



Spoliations Immobilières au Maroc

Mémoire de l'Association pour le Droit et la Justice au Maroc (ADJM)

Depuis plusieurs années l'ADJM s'est mobilisée pour la défense du droit de propriété et surtout des propriétaires spoliés victimes souvent âgées sans beaucoup de moyens et particulièrement vulnérables face à des spoliateurs sans scrupules bénéficiant de nombreuses complaisances sinon de complicités dans les milieux juridico judiciaires et administratifs.

Aujourd'hui l'Association et ses membres dévoués à la cause de la justice, sont inquiets devant ce phénomène dont l'ampleur ne se dément pas malgré les déclarations rassurantes de Monsieur le ministre de la justice en septembre dernier, déclarations auxquelles le journal l'Economiste a donné un large écho dans deux articles publiés en octobre dernier.

Sans doute l'Agence Nationale de la Conservation Foncière (ANCF) et la Commission anti-spoliation créée à la suite de la lettre Royale de décembre 2016, ont engagé de réels efforts pour mettre un terme à ces actions qui sont en contradiction avec la volonté des pouvoirs publics de renforcer l'Etat de droit. On se doit à cet égard de souligner l'importance de l'inventaire des biens en déshérence ou de ceux dont les propriétaires sont absents réalisé par l'ANCF pour pouvoir les défendre en justice, ainsi que l'a déclaré Monsieur le Procureur général du Roi près la Cour de Cassation dans son rapport du 12 juin 2018.

Il est toutefois nécessaire de relever qu'indépendamment du problème purement juridique de la définition de ce qu'est la spoliation et qui est sujet à controverse comme l'a souligné Monsieur le Procureur général du Roi près la Cour de Cassation, indépendamment aussi du problème technique de la comptabilisation des cas de spoliation qui dans une certaine mesure lui est lié, l'ADJM et ses membres sont particulièrement sensibles aux problèmes humains que les victimes doivent affronter.

Il faut en effet avoir présent à l'esprit le fait que les propriétaires dépossédés de leur bien ont le sentiment de se heurter à un véritable mur lorsqu'elles engagent des procédures judiciaires « pour la défense de leurs droits » protégés par la Constitution et cela dans le cadre d'un « procès (qui devrait être) équitable » aboutissant à « un jugement rendu dans un délai raisonnable » (articles 118 et 120 de la Constitution), ce qui n'est jamais le cas.



Cette situation contribue à donner aux victimes le sentiment de leur impuissance face à la machine judiciaire et l'impression de plus en plus angoissante qu'ils se heurtent à des spoliateurs bénéficiant d'une véritable impunité grâce à des appuis occultes mais très influents.

On peut imaginer leur détresse qui s'est traduite par l'exemple récent d'un français spolié qui est décédé au tribunal d'Agadir à l'annonce d'un énième report d'audience de son affaire. Et ce n'est là qu'une illustration des centaines de dossiers de spoliation qui sont en souffrance devant les tribunaux et dont les victimes sont non seulement des étrangers mais aussi, de plus en plus fréquemment, des marocains qui résident à l'étranger.

L'exemple le plus topique de cette situation est celui du règlement du dossier en quelque sorte emblématique de l'affaire Brissot qui vient d'être remis en cause par la Cour de Cassation pour un motif qui apparaît parfaitement surréaliste : En effet une erreur de transcription commise à trois reprises par le même greffier est à l'origine de cette décision qui plonge la victime, âgée et atteinte d'une grave maladie, dans un véritable désespoir: Dix années de procédure, en première instance, en appel et en cassation qui semblaient enfin lui avoir donné raison sont ainsi réduites à néant.

Mais on peut aussi évoquer le cas également dramatique de l'affaire RANIERI : celui-ci expulsé de la maison de sa famille qu'il habitait depuis l'enfance, est décédé à 80 ans dans un appartement de location sans avoir jamais pu rentrer dans SA MAISON. Sa famille lutte encore aujourd'hui pour se faire rendre justice.

Et ces affaires sont parfaitement représentatives de nombreux autres cas qui démontrent au mieux, si l'on peut dire, que la justice n'est pas rendue comme elle devrait l'être et, au pire, que certains s'ingénient à faire en sorte qu'elle ne le soit pas.

On ajoutera qu'il en est de même pour les plaintes qui ont été déposées il y a trois ans visant des menaces de mort proférées sur un réseau social à l'encontre des défenseurs des victimes et de leurs avocats, plaintes qui n'ont pas été instruites alors que les preuves ont été apportées favorisant une recherche aisée des coupables.

L'ADJM et le collectif des victimes de spoliations, assistés de leurs conseils et forts des nombreux soutiens qu'ils rencontrent, ont organisé, malgré la difficulté de la tâche, des conférences de presse destinées à témoigner de leur action et à communiquer avec les médias afin de donner une large information sur leur action consacrée à l'éradication de ce véritable cancer social que constitue la spoliation immobilière. Ils souhaitent naturellement une plus large collaboration avec les responsables de la justice et cela dans l'intérêt supérieur des idéaux qu'ils défendent et de la réputation du Royaume.

Enfin il faut rappeler que les conseillers juridiques et les avocats conseils des victimes ont à plusieurs reprises émis des recommandations qui leur paraissent de nature à favoriser le traitement spécifique et efficace des affaires de spoliation :

-Abrogation des dispositions de la loi 39-08 qui pénalisent les propriétaires spoliés au nom de la bonne foi de l'acquéreur des biens spoliés.

-Création d'une unité spéciale d'enquête propre aux affaires de spoliation.

-Création au sein de certaines juridictions de première instance, voire d'appel, de chambres spécialisées dans ces mêmes affaires.

-Création de peines d'amende, de dommage intérêt d'une valeur égale à la valeur du bien spolié, d'une peine incompressible de vingt années de prison lorsque les coupables sont

Des notaires, avocats, magistrats ou encore fonctionnaires d'Etat et d'une peine de prison pour les auteurs de menaces d'atteinte à l'intégrité physique des défenseurs des victimes.

15 octobre 2018

Professeur Michel ROUSSET,

Commandeur du Ouissam Alaouite

Docteur en Droit, Agrégé de Droit Public

Doyen honoraire de la Faculté de Grenoble

Chevalier de la Légion d'Honneur

Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Officier des Palmes Académiques

Moussa ELKHAL

Président de S.E.M.E

Juriste Conseil de l'A.D.J.M

