia" ont souvent des titres qui peuvent être produits : un acte adoulaire, un contrat sous seing-privé ou "titre oral" grâce aux témoins. C'est juste qu'ils ne sont pas enregistrés a l'ANCFCC, le registre foncier marocain.

Par Thiais94

Oui il résidait et est décédé en France, nous avons établi au Maroc l'acte d'hérédité devant l'adoul avec les 12 témoins et inscrit à la conservation foncière les héritiers (2 enfants d'une 1ère union en France, puis la nouvelle épouse marocaine). Nous aurions un part estimée à 7/8ème et elle 1/8ème car sans enfant et selon la loi musulmane elle ne peut prétendre à plus.

Notre question est liée au fiat qu'elle s'oppose à la vente et réside dans les lieux : peut-on réclamer des loyers ? peut-on la faire sortir ? vendre sans son accord (l'argument lu sur internet donc pas forcément fiable serait que si 2/3 des héritiers (donc nous les 2 enfants) sont d'accord pour vendre, elle n'aurait pas le choix et serait obligée de nous suivre

Par Isadore

La vente à la demande des 2/3, c'est la loi française pour les biens situés en France et c'est plus compliqué que cela.

Votre père étant résident français, c'est normalement la loi française qui s'applique et pas la loi marocaine.

Je vous conseille de voir avec un avocat quelle est la loi applicable.