

Plan:

INTRODUCTION

Première partie : L'inventaire des infractions et les règles procédurales :

Section 1/ L'inventaire des infraction :

I/ Les infractions par commission :

II/ Les infractions pas omission :

Section 2/ Les règles procédurales :

I/ La procédure ordinaire :

II/ La poursuite des personnes assujetties à la procédure exceptionnelle :

Seconde partie : La compétence des tribunaux et le régime pénal applicable aux infractions immobilière :

Section 1/ La compétence des tribunaux :

I/ La compétence d'attribution :

II/ La compétence territoriale :

Section II/ Le régime pénal des infractions immobilières :

I/ Les caractères des infractions pénales immobilières :

II/ L'application du droit pénal général :

Conclusion

INTRODUCTION :

Le droit de propriété est un droit sacro-saint protégé par le droit marocain.

En effet, l'article 15 de la constitution dispose que « **le droit de la propriété... demeure garanti. Il ne peut être procédé à l'expropriation que dans les cas et formes prévus par la loi** ».

Compte tenu de cette reconnaissance du principe, le législateur marocain a mis en place un certain nombre de dispositions tendant à matérialiser la protection du droit de la propriété et de la possession immobilière. Cette protection trouve sa vérification dans les règles du droit civil et celle du droit pénal.

En droit civil, on constate que le législateur a adopté une procédure particulière pour l'immatriculation des biens immeubles et ce par l'adoption du dahir 1913. Ainsi, le code de procédure civile prévoit également les actions pétitoires et possessoires tendant à protéger la propriété et la possession respectivement.

En droit pénal, le législateur a consacré un régime particulier sanctionnateur des actes portant atteintes au droit de la propriété. Il sera question dans le présent exposé d'étudier l'inventaire des infractions pénales immobilières et les règles procédurales qui s'y rattachent (première partie) ensuite la compétence des tribunaux en la matière et le régime pénal applicable aux dites infractions (seconde partie)

Première partie : L'inventaire des infractions et les règles procédurales :

Section 1 : L'inventaire des infractions pénales immobilières :

I/ Les infractions par commission :

1-La dépossession d'autrui d'une propriété immobilière :

Selon l'article 570 du code pénal : « Est puni de l'emprisonnement d'un à six mois et d'une amende de 120 à 500 dirhams, quiconque, par surprise ou fraude dépossède autrui d'une propriété immobilière.

Si la dépossession a eu lieu soit la nuit, soit avec menaces ou violences, soit à l'aide d'escalade ou d'effraction, soit par plusieurs personnes, soit avec port d'arme apparente ou cachée par l'un ou plusieurs des auteurs, l'emprisonnement est de trois mois à deux ans et l'amende de 120 à 750 dirhams. »

A la lumière de cet article on peut dégager les trois éléments nécessaires pour établir l'infraction et qui sont :

➤ **L'élément matériel est l'acte de dépossession :**

Il consiste à mettre la main sur un bien sans prendre l'autorisation préalable de son propriétaire ou avec menaces ou violences ce qui aggravera la peine comme le souligne le 5ème alinéa de l'article.

➤ **L'élément moral :**

La mauvaise foi est de rigueur d'après l'article.

➤ **L'élément légal :**

Il faut que le sujet de la dépossession soit la propriété d'autrui, et le législateur vise par cette condition la protection du droit de la jouissance paisible du propriétaire afin de ne pas troubler l'ordre public pour tous ceux qui prétendent sans fondement légal des droits sur un bien et on remarque que **la loi ne conditionne pas le possesseur à ce qu'il soit un propriétaire, il peut être un simple locataire.**

Cependant, il faut que la dépossession soit faite selon certaines conditions :

Il faut qu'elle soit accomplie par surprise ou en usant de manœuvres frauduleuses tels que l'enlèvement des bornes servant de séparation aux propriétés et que la loi punit de l'emprisonnement de 2 à 5 ans et d'une amende de 120 à 1000 dirhams comme l'édicte l'article 520 du code pénal.

L'accomplissement de l'infraction la nuit, par escalade est qui est toute entrée par-dessus les murs selon l'article 513, par effraction qui est le fait de forcer ou de tenter de forcer un système quelconque soit en le brisant ou le détériorant comme le stipule l'article 512 ou avec l'intervention d'autres personnes.

La réunion de ces circonstances inhérentes à la commission de l'infraction constitue une circonstance aggravante selon l'article 152 du code pénal.

2-La destruction, dégradation et dommages constituent aussi une atteinte à la propriété immobilière :

❖ **La destruction :**

D'après les articles 580 à 584 du même code, « **quiconque met le feu à des bâtiments, logements, chantiers...** »Est puni de la réclusion de 10 à 20 ans si les biens appartiennent à autrui et si les biens lui appartiennent mais ayant causé un préjudice à autrui, il sera puni de la réclusion de 5 à 10 ans.

On constate dans cette infraction que l'élément matériel est la provocation de l'incendie.

La loi ne met pas l'accent sur la substance explosive ni sur la manière employée pour provoquer l'incendie tant que l'acte matériel a été réalisé.

L'élément légal est subordonné aux conditions de l'application de la peine et qui sont :

Le lieu : il faut que l'incendie soit provoqué dans des logements, des maisons habités ou servant à l'habitation.

La loi punit l'acte même si le bien appartient au propriétaire, toutefois, le législateur donne un droit absolu du propriétaire sur son bien.

L'élément moral : la loi insiste sur l'élément intentionnel selon l'article 580 « met volontairement » sans pour autant omettre l'article 582 qui souligne « cause involontairement » que même sans intention de nuire à autrui , la peine est encourue .

❖ La dévastation :

Selon les articles 597 à 609 : « Quiconque hors les cas prévus au dahir formant code forestier, dévaste des récoltes sur pied ou des plants venus naturellement ou par le travail de l'homme est puni de l'emprisonnement de 2 à 5 ans et d'une amende de 120 à 250 dirhams » et « quiconque coupe des grains ou des fourrages qu'il savait appartenir à autrui est puni de l'emprisonnement d'un à 3 mois et d'une amende de 120 à 250 dirhams.

Dans cette infraction :

- **L'élément matériel :**

C'est l'acte de dégradation qui peut être totale ou partielle , tandis que la nature des biens dégradés peut être des récoltes, des grains, des arbres aussi mais s'il s'agit de grains en vert, la peine est de 2 à 6 mois ce qui constitue une circonstance aggravante.

Il faut aussi que le bien appartienne à autrui.

- **L'élément moral :**

Il doit être prouvé, autrement dit, l'auteur doit avoir une intention frauduleuse.

- **L'élément légal :**

Le législateur est clair dans les peines encourues par les auteurs.

3- La succession :

L'article 523 punit d'un mois à un an et d'une amende de 120 à 1000 dirhams, le cohéritier ou le prétendant à une succession qui, frauduleusement, dispose avant le partage, de tout ou partie de l'hérédité... »

Dans cette infraction :

- L'élément matériel est le non respect du partage de la succession.
- L'élément moral est l'intention frauduleuse qui doit être prouvée.
- L'élément légal est l'emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de 120 à 1000dirhams.

4- La violation du domicile :

L'article 10 de la constitution stipule que : « le domicile est inviolable, les perquisitions ou perquisitions ne peuvent intervenir que dans les conditions et formes prévus par la loi. »

Et l'article 441 vient pour souligner que : « Quiconque par fraude ou à l'aide de menaces ou violences contre les personnes ou les choses s'introduit ou tente de s'introduire dans le domicile d'autrui est puni de l'emprisonnement d'un à six mois et d'une amende de 120 à 250 dirhams.

Si la violation de domicile a été commise soit la nuit, soit à l'aide d'une escalade ou d'effraction, soit par plusieurs personnes, soit avec port d'arme apparente ou cachée par l'un ou plusieurs des auteurs, l'emprisonnement est de six mois à trois ans et l'amende de 120 à 500 dirhams. »

Dans cette infraction, l'élément matériel consiste dans la violation de domicile, tandis que, l'élément moral est l'intention frauduleuse de l'auteur,

l'élément légal est l'emprisonnement encouru par l'auteur s'ajoute des circonstances aggravantes selon l'article.

5-La falsification des écritures :

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les personnes suivantes engagent leur responsabilité dans les cas suivants :

En vertu de l'article 351 à 355, est puni de la réclusion perpétuelle, tout magistrat, tout fonctionnaire public, tout notaire ou adel qui, dans l'exercice de ses fonctions, a commis un faux : soit par fausses signatures, soit par altération des actes, écritures ou signatures, soit par supposition ou substitution de personnes, soit par des écritures faites ou intercalées sur des registres ou sur d'autres actes publics, depuis leur confection ou clôture.

Aussi, s'ils dénaturent frauduleusement la substance ou les circonstances, soit en écrivant des conventions autres que celles qui ont été tracées ou dictées par les parties, soit en constatant comme vrais des faits qu'il savait faux ou en attestant comme ayant été avoués ou s'étant passés en sa présence des faits qui ne l'étaient pas, soit en omettant ou modifiant volontairement des déclarations reçues par lui.

Par contre, quand il s'agit des personnes particulières, on remarque un allègement des sanctions, dans la mesure où elles sont de la réclusion de dix à vingt ans s'ils commettent un faux en écriture authentique et publique selon l'article 354 du code pénal.

Cependant, toute partie non partie à l'acte qui fait par devant adoult une déclaration qu'elle savait non conforme à la vérité.

II/Les infractions par omission :

L'article 608 (CP) stipule dans son alinéa 5 et 8 que ceux qui causent l'incendie des propriétés mobilières ou immobilières d'autrui soit par la vétusté ou le défaut de réparations ou de nettoyage des fours, cheminées, forges, maisons, soit par des pièces d'artifice allumés ou tirées par négligence ou imprudence ; et ceux qui par, l'élévation du déversoir des eaux des moulins, usines ou étangs, au-dessus de la hauteur déterminée par l'autorité compétente, ont inondé des chemins ou les propriétés d'autrui sont punis de la détention d'un à quinze jours et d'une amende de 12 à 120 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement.

Section 2 : Les règles procédurales :

I- la procédure ordinaire :

L'action publique autour duquel elle se déroule le code de procédure pénale passe généralement par trois phases :

- ✓ L'enquête interlocutoire ;
- ✓ Instruction préliminaire ;
- ✓ Instruction définitive.

❖ L'enquête interlocutoire :

On entend par l'enquête interlocutoire selon le code de la procédure pénale «la constatation des infractions pénales, la collecte des preuves et la recherche des auteurs ».

Même si cette enquête n'est pas obligatoire ou ne constitue pas une obligation pour la validité de l'action publique, elle a une grande importance dans l'aspect pratique, cette importance se concrétise par le fait que le ministère public ne peut exercer ses pouvoirs concernant l'action publique et la

transmettre au juge d'instruction qu'après avoir fait lui même ou par l'intermédiaire de la police judiciaire des enquêtes interlocutoires qui lui permettent de connaître l'auteur de l'infraction, les éléments constitutifs de l'acte délictuel ainsi que ses circonstances, et l'obtention des preuves d'accusation, on constate donc d'après l'article 18 et la nature des missions de la police judiciaire que cette dernière ne débute ses actions qu'après la réalisation de l'infraction constituant une atteinte sur les immeubles par nature, ce qui nous intéresse dans notre sujet.

❖ **L'instruction préliminaire :**

L'instruction préliminaire n'intervient qu'après la mise en marche de l'action publique.

L'enquête s'effectue sur la demande du procureur du roi ou sur demande de la victime ou les demandeurs de la responsabilité civile.

Les juges d'instructions se limitent aux actes délictueux dont ils sont chargés d'instruire en se basant sur le principe de la séparation du pouvoir d'accusation du pouvoir d'instruction.

L'enquête est obligatoire dans les infractions portant atteinte à l'immeuble par nature dont la sanction est la peine de mort ou l'emprisonnement à perpétuité selon l'art 580 et 584 du code pénal. Elle est facultative dans les délits et crimes dont la peine d'emprisonnement ne dépasse pas 5 ans.

❖ L’instruction définitive :

Les formalités à exécuter ne sont pas différentes à ce stade pour les infractions relatives à l’atteinte sur les immeubles par nature en comparaison avec les procédures concernant d’autres infractions soit en ce qui concerne la présence des inculpés, l’oralité des plaidoiries, la présentation des preuves etc.

II- la poursuite des personnes assujetties à la procédure exceptionnelle :

Dans cette partie on va suivre le même ordre établi dans la première partie à savoir :

- L’enquête interlocutoire ;
- Instruction préliminaire ;
- Instruction définitive.

❖ L’enquête interlocutoire :

Le problème qui se pose dans cette phase c’est de savoir si les personnes assujetties à une procédure exceptionnelle peuvent passer par l’enquête interlocutoire réalisée par la police judiciaire ou non. La jurisprudence et la doctrine tiennent deux positions différentes.

Selon Le professeur Machichi Alami, les stipulations du privilège judiciaire portent sur l’enquête interlocutoire qui institue la poursuite.

Par contre la jurisprudence en la matière et dans une décision du 19/04/84 n°3637 dans l’affaire délictuelle n 84/8623 rendue par la cour suprême qui a décidé qu’il n’est pas nécessaire de procéder à une enquête interlocutoire par la police judiciaire quand il s’agit des personnes qui jouissent du privilège

juridique, étant donné que l'art 269 du code de la procédure pénale ne fait aucune mention à la possibilité d'une enquête pareille.

❖ **L'enquête préliminaire :**

Selon les articles 264 et 268 de code de procédure pénale, il y a quatre catégories de personnes qui peuvent porter atteinte à un immeuble par nature par des actes susceptibles d'être qualifiés comme étant délit ou crime. Ainsi, le législateur a instauré une procédure spéciale à l'encontre de ces personnes afin de les protéger contre les poursuites d'ordre anarchique pour des raisons de vengeances contre elles.

Les quatre catégories prévues par ces articles sont :

1- Les conseillers du procureurs du roi, les organes de gouvernement, les juges de la cour suprême, les juges de la cour suprême des comptes, les organes du conseil constitutionnel, les walis, les gouverneurs, les premiers présidents des cours d'appel, les procureurs généraux du roi et les officiers de la police judiciaire qui exercent directement leurs fonctions dans l'ensemble du territoire.

2- les juges des cours d'appel et les juges des conseils régionaux des comptes.

3- les juges des tribunaux de première instance, l'instruction préliminaire s'effectue avec eux par l'un des conseillers de la cour d'appel.

4- le pacha, le caïd, les présidents des arrondissements.

Concernant la première catégorie de personnes, le législateur prévoit que l'instruction à leur encontre se fait par un ou plusieurs membres de

la commission judiciaire auprès de la cour suprême désignés par la chambre criminelle de la même cour sur requête du procureur général du Roi suivant les règles édictées et suivies dans l'enquête préliminaire.

Quant à la seconde catégorie qui intéresse les juges des cours d'appel, l'enquête préliminaire à leur encontre se réalise par l'un des conseillers de la cour d'appel autre que celle où le juge objet de la poursuite exerce ses fonctions.

A propos de la troisième catégorie, les juges de première instance qui commentent une infraction immobilière qualifiée pénalement se voient imposer une enquête préliminaire dirigée par un des conseillers de la cour d'appel désigné par le président de la même cour suite à une requête écrite du parquet de la cour d'appel.

Enfin, la troisième catégorie qui concerne les pachas et les caïds, l'instruction à leur égard est dirigée par un conseiller chargé de l'instruction auprès de la cour d'appel sur décision du président de la même cour.

❖ L'instruction définitive :

Selon les articles 265 et Suivant du code de la procédure pénale, les organes de justice habilités à connaître les litiges qui intéressent les catégories de personnes susdites sont les suivantes :

1. La cour suprême avec toutes ces chambres si l'accusé et l'un des conseillers du procureur du Roi ou un organe du conseil du gouvernement ou secrétaire de l'Etat ou un juge dans la cour suprême des comptes ou un organe dans le conseil consultatif ou un wali ou gouverneur, un premier président de la cour d'appel, procureur général du roi ou un officier de la police judiciaire qui est habilité à exercer ses fonctions dans l'ensemble du territoire.

2. Les chambres correctionnelles ou criminelles à la cour d'appel selon la qualification de l'infraction.

Enfin, il est utile de mettre la lumière sur la nouveauté du code de procédure pénale qui donne au procureur du roi du tribunal de première instance et au procureur général du roi auprès de la cour d'appel la possibilité d'intervenir directement pour protéger la possession immobilière en ordonnant les mesures conservatoires adéquates et rétablir la situation dans son état initial avant le trouble de la possession.

En effet. Le nouveau rôle du ministère public est considéré comme un moyen pour résoudre les litiges relatifs à la dépossession immobilière et instaurer le respect de l'ordre public.

Seconde partie : La compétence des tribunaux et le régime pénal applicable aux infractions immobilière :

Section 1/ :La compétence des tribunaux :

I/ La compétence d'attribution :

Selon l'article 18 du code de la procédure civile, le tribunal de première instance connaît toutes les affaires civiles, de statut personnel et successoral et les affaires sociales.

On entend dire par les affaires civiles celles qui portent sur des contestations passibles de sanctions correctionnelles ou pénales. Autrement dit, le tribunal de première instance est compétent pour toutes les affaires relatives aux droits réels et les rapports pécuniaires qui touchent aux meubles et aux immeubles ainsi que celles qui intéressent les litiges à naître à l'occasion de l'application du dahirs 1913 relatif à la procédure d'immatriculation foncière et celui du 1915 concernant le régime auquel est soumis les immeubles immatriculés¹.

Le tribunal de première instance peut statuer soit en premier et dernier ressort, soit à charge d'appel, eu égard aux taux du dernier ressort fixé par l'article 19 du CPC.²

Quant au président de ce tribunal en qualité de juge des référés et en vertu de l'urgence, il est compétent pour connaître : « de toutes les difficultés relatives à l'exécution d'un jugement ou d'un titre exécutoire ou pour ordonner

¹ الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية . Abdelkrim ATTALEB. 3^{ème} édition. P 25

² Le droit judiciaire privé au maroc. Abdellah BOUDAHRAIN. Edition et diffusion Almadariss. P 56

une mise sous séquestre, ou toute autre mesure conservatoire, que le litige soit ou non engagé devant le juge de fond » (article 149 du CPC).

II/ La compétence territoriale

En matière immobilière le tribunal compétent est celui de la situation des lieux litigieux, c'est-à-dire la juridiction du lieu où est situé l'immeuble. Ce principe s'explique par le fait que c'est le tribunal du ressort dans lequel se trouve l'immeuble litigieux qui peut facilement et utilement prendre les mesures d'instructions nécessaires au règlement des litiges (enquête, descente sur les lieux, etc....)³.

Section II : Le régime pénal applicable aux infractions immobilières :

A ce niveau, on va essayer de discuter les caractères des infractions pénales immobilières les plus importantes avant de passer à l'application des règles du droit pénal à savoir la récidive, la coaction et la complicité, la tentative puis la transaction.

I/ Les caractères des infractions pénales immobilières :

L'infraction de la dépossession frauduleuse prévue par l'article 570 du Code Pénal est une infraction continue⁴. Dans ce sens, l'auteur de l'acte délictueux peut être puni à nouveau si l'opération de la dépossession frauduleuse continue. Il ne peut soulever dans le second verdict l'exception du fait qu'il a été déjà jugé même si ce premier jugement est devenu irrévocable.⁵

³ Le droit judiciaire privé au maroc. Abdellah BOUDAHRAN. Edition et diffusion Almadariss. P 70

⁴ العقار بالطبيعة و قواعد حمايته في التشريع الجنائي .Aboumouslim ALHATTAB. 1ère édition 2004. P. 117

⁵ Arrêt de la cour suprême nu 7529 du 4 Octobre 1984 (non publié).

En revanche, la mise de feu volontaire des bâtiments, récoltes, logements ou forêts, est une infraction instantanée qui peut être exécutée dans un laps de temps bref.

Les intérêts pratiques de la distinction entre les deux caractères de l'infraction sont de forme et de fond.

Sur le premier plan, la prescription ne court que si l'auteur de l'infraction arrête ses agissements. En outre, l'autorité de la chose jugée est altérée si l'infraction continue persiste.

Au fond, l'infraction continue risque d'influer sur la peine dans le sens d'une aggravation (exemple : séquestration plus d'un mois) ; la loi pénale s'applique, en principe rétroactivement dans le cas d'une infraction continue⁶.

II/ L'application du droit pénal général

1. La complicité et la coaction :

L'infraction pénale immobilière peut être le fait d'une personne directement appliquée dans les faits incriminés. Il faut alors prouver sa participation (rôle qui revient à la police judiciaire et son supérieur hiérarchique le ministère public). Mais l'infraction peut être aussi l'œuvre de plusieurs malfaiteurs dont le coauteur ou le complice.

Il importe de s'interroger alors sur la possibilité d'existence des coauteurs et des complices à la lumière des articles réprimant les actes portant atteintes aux droits relatifs à la propriété et la possession immobilière.

L'article 570 par exemple souligne que la dépossession frauduleuse d'une propriété immobilière appartenant à autrui par plusieurs personnes

⁶ Élément de droit pénal général marocain. Mr Mourad Boussetta. 1^{ère} édition. P. 150

aggrave la sanction dans la mesure qu'elle devienne de 3 mois à 2 ans au lieu d'un mois à 6 mois pour la dépossession sans la participation des coauteurs.

En effet, on peut en déduire que l'intervention des complices ou des coauteurs dans l'acte frauduleux de dépossession constitue une circonstance aggravante de la sanction⁷.

Dans le même ordre idée, le complice ou le coauteur qui participent à la destruction ou la mise de feu des propriétés immobilière sont punis de la même peine sanctionnant ce délit, ce qui ressort de l'article 130 du code pénal.

Toutefois, la complicité quand elle se réalise en même temps que l'infraction principale, elle se traduit par des actes qui en facilitent l'exécution⁸. A titre d'illustration, un héritier avec le concours d'autres héritiers au tant que complices se mettent d'accord pour convaincre autrui de conclure des actes d'achats de biens compris dans une hérédité non encore partagée.

2. La tentative :

La tentative est toujours réprimée dans les crimes et n'a pas, chaque fois, besoin d'un texte ; l'article 114 du code pénal ayant une généralité suffisante. En revanche un texte est nécessaire dans les délits et l'article 115 du même code est explicite : « **la tentative de délit n'est punissable qu'en vertu**

⁷ العفار بالطبيعة و قواعد حمايته في التشريع الجنائي .Susdit. P. 113

⁸ Elément de droit pénal général marocain. Susdit. P.156

d'une disposition spéciale de la loi » Mais jamais dans, stipule l'article 116 (Code pénal), les contraventions.

En effet, l'article 512 (CP) réprime la tentation de forcer un système quelconque de fermeture afin de s'introduire dans des propriétés appartenant à autrui pour vol ou autre.

Quant à la tentative de destruction et de dégradation des biens d'autrui par l'effet d'une mine ou toute autre substance, elle est aussi réprimée aux termes de l'article 586 du code pénal

Ainsi, l'article 441 (CP) précise que la tentative de s'introduire avec menace dans les propriétés est aussi réprimée.

Finalement, l'article 523 qui prévoit l'infraction de disposer des biens compris dans une hérédité non partagée ne fait aucune allusion à la tentative ce qui laisse comprendre que la sanction à cet égard nécessite un acte matériel de disposition.

3. La récidive :

Elle suppose la commission d'infractions après le moment où la peine concernant une première infraction est devenue irrévocable et non seulement définitive.

A cet égard, l'article 156 du code pénal exige la commission du « même » délit pour tomber dans la récidive. Autrement dit, si un inculpé a enlevé les bornes servant de séparation aux propriétés a été condamné pour une peine pénale commet un autre délit autre que celui là (par exemple la dépossession frauduleuse) dans moins de 5 ans, il ne tombe pas dans la récidive !

Cependant, l'auteur d'un crime, comme celui qui sciemment et dans le but de procurer à une autre personne un gain illégitime falsifie les titres de propriété⁹, est soumis à un système dit « système de récidive permanent » car il s'agit bien entendu d'un crime (article 157). Il suffit que la première condamnation soit devenue irrévocable et le condamné est guetté par la récidive pour un temps indéterminé voire pour le reste de ses jours¹⁰.

4. La transaction :

Elle n'est possible en matière pénale que dans les cas où la loi le permet alors qu'elle est un mode normal pour finir les litiges en matière civile et commerciale.

Il faut d'abord que la loi la prévoie. Notons que le nouveau code a ouvert une nouvelle orientation dans la politique de répression et l'a instaurée, sous certaines conditions, pour certaines affaires ne dépassant pas 2 ans d'emprisonnement ou une amende de 5000 Dh et d'autres où n'apparaît pas une victime. Ensuite, la transaction ne doit pas léser d'autres intérêts ni avoir des incidences sur eux¹¹. Elle doit enfin bénéficier au seul prévenu et ne pas limiter l'exercice de l'action publique à l'encontre des coauteurs et complices (voir article 41 et 372 du Code de procédure pénal).¹²

Ainsi, aux termes de l'article 1100 du Dahir des Obligations et Contrats « on peut transiger sur l'intérêt pécuniaire qui résulte d'une question ou d'un délit » avec le respect, certes, des conditions que l'on a précédemment souligné.

⁹ Droit foncier immobilier. Dahir 1913 article 104 qui renvoie aux articles 354 et 355 du code pénal

¹⁰ Elément de droit pénal général marocain. Susdit. P. 255

¹¹ Principes élémentaires de la procédure pénale marocaine. Mr Mourad BOUSSETTA. 2^{ème} édition 2006. P 172

¹² شرح قانون المسطرة الجنائية. Seconde partie. 2007

Conclusion :

Pour clore, il reste à souligner quelques problèmes de taille relevant du droit pénal immobilier. D'abord, la qualification de l'infraction. Que signifie la qualification de l'infraction ? On dit qu'il faut qualifier l'infraction c'est-à-dire qu'il faut l'identifier, lui trouver une identité dans le catalogue prévu à cet effet par la loi. Pour cela, il est nécessaire, en vertu du principe « la légalité des incriminations pénales et de la légalité des peines » que la sanction appliquée soit légale c'est-à-dire conforme à la loi, c'est une garantie contre l'arbitraire et par conséquent un garant des droits de l'homme et de sa liberté.

Pourtant, c'est pas toujours le cas, par référence à l'infraction pénale immobilière par excellence qui est la dépossession frauduleuse d'une propriété d'autrui, le juge d'instruction ou le ministère public disposent d'un grand pouvoir d'appréciation et de qualification du terme « frauduleux » ce qui aggrave souvent l'infraction. A ce titre, comment peut on déterminer voire prouver la bonne ou mauvaise foi du prévenu ? Notamment si ce dernier prétend être le possesseur du même bien litigieux et le plaideur ne détient aucun document lui attestant la propriété ou la possession « paisible » (pendant 10 ans) du dit bien ?

Ensuite, le second problème qui se pose est le fait qu'en attendant que le tribunal procède à l'instruction pour constituer les éléments de l'infraction, le prévenu se voit déjà en détention préventive sans aucun jugement de fond ce qui constitue incontestablement une grave atteinte au droit de la liberté. Malheureusement la détention préventive à ce niveau va à l'encontre du principe de la présomption de l'innocence !

Un résumé des deux arrêts :

Le premier arrêt est celui de la cour suprême de Rabat qui a apporté une règle d'or s'agissant du délit de la dépossession des propriétés appartenant à autrui, qui est la suivante :

La condamnation pour ce délit engage le tribunal à prouver d'abord que le demandeur « possède d'une façon paisible » le bien.

Ainsi, ce délit nécessite 3 éléments pour être prononcé :

- Il faut que le demandeur prouve sa possession paisible du bien litigieux
- Il faut que ce bien soit connu et délimité
- Il faut que le demandeur prouve que le défendeur a porté atteinte à sa possession par la commission d'un acte précis dans une date déterminée.

Le second arrêt est de la cour d'appel de Kenitra qui a déchargé l'inculpé du délit de la dépossession pour deux raisons :

- Le terrain a fait déjà l'objet d'un jugement irrévocable qui stipule l'appartenance du bien à l'inculpé. Ceci après que la famille du demandeur a essayé de lui empêcher de le récolter.
- 3 témoins ont attesté que le demandeur n'a jamais possédé le terrain et que ce dernier a été toujours la possession du défendeur

Bibliographie

❖ Les ouvrages :

- الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية . Abdelkrim ATTALEB. 3^{ème} édition.
- Le droit judiciaire privé au maroc. Abdellah BOUDAHRAIN. Edition et diffusion Almadariss.
- Elément de droit pénal général marocain. Mr Mourad Boussetta. 1^{ère} édition.
- Principes élémentaires de la procédure pénale marocaine. Mr Mourad BOUSSETTA. 2^{ème} édition 2006.
- العقار بالطبيعة و قواعد حمايته في التشريع الجنائي .Aboumouslim ALHATTAB. 1^{ère} édition 2004.
- شرح قانون المسطرة الجنائية . Seconde partie. 2007

❖ Les codes :

- Le code pénal
- Le code foncier et immobilier
- Le code des obligations et contrats
- Le code de procédure pénale
- Le code de la procédure civil