



la célérité de la phase judiciaire de l'immatriculation foncière

the expeditiousness of the judicial phase of land registration

Aissam ZINE-DINE

Professeur d'enseignement supérieur à la FSJES de Meknès - Université Moulay Ismail Meknès

Adil EL BARHOUMI

Doctorant à la FSJES de Meknès-Université Moulay Ismail Meknès

Résumé :

La phase judiciaire d'immatriculation foncière revêt une importance capitale puisqu'elle permet de sécuriser l'accès à la propriété foncière. Cependant, cette phase peut parfois être démarquée par un dérèglement du temps judiciaire manifesté principalement par l'arriéré judiciaire dû à plusieurs causes tout en dégénéralant certaines conséquences fâcheuses.

Dans ce sillage, la célérité de cette phase est indéniablement un leitmotiv du droit au procès équitable. Ceci implique une mobilisation des moyens d'action garantissant à la fois l'ancrage de la synergie entre les moyens de déni de l'excès de la rapidité de ladite phase et les autres inhérents au déni de sa lenteur pour assurer sa régulation qui est le corolaire de la sécurité foncière.

Mots-clés : célérité - immatriculation foncière - régulation- sécurité foncière - temps judiciaire

Abstract :

The judicial phase of land registration is of paramount importance as it secures access to land ownership. However, it is often marked by delays, primarily due to a backlog of cases stemming from multiple factors, which can have detrimental consequences.

In this context, the expeditiousness of this phase is undeniably a core requirement of the right to a fair trial. This necessitates implementing measures that ensure a balance-avoiding both excessive haste and undue slowness-in order to regulate the process, which is a fundamental corollary of land tenure security.

Keywords: expeditiousness - land registration - regulation - land security - judicial time

Introduction

Hors de dispute, la vie et les actions de l'Homme s'inscrivent dans l'écoulement du temps. L'être humain se place au cœur du temps. La meilleure preuve est que dès qu'il naît, l'Homme se voit attribuer une date, celle de sa naissance, qui fait partie des éléments permettant son identification¹⁴²⁷ dans son groupe social.

Apparemment, le temps est à la portée de tous et connu de tous, il garde un profond mystère dès qu'on tente de s'en approcher, sa banalité claire contraste avec sa complexité si profonde¹⁴²⁸. Il peut être qualifié du concept « vulgaire », car il résulte de l'observation d'un phénomène non spécifiquement juridique¹⁴²⁹.

1427 Sandra Dumond, la date et le contrat, thèse pour l'obtention de doctorat en Droit , université Jean Moulin-Lyon 3 faculté de droit,2003,P :5

1428 Olivier Fandjip, le temps dans le contentieux administratif en Droit français et des Etats d'Afrique francophone,P : 42

1429 Didier Cholet, la célérité de la procédure en Droit processuel, série Bibliothèque de Droit privé Tome 466, édition L.G.D.J, 2006, Paris, P :40



En effet, c'est un concept couramment utilisé, mais il n'a pas de définition, ni verbale, ni ostensive, car on ne perçoit pas le temps en tant que tel¹⁴³⁰. De même, il est un thème protéiforme¹⁴³¹. Il est à la fois l'un des thèmes les plus vastes et les plus riches qui soient, mais aussi les plus insaisissables¹⁴³².

Cette profondeur épistémologique du temps émane de sa nature philosophique tant complexe¹⁴³³ que contradictoire¹⁴³⁴. Il est la trame de la discipline de la philosophie¹⁴³⁵ et la matière grasse de sa réflexion¹⁴³⁶.

A vrai dire, la polysémie dudit concept le rend à la fois séduisant, problématique¹⁴³⁷ et aporétique¹⁴³⁸. Aucune définition n'a reçu une approbation unanime¹⁴³⁹. Cette impassibilité du juriste pourrait surprendre¹⁴⁴⁰ dans la mesure où le Droit, maître des relations sociales¹⁴⁴¹, ne s'occupe ni de sa définition¹⁴⁴², ni à ses fonctions¹⁴⁴³. Loin de contribuer à la définition du

1430 Mariel Cahen, la structure du temps : ontologie et représentation, thèse de doctorat en philosophie, école des hautes études en sciences sociales, 2015, P : 15

1431 François Ost, l'accélération du temps juridique, L'accélération du temps juridique, publications des facultés universitaires Saint-Louis 83, Bruxelles, 2000, P : 7

1432 Jonathan Martineau, l'ère du temps-modernité capitaliste et aliénation temporelle, traduit par Colette St-Hilaire, édition Lux Editeur, 2017, P : 10

1433 Ali Asaad Outafa, les dimensions philosophiques dans le concept du temps, revue le progrès scientifique, N°71, Décembre 2010, P : 14 (en langue arabe)

1434 « Le grand mage proposa d'abord cette question : quelle est de toutes les choses du monde la plus longue et la plus courte, la plus prompte et la plus lente, la plus négligée et la plus regrettée, sans quoi rien ne peut être petit, et qui vivifie tout ce qui est grand ? Zadig dit que c'était le temps » - Voltaire, Zadig, 21 - Senda Bouzguenda Snoussi, réflexions sur temps et le Droit dans le code des obligations et des contrats, centenaire du code des obligations et des contrats : 1906-2006, édition centre de publication universitaire, Tunis, 2006, P : 163

1435 Roger Sue, temps et ordre social, édition Presses universitaires de France, Paris, 1994, P : 11

1436 Senda Bouzguenda Snoussi, le temps et la propriété immobilière, cinquantenaire du code des droits réels 1965-2015, édition centre de publication universitaire, Tunis, 2017, P : 56

1437 Mark Van Hoecke, Time and Law - It is the nature of law to last? A conclusion, le Droit a-t-il pour vocation de durer ? le temps et droit. Le droit a-t-il pour vocation de durer ? Time and law. Is it the nature of law to last ? édition Bruylant Bruxelles, 1998, P : 451

1438 « Qu'est-ce que donc que le temps ? Qui le pourra dire clairement et en peu de mots ? », s'interrogeait Saint Augustin, « si personne ne me le demande, je le sais ; mais si on me le demande et que je veuille l'expliquer, je ne le sais plus ». Parce qu'il est passé, ce qui n'existe plus, et parce qu'il est futur, ce qui n'existe pas encore, tangible comme le battement de la pendule ou évanescents comme l'instant qui fuit, allié et adversaire tout à la fois, familier et étranger, la question sur le temps ne cesse de laisser perplexe.

L'aveu d'impuissance de Saint Augustin, maintes fois cité, possède assurément le mérite, pour qui doit intégrer le temps à sa réflexion, de le décharger du fardeau aporétique consistant à en donner une définition. - Senda Bouzguenda Snoussi, réflexions sur temps et le Droit dans le code des obligations et des contrats, Op.Cit, P : 163

1439 Senda Bouzguenda Snoussi, réflexions sur temps et le Droit dans le code des obligations et des contrats, Op.cit, 2006, P : 164

1440 Anne Etienney, la durée de la prestation, essai sur le temps dans l'obligation, collection Bibliothèque de Droit tome 475, édition Alpha, 2009, P : 1

1441 Senda Bouzguenda Snoussi, réflexions sur temps et le Droit dans le code des obligations et des contrats, Op.cit, P : 171

1442 Senda Bouzguenda Snoussi, le temps et la propriété immobilière, Op.Cit,

1443 C'est, en effet, en dehors du terrain juridique que la notion de temps, sa nature, ses caractères, ses fonctions et ses valeurs ont été le plus explorés. Une première approche nous en est donnée par les scientifiques. L'économie trouve dans le temps une variable omniprésente au niveau des mécanismes d'échange. Quant aux sciences exactes, elles analysent le temps comme un facteur de changement dans la continuité, décisif de ce qui est ou n'est pas calculable, mesuré, ordonné et prévisible

Une deuxième approche du temps nous est fournie par les philosophes et sociologues, cette notion est au cœur de leurs préoccupations. Pas plus que la science, la philosophie et la sociologie ne prétendent donner une conception unitaire du temps - Senda Bouzguenda Snoussi, réflexions sur temps et le Droit dans le code des obligations et des contrats, centenaire du code des obligations et des contrats : 1906-2006, édition centre de publication universitaire, Tunis, 2006, P : 164-165-166-167



temps¹⁴⁴⁴, le Droit semble ajouter à son insaisissabilité¹⁴⁴⁵. Désormais, le Droit ne peut se dépasser de la conceptualisation pour régir ou représenter la multiplicité des situations que lui propose la vie. Le juriste est, et demeure, contre son gré un faiseur de système¹⁴⁴⁶.

Etant donné que le temps devrait faire partie de la composition du Droit¹⁴⁴⁷; le temps juridique désigne soit un milieu organisé dans lequel les situations juridiques se succèdent, soit un espace mesuré avec lequel les situations juridiques se déroulent¹⁴⁴⁸. Au total, le temps juridique est une consécration juridique¹⁴⁴⁹ du temps et de ses caractères¹⁴⁵⁰.

En Droit comme ailleurs, il faut écrire le temps au pluriel. La pièce à conviction est qu'il y a une panoplie des termes juridiques dérivés du temps¹⁴⁵¹. Dès lors, il existe deux types de temps juridique, à savoir le temps juridique chronologique qui correspond à l'organisation du temps juridique et le temps juridique chronométrique qui correspond à la durée du temps juridique¹⁴⁵².

Dans ce registre, le concept de célérité, sans aucun doute s'attendant au temps juridique chronométrique, est rarement définie par les auteurs qui, au mieux, y consacrent des mots avant d'en aborder les principales applications. En effet, il est facile de déterminer ce que n'est pas la célérité ou ce qu'elle ne doit pas être. Ce sont surtout ses critères négatifs qui vont la déterminer¹⁴⁵³.

On peut affirmer sans crainte d'être démenti que la célérité est une négation de l'excès de lenteur, elle répugne aussi la rapidité. Entre ces deux bornes, la célérité de la procédure à sa place¹⁴⁵⁴.

A une époque comme la nôtre, dominée dans tous les domaines par la vitesse, l'urgence et l'instantanéité, il pourrait être superflu de souligner les vertus de la célérité en matière judiciaire¹⁴⁵⁵.

De facto, celle recherchée à tout prix débouche rapidement sur la précipitation. Cette accélération du rythme juridique ressemble de plus en plus à une fuite en avant. C'est un synonyme de danger¹⁴⁵⁶ menaçant la sécurité juridique.

A contre-pied, la sérénité poussée à l'excès n'est que la paralysie, le véritable déni de justice et l'absence de protection juridictionnelle due aux justiciables¹⁴⁵⁷. Cet excès de lenteur est une cause

1444 Le temps, comme le concept de faute, fait partie de ces notions premières qui se caractérisent par le fait qu'elles sont beaucoup plus faciles à comprendre qu'à définir

Senda Bouzguenda Snoussi, réflexions sur temps et le Droit dans le code des obligations et des contrats, Op.cit ,P:173

Certains soutiennent que le Droit ne peut pas disposer d'un stock complet de concepts exactement déterminés et qu'il utilise souvent des concepts empruntés à l'usage courant qu'il s'abstient de définir.

Jean-louis Bergel, Théorie générale du Droit, édition Dalloz, 3^{ème} édition, 1999, Paris collection méthodes du droit, P :196

1445 Anne Etienney Op.cit. , P :1

1446 Didier Cholet, Op.cit , P :40

1447 Jean-François Perrin, l'expérience juridique du temps. le point de vue du juriste, chronique bibliographique à propos du « temps du droit de François Ost », Droit et société n° :46, 2000, P : 674

1448 Marie Cresp, le temps juridique en Droit privé, essai d'une théorie générale, université Montesquieu -Bordeaux 4,2010, P :13

1449 Gurvitch démontre l'existence de temps propre aux différentes structures sociales. Celles-ci se meuvent toujours dans les échelles de temps spécifique qu'elles engendrent ; chaque activité sociale, mythique, religieuse, économique, technique, politique, morale, éducative ou, en ce qui nous concerne plus particulièrement ici, juridique, aurait ,en effet ,tendance à donner naissance à un temps qui lui serait propre.

Senda Bouzguenda Snoussi, réflexions sur temps et le Droit dans le code des obligations et des contrats, Op.cit, P:167

1450 Senda Bouzguenda Snoussi, le temps et la propriété immobilière, Op.Cit, P :57

1451 Rabha El Ghandrai, le terme en obligation, série des sciences juridiques et politiques, centre de la publication universitaire, tunis 2016, P : 1 (en langue arabe)

1452 Marie Cresp , Op.cit,P :14

1453 Didier Cholet, Op.cit, P :41

1454 Didier Cholet, Op.cit , P :43

1455 Michel Van De Kerchove, Accélération de la justice pénale et traitement en « temps réel » ? le temps et droit. le droit a-t-il pour vocation de durer ?Time and law.is It the nature of law to last ?édition Bruylant Bruxelles ,1998 ,P :374

1456 Julie Klein,le rythme juridique du temps, le temps et droit(journées nationales Tome18 /Dijon),édition Dalloz,paris,2014,P :76

1457 Serge Guinchard, les solutions d'organisation procédurale, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le 5 décembre 1995), édition Dalloz 1996, P :51



d'ineffectivité du Droit. Une procédure trop longue peut aboutir à une décision privée d'effets pour le justiciable¹⁴⁵⁸, ce qui signifie que la justice n'a pas seulement pour rôle de dire le Droit et de trancher abstraitement les litiges, elle doit aussi garantir que le Droit puisse être réalisé concrètement¹⁴⁵⁹.

Ipsa facto, la célérité est devenue l'un des lieux communs de la doctrine et même de la jurisprudence¹⁴⁶⁰ dans la mesure où le temps est une source de perturbation quand il entrave l'action humaine par la lenteur de la justice¹⁴⁶¹. Dans ce sillage, la phase judiciaire de l'immatriculation foncière est l'une des pierres de touche de l'examen de la célérité du temps judiciaire.

Inutile de réitérer que cette phase n'intervient qu'en cas de contestation portant sur le droit du requérant par l'opposant dans la mesure où la formulation de l'opposition ouvre le ban à la phase judiciaire¹⁴⁶². Cette étape est imbue par le temps processuel renvoyant aux délais accordés aux protagonistes d'une procédure pour réaliser les formalités qui concourent au bon déroulement de l'instance¹⁴⁶³.

De jure, le contentieux de l'immatriculation est gouverné par le dahir du 12 Aout 1913 tel qu'il a été modifié et complété par la loi 14-07, et ses textes d'application. Ainsi, la compétence du tribunal statuant sur le contentieux de l'immatriculation est précisément définie. En d'autres termes, bien que ce tribunal reste de l'ordre des juridictions de Droit commun, il n'en demeure pas moins que le législateur a voulu le doter d'une certaine spécificité dérogatoire par rapport à ses règles¹⁴⁶⁴.

A cet effet, l'affaire est transmise au tribunal qui statue uniquement sur le bien-fondé de la contestation, mais il ne peut prononcer en aucun cas l'immatriculation. Celle-ci relève exclusivement de la compétence du conservateur de propriété foncière (C.P.F)¹⁴⁶⁵.

En admettant que le temps est avant tout une structure fondamentale de la société dans son ensemble qui constitue également une grille de lecture pertinente des sociétés modernes¹⁴⁶⁶, ledit thème s'inscrit dans un contexte sociétal profondément pénétré par moult paramètres juridique, politique et socio-économique en effervescence.

D'un côté, l'accélération et le ralentissement¹⁴⁶⁷ se rejoignent comme des deux faces d'un même phénomène qu'on peut nommer le dérèglement du temps juridique¹⁴⁶⁸ où le retrait du Droit prend la forme de ce que Carbonnier a appelé une baisse plus ou moins considérable de la pression juridique¹⁴⁶⁹ exercée sur certains comportements¹⁴⁷⁰. Et partant, l'interpellation de l'étendue de la régulation du temps judiciaire de l'immatriculation foncière gagne tout intérêt.

D'un autre côté, si le temps est une construction sociale, il est donc un enjeu de pouvoir¹⁴⁷¹. Dans ce registre Hauriou annonce que l'Etat n'est pas seulement l'ordre dans l'espace, elle est aussi l'ordre

1458 Didier Cholet, Op.cit , P :59

1459 Didier Cholet, Op.cit , P :64

1460 Michel Van De Kerchove, Accélération de la justice pénale et traitement en « temps réel » ? le temps et droit. le droit a-t-il pour vocation de durer ? Time and law. is It the nature of law to last ? édition Bruylant Bruxelles ,1998 ,P :376

1461 Jeans-louis Bergel, Op.cit., P :128

1462 Youssef Mokhtari, la protection des droits prévus sur l'immeuble en cours d'immatriculation, thèse de Doctorat en Droit privé,FSJES-Agdal,2013-2014,P:359-360 (en langue arabe)

1463 Olivier Fandjip,Op.cit , P :46

1464Mohammed Ouali EL Abbadi, l'étendue du pouvoir du juge foncier pendant la phase judiciaire de l'immatriculation foncière, mémoire pour l'obtention du Master en Droit privé, faculté des sciences juridiques, économiques et sociales Meknès, 2018-2019, P :13

1465 Aissam Zine-dine, la reforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière,1^{ère} Edt 2014, P:104

1466 Roger Sue, Op.cit , P :50

1467 François Ost, l'accélération du temps juridique, l'accélération du temps juridique, Op.cit , P :9

1468 Senda Bouzguenda Snoussi, réflexions sur temps et le Droit dans le code des obligations et des contrats, Op.cit, P:206

1469 Michel Van De Kerchove, les limites relatives du Droit, Aux limites du Droit, édition mare et martin,2016, P :38-39

1470 Dictionnaire encyclopédique de théorie et de sociologie du droit,1993, P :178

1471 François Ost, le temps du droit, édition Odile Jacob, Paris, 1999, P :12



dans le temps¹⁴⁷². En sus, Hartmut Rosa aborde la chronopolitique ¹⁴⁷³ en mettant en relief la politique du temps. Dès lors, la question de la politique¹⁴⁷⁴ chrono-foncière doit être présente dans l'agenda public¹⁴⁷⁵.

Admettre que le temps est politique¹⁴⁷⁶, c'est dire qu'il est le foyer de lutte¹⁴⁷⁷ des intérêts¹⁴⁷⁸ et des idées politiques¹⁴⁷⁹ incarnant l'élément servant¹⁴⁸⁰ entre les partisans du statisme et les autres de mouvance, et les adeptes d'accélération et leurs antagonistes les para-lenteurs. En effet, la politique foncière subit l'épreuve de ce tiraillement. Elle est entre le marteau du choix rationnel des fonctions du temps judiciaire en matière foncière et l'enclume des rythmes des temps sociaux¹⁴⁸¹.

Par ailleurs, la maîtrise du temps est un enjeu économique ¹⁴⁸² et un objet de gestion¹⁴⁸³. On parle d'ailleurs facilement de capital-temps¹⁴⁸⁴ ou du budget-temps qui culminent avec la fameuse expression de B. Franklin : « Time is money »¹⁴⁸⁵. Le temps est l'argent¹⁴⁸⁶, voire la vraie monnaie de la vie contemporaine. Par conséquent, le temps dans la société moderne¹⁴⁸⁷ est une marchandise¹⁴⁸⁸. Autrement dit, il a une valeur marchande¹⁴⁸⁹. Il est le mariage du profit à la vitesse¹⁴⁹⁰ dans la mesure où il se transforme en plusieurs façons en argent¹⁴⁹¹. Cette compression du temps des affaires se place sous le signe de la rapidité¹⁴⁹² qui doit être régulée par la célérité.

1472 François Ost, le temps du droit, Op.cit, P :196

1473 Hartmut Rosa, Accélération –une critique sociale du temps, traduit par Didier Renault, édition La découverte, Paris,2010, P :78

1474 Le sous-système politique remplit principalement la fonction de la poursuite des buts- Nicolaos Intzessiloglou, espace-temps et champs de relativités juridiques dans la galaxie du système ouvert, le temps et droit. le droit a-t-il pour vocation de durer ?Time and law.is It the nature of law to last ?édition Bruylant Bruxelles ,1998 ,P :312

1475 Alain Delcamp : le temps, en démocratie, est un luxe nécessaire - Nicolas Berard, le monde de la pauvreté entre deux temporalités (apparemment) contradictoires, L'accélération du temps juridique, publications des facultés universitaires Saint-Louis 83, Bruxelles, 2000, P :869

1476 Osborne parle d'une politique du temps, parce que les luttes à propos de l'expérience du temps y jouent un rôle central- Jonathan Martineau, Op.cit, P :14

1477 Ibid

1478 Les temporalités qui sont constitutives de toute organisation humaine, font l'objet de lutte et sont prises dans des logiques de hiérarchisation qui renvoient au final, aux rapports de forces socio-politiques. - Fanny Cosandey et Elie Haddad, conclusion , A la croisée des temps : approches d'histoire politique, juridique et sociale : actes de la rencontre des 21 et 22 mai 2012, édition Presses universitaires de Rennes, Rennes ,2016

1479 Le temps juridique est un instrument au service de la politique juridique lorsqu'il a pour but d'assurer l'orientation opportune du Droit, il est également au service des idées politique telles que le progrès et la stabilité - Marie Cresp ,Op.cit ,P :21

1480 Olivier Fandjip, Op.cit, P :68

1481 Aissam Zine-Dine , le rôle de l'immatriculation foncière dans l'élaboration de la politique foncière, thèse pour l'obtention du titre de Docteur en Droit privé, faculté des sciences juridiques, économiques et sociales-Fès ,2010-2011, P:193

1482 Roger Sue, Op.cit ,P :149

1483 Benjamin Franklin affirme que le temps est l'idéal-type de la ressource économique et organisationnelle-Jonathan Martineau, Op.cit , P :45-46

1484 Le temps est lui-même une ressource dans le processus de production capitaliste, un facteur de production, donc un bien limité- Hartmut Rosa, Op.cit,P :69

1485 Roger Sue, Op.cit,P :97

1486 Denis Alland et Stéphane Rials, Dictionnaire de la culture juridique, édition, Puf, 2003, P :1474

1487 Pour M.Weber, une des caractéristiques centrales de l'ethos capitaliste consiste à traiter le temps comme une denrée rare et extrêmement précieuse- Hartmut Rosa, Op.cit ,P :70

1488 Simonetta Tabboni ,les temps sociaux, édition Armand Colin, Paris, 2006, P :18

1489 Anne Etienney-de Sainte Marie, le temps et le contrat, le temps et le droit-journées nationales tome XVIII /Dijon, édition Dalloz, 2014, Paris, P:54

1490 Carl Honoré , éloge de la lenteur, un mouvement mondial remet en question le culte de la vitesse, édition l'autorité d'Abou Dhabi du tourisme et de la culture, 2017, P :34 (traduction en langue arabe de Maher Eljinidi)

1491 Hartmut Rosa, Op.cit, P :69

1492 Julie Klein, Op.cit, P :75



Socialement parlant, si la vitesse était pour toujours une question centrale¹⁴⁹³ dans la réflexion humaine, l'accélération gagne plus d'intérêt dans la culture de la modernité¹⁴⁹⁴ mettant en relation le progrès technologique à ses bouleversements sociaux qui accélèrent par la suite les régimes sociaux¹⁴⁹⁵.

De surcroît, la grandeur du Droit est précisément d'incorporer le temps à la vie sociale en ajoutant la dimension temporelle comme une nouvelle coordonnée des phénomènes juridiques¹⁴⁹⁶. De même, tout ordonnancement juridique repose sur la recherche des éthiques¹⁴⁹⁷ et des valeurs sociales¹⁴⁹⁸ qu'il s'agit d'appréhender la justice, la sécurité juridique ou le progrès social¹⁴⁹⁹; et ce pour établir, voire renforcer le lien social¹⁵⁰⁰.

Ainsi conçu, le Droit, en tant qu'un phénomène social¹⁵⁰¹, est une institution intrinsèque dans la vie des Hommes¹⁵⁰² et un médium¹⁵⁰³ tentant d'organiser de manière épanouie la vie sociale, de maîtriser le temps en l'enserrant dans des règles. Il existe donc un temps judiciaire qui se diffère du temps de la nature¹⁵⁰⁴ aspirant, en l'espèce, l'appréhension du rythme du contentieux de l'immatriculation foncière.

La question de la célérité de la phase judiciaire de l'immatriculation foncière revêt un intérêt névralgique de telle façon qu'elle pourrait être analysée dans deux perspectives, l'une théorique et l'autre concrète¹⁵⁰⁵.

1493 Paul Virilio, la modernité et la vitesse, cahiers philosophiques-textes sélectionnées, édition Dar Toubkal, n°25, 3ème édition, 2008, P : 71 (en langue arabe)

1494 P. Conard, dans son ouvrage Modern times, modern places constate ce qui est en cause quand on parle de modernité, c'est l'accélération du temps

Harmut Rosa, Op.cit, P :28

La vitesse des processus sociaux est à compter parmi les signes distinctifs de la culture de la postmodernité

Harmut Rosa, Op.cit, P :63

Le sociologue et l'urbaniste new-yorkais M. Berman : la modernité est un état de dynamique ininterrompue

Harmut Rosa, Op.cit, P :53

1495 Hassana Zbir, la notion du temps à l'ère des NTIC, regards croisés sur le Droit et les sciences humaines ,tome 2, édition Sijelmassa, 2023, P :187

1496 Senda Bouzguenda Snoussi, réflexions sur temps et le Droit dans le code des obligations et des contrats Op.cit, P:174

1497 Du point de vue éthique, la régulation juridique du temps social aurait deux significations essentielles, le pardon et la promesse. Le pardon, au sens large exprimerait la capacité de la société à solder son passé, à le dépasser en brisant le cycle sans fin de la vengeance et du ressentiment. La promesse traduirait la capacité de la société à créditer l'avenir et à s'y engager par des anticipations normatives qui en baliseront désormais le déroulement- Jeans-louis Bergel, Op.cit ,P :128

1498 Les diverses temporalités sociales ne servent que de points de repère pour identifier les valeurs en action et discuter leurs mérites et leurs déficiences - Valentin Petev, temps et transmutation des valeurs en droit, le temps et droit. le droit a-t-il pour vocation de durer ? Time and law. is It the nature of law to last ? édition Bruylant Bruxelles ,1998 ,P :178

1499 Jeans-louis Bergel, Op.cit , P :19

1500 Le droit ne cherche pas seulement à dire le vrai sur le social. Son but est de faire advenir des institutions justes qui nouent le lien social- Jean-François Perrin, Op.cit, P :678

1501 Moaayad Zidane, la sociologie juridique, Publications de l'université syrienne virtuelle, édition 2018, P : 3(en langue arabe)

1502 Dennis Lloyd, traduction de Salim Esseouiss, l'idée de Droit, série Alam Al Maarifa, n°: 47, novembre 1981, P : 7(en langue arabe)

1503 Le Droit positif devient est un médium qui joue un rôle constitutif à l'égard des ordres sociaux systématiquement organisés, Dans le domaine de la propriété, les normes juridiques deviennent des instruments qui « remplacent le substrat pré-juridique de la vie éthique (Sittlichkeit) transmise, substrat auquel elles se rapportaient jusqu'alors en tant que simples méta-institutions. Le droit ne se rattache plus à des structures de communication pré-établies , il génère au contraire des formes d'échange et des chaînes de directives adaptées aux médiums de communication; ce processus refoule les contextes de l'action orientée vers l'intercompréhension, contextes invétérés dans la tradition, dans les mondes ambients du système - Hervé Pourtois, Rationalisation sociale et rationalité juridique. Une lecture de Jürgen Habermas, Revue philosophique de Louvain, https://www.persee.fr/doc/AsPDF/phlou_0035-3841_1991_num_89_83_6695.pdf, P:479

1504 Camille Jauffret-Spinosi , le temps et le Droit , Chaire Jean-Louis Baudouin en droit civil, 2007

1505 Le juriste, comme le législateur, ne travaille pas en vue d'édifier des constructions théoriques : il travaille pour les individus dont il propose de réglementer les rapports - Anne Etienney, Op.cit , P :173



Théoriquement parlant, cette thématique est à la fois une appréciation quantitative, en l'occurrence, la durée ; et une autre qualitative renvoyant à la célérité. Certes, c'est un sujet peu aventuré par une doctrine souvent alléchée par l'objectivation de la procédure sans prêter suffisamment d'attention à sa subjectivation.

Pratiquement 1506 parlant, le contentieux va mettre en relief l'application des tribunaux de la norme juridique en la matière. Grâce à l'expérience des praticiens et à leurs connaissances des besoins et des lacunes du Droit en vigueur, ils peuvent utilement suggérer les réformes souhaitables 1507.

D'après ce qui précède, il est impérieux de s'interroger sur l'étendue de la régulation du temps judiciaire d'immatriculation foncière, par le biais de la célérité, face aux enjeux du droit au procès équitable, notamment la lutte contre l'arriéré judiciaire, en tant qu'un leitmotiv de la sécurité foncière. Il en découle les questions subsidiaires suivantes :

- Quelles sont les manifestations de l'arriéré judiciaire en tant qu'un dérèglement du temps judiciaire de l'immatriculation foncière ?
- Comment la célérité du temps judiciaire de l'immatriculation foncière garantit-elle le droit au procès équitable face aux enjeux de la régulation dudit temps ?

Dès lors, la mise en exergue des filaments juridico-temporels, qui se tissent entre la célérité procédurale en tant qu'une condition sine qua non de la confiance en justice ¹⁵⁰⁸ et de la sécurité judiciaire qui est l'expression éloquent de la sécurité juridique sur l'échiquier du contentieux judiciaire foncier; impose de passer en revue les manifestations de l'arriéré judiciaire en tant qu'un dérèglement du temps judiciaire de l'immatriculation foncière (A) tout en examinant les moyens de la régulation de cette phase par le biais de la célérité (B).

A) L'arriéré judiciaire : un dérèglement du temps judiciaire de l'immatriculation foncière

Assurément, en matière de contentieux de l'immatriculation foncière, la phase judiciaire revêt une importance capitale puisqu'elle permet de sécuriser l'accès à la propriété foncière. Cependant, cette phase peut parfois être démarquée par un dérèglement du temps juridique, c'est-à-dire une perte de contrôle sur les délais et les procédures, se manifestant par l'incertitude quant à la durée des procédures et la difficulté de concilier entre le temps juridique et le temps social. Ceci aura indéniablement des retombées sur l'efficacité de la procédure en tant qu'un corollaire du procès équitable.

En effet, ce dérèglement du temps juridique de la phase judiciaire de l'immatriculation foncière se manifeste principalement par l'arriéré judiciaire dû à plusieurs causes (a) tout en dégénérant certaines conséquences fâcheuses (b).

a) Les causes de l'arriéré judiciaire du contentieux de l'immatriculation foncière

J. De La Bruyère précise que si le devoir des juges est de rendre la justice, leur métier est de la différer¹⁵⁰⁹. Cette citation percutante met en lumière une réalité frustrante dans de nombreux systèmes judiciaires. Le rôle fondamental des juges est effectivement de rendre justice de manière impartiale, équitable et dans un délai raisonnable. Cependant, divers facteurs peuvent entraîner l'arriéré judiciaire.

1506 Il ne saurait être question d'admettre, selon Gurvitch, que, seul, le droit est créateur de Droit. Tout au contraire, il a dès sa source, partie liée avec les faits et il est inséparable de l'expérience -Simone Goyard-Fabre, les fondements de l'ordre juridique, édition Presses universitaires de France, 1992, Paris, 1^{ère} édition, P:183

. le Droit est à la fois le fruit et l'un des cadres d'une société humaine- Augustin Aynès, les fonctions du temps, le temps et droit (journées nationales Tome 18 /Dijon), édition Dalloz, Paris, 2014, P : 77 .Ce qui implique la quête d'une investigation de sa dimension pratique sur les talons en mettant en exergue la confrontation entre les normes juridiques elles-mêmes, autrement dit, la loi et le règlement et la jurisprudence.

1507 Jeans-louis Bergel, Op.cit, P :73-74

1508 Ahmed Ghemam Amara, l'impact de la célérité dans le règlement des litiges dans la mise en œuvre de la sécurité judiciaire en Droit musulman, La sécurité judiciaire en Droit musulman et Droit positif-études et recherches, édition laboratoire des études doctrinales et judiciaire, série 'recherches de Droit musulman et de Droit' N :1, université Eloued, Algérie, 1^{ère} édition 2019, P :128 (en langue arabe)

1509 Didier Cholet, Op.cit , P : 1



En effet, ce phénomène agit comme un dérégulateur du temps judiciaire en perturbant la cadence normale à laquelle les affaires devraient être traitées par le système judiciaire. Idéalement, la justice se doit répondre de manière rapide et efficace aux besoins des citoyens en fournissant des décisions dans des délais raisonnables.

L'existence d'un arriéré judiciaire indique, généralement, que les tribunaux sont confrontés à des problèmes d'efficience et que le droit à un procès équitable dans un délai raisonnable pourrait être entravé. Toutefois, il convient de souligner que la lutte contre l'arriéré ne doit pas entraîner une diminution de la qualité des décisions judiciaires et des services fournis aux usagers des tribunaux¹⁵¹⁰ notamment que l'œuvre de justice se doit faire sous l'œil du citoyen¹⁵¹¹.

Dans cette lignée d'idée, l'arriéré judiciaire, qui était longtemps décrit comme un fléau¹⁵¹², a été exacerbé par la montée en puissance de la procédure contentieuse (1), qui s'inscrit dans le temps (2), dégenérant ainsi un décalage entre le temps de la justice foncière et le temps social (3).

Par ailleurs, l'arriéré de la phase judiciaire de l'immatriculation foncière est dû à la complexité des affaires foncières (4), à l'absence d'un tribunal foncier (5), à l'insuffisance du personnel judiciaire (6) et à l'absence des entités foncières extra-judiciaires du règlement des litiges (7). De même, le pouvoir restreint du tribunal foncier (8) et la durée quantitativement indéterminée de la mise de l'affaire en état (9) sont d'autres foyers de cet arriéré.

1) La montée en puissance du contentieux foncier

La judiciarisation de la société s'incarne dans une tendance croissante à résoudre les conflits par voie judiciaire. En effet, les individus et les organisations sont de plus en plus enclins à faire appel aux tribunaux pour régler des litiges, que ce soit en matière de droits civils, commerciaux, sociaux ou encore administratifs... Avec la création de nouvelles juridictions, des procédures plus accessibles et des aides à l'accès au Droit, de nombreux citoyens trouvent plus facile de faire valoir leurs droits devant les tribunaux.

Désormais, la procédure y compris la phase judiciaire de l'immatriculation foncière a acquis un poids social et politique de premier ordre, du fait de l'augmentation sans précédent du recours en justice¹⁵¹³. Les causes de la croissance des contentieux sont multiples, à commencer par celles qui tiennent au développement d'un Etat de Droit et à l'idée selon laquelle plus il y a de justice, plus il y a de Droit dans un Etat. Par ailleurs, nul ne peut regretter qu'une connaissance plus satisfaisante des voies de Droit, liée à une meilleure connaissance de celui-ci, ait facilité le combat pour le Droit vanté par Jhering¹⁵¹⁴.

Il va sans dire que la société actuelle tend à être de plus en plus contentieuse. Les causes de ce phénomène sont, dans les grandes lignes, bien connues telles que la complexité, l'instabilité du Droit, l'inflation normative et l'individualisme...¹⁵¹⁵

Reste que la crise est peut-être, dans une certaine mesure, aussi consubstantielle à la justice que le conflit est indissociable au Droit, créateur d'antagonismes lorsqu'il reconnaît et protège des intérêts légitimes, et donc seul à même de résoudre les conflits qui en résultent dans les rapports entre les Hommes. C'est d'ailleurs en quoi se manifeste et se comprend la place de la justice dans la cité, du fait même des relations souvent tumultueuses qu'entretiennent le juridique et le politique. Le philosophe Louis Lavelle l'a écrit d'une manière inégalable : "la justice demeure une exigence

1510 Outil de réduction de l'arriéré judiciaire, Commission européenne pour l'efficacité de la justice (CEPEJ), Document adopté lors de la 40^{ème} réunion plénière de la CEPEJ (Strasbourg, 15 et 16 juin 2023), Conseil de l'Europe, P :4

1511 Xavier Bébin, quand la justice crée l'insécurité, édition Fayard, 2013, P : 268

1512 Paul Martens, Temps, mémoire, oubli et droit, L'accélération du temps juridique, publications des facultés universitaires Saint-Louis 83, Bruxelles, 2000, P :730

1513 Didier Cholet, Op.cit , P :14

1514 François Terré, crise du juge et philosophie du Droit : synthèse et perspectives, la crise du juge, collection la pensée juridique moderne, L.G.D .J ,1996, P :161-162

1515 Didier Cholet, Op.cit , P :16



spirituelle qui en appelle toujours au pouvoir et qui est toujours en lutte contre lui, parce qu'il est contraire à la nature du pouvoir de la satisfaire" 1516.

Malgré la montée en puissance du contentieux foncier, les tribunaux marocains témoignent une diminution des jours nécessaires pour liquider les affaires en instance au niveau de l'ensemble aux TPI de 2018 à 2023¹⁵¹⁷. Ceci résulte, certes, de l'effort déployé au niveau de l'élargissement de la carte judiciaire et de recrutement des nouveaux magistrats.

Les années	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Le nombre des jours nécessaires pour liquider les affaires	59	61	92	66	59	47

En revanche, l'évolution des affaires inscrites et celles jugées aux cours d'appel de 2018 à 2023¹⁵¹⁸, qui miroite une montée notoire des affaires inscrites, n'a pas été endiguée par les affaires jugées tout en dégénéralant un déclin du taux de jugement.

Les années	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Le nombre des affaires inscrites	262650	259136	207310	265597	271235	405982
Le nombre des affaires jugées	273956	269838	192507	260318	271751	352115
Le taux de jugement	104,3%	104,1%	92,9%	98%	101,2%	86,7%

Par conséquent, l'évolution des jours nécessaires pour liquider les affaires en instance au niveau de l'ensemble aux cours d'appel de 2018 à 2023¹⁵¹⁹ ne peut que consolider ce constat.

Les années	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Le nombre des jours nécessaires pour liquider les affaires en instance	115	100	179	153	138	159

Il va sans dire que les affaires plaidées devant la Cour de cassation au titre de l'année 2023 sont au nombre de 98004. Plus précisément, le nombre des affaires relevant de la chambre immobilière est à l'ordre de 11268 ; constituent ainsi 11,5 % de l'ensemble des affaires (7194 affaires renvoyées de la chambre civile à la chambre immobilière). S'agissant du nombre des affaires jugées par ladite chambre, elle a statué sur 3347 affaires¹⁵²⁰.

1516 François Terré, crise du juge et philosophie du Droit, Op.Cit, P :168

1517 Le conseil supérieur du pouvoir judiciaire, rapport au titre de l'année 2023, BO n°7360 bis publié le 13-12-2024

1518 Ibid

1519 Ibid

1520 Le conseil supérieur du pouvoir judiciaire, rapport au titre de l'année 2023, BO n°7360 bis publié le 13-12-2024



2) L'inscription de la justice foncière dans la durée

Le procès s'inscrit dans la durée, il suppose une procédure minimale. Inversement, la durée est inhérente au procès, elle lui est consubstantielle. A défaut, le jugement peut certes intervenir, mais s'il n'est pas précédé d'une procédure, il apparaîtra injuste car le juge n'a pas été éclairé. Outre cette nécessité rationnelle, la procédure a une fonction symbolique très forte car elle permet de mettre en scène, par un rituel organisé, le procès. Elle extériorise la justice en lui donnant un sens aux yeux de la société¹⁵²¹.

Psycho-socialement parlant, le temps joue un rôle pacificateur dans le procès dans la mesure où le procès a notamment pour but de rétablir la paix sociale. Cet objectif serait d'autant mieux atteint que la décision n'est pas prise dans le feu des passions mais après un délai qui en atténue les effets. Le procès inscrit dans la durée peut alors jouer son rôle de catharsis, d'épuration des passions. Technico-Juridiquement parlant, l'application du Droit et la recherche de la vérité, fût-elle relative afin de parvenir à une décision juste, demandent du temps ainsi que le respect des formes et d'un processus balisé¹⁵²².

Et partant, la justice foncière, notamment le contentieux de l'immatriculation foncière, qui s'inscrit existentiellement dans la durée doit être encadrée par une durée contentieuse moyenne.

3) Le décalage entre le temps de la justice foncière et le temps social

La justice que le procès cherche à l'atteindre est largement idéale, un absolu qui est hors du temps. Elle s'étale donc fréquemment sur un temps long ou au moins sur un temps perçu comme tel par la société d'où émane le possible décalage entre le temps de la justice et le temps social quelle que soit la durée réelle des procédures. Une justice aux yeux de l'opinion publique est sans doute une justice immédiate mais aussi une justice sans erreur. Dès lors, il existe toujours un décalage entre la justice humaine et les attentes de cette opinion¹⁵²³.

En effet, tous dénoncent en chœur la durée excessive des procès qui s'accumulent. L'écart grandissant entre le temps social et le temps des procédures et la perception de plus en plus aigüe de ce décalage ne pouvaient perdurer sans que des réformes ne soient entreprises au service de la célérité¹⁵²⁴.

Le présent décalage entre le temps de la justice foncière et le temps social met en lumière un enjeu central dans la gestion des contentieux de l'immatriculation foncière en relation avec l'évolution de la société. Les affaires des oppositions sont souvent marquées par des procédures judiciaires longues et complexes, tandis que la société évolue à un rythme beaucoup plus rapide, notamment en raison des pressions sociales et économiques.

4) La complexité des affaires foncières

Il va de soi que la matière foncière est démarquée par la complexité accrue notamment que le Droit foncier marocain régit un paysage juridico-foncier qui comprend des statuts fonciers dits traditionnels qui tirent leur origine du Droit musulman et des coutumes locales, et des statuts plus récents qui s'appuient sur des textes de loi qu'on ne peut ni ignorer ni contourner. C'est ainsi que l'on parle de dualité de Droit : un Droit coutumier en majorité non écrit et un Droit positif moderne¹⁵²⁵.

Le régime de la terre garde les traces des systèmes fonciers qui se sont succédé au cours de l'histoire ainsi que le processus d'unification et d'intégration entrepris par l'Etat pour conduire à un régime unique qui est loin d'être achevé¹⁵²⁶. En effet, cet amalgame du traditionnel et du moderne font un domaine riche par son originalité et sa complexité.

En dépit de cette complexité, un système de pondération se fondant sur une typologie des affaires judiciaires et sur les actuels et les futurs outils disponibles de gestion garantissant une allocation

1521 Didier Cholet, Op.cit , P :2

1522 Didier Cholet, Op.cit , P :5-6

1523 Didier Cholet, Op.cit , P :3

1524 Didier Cholet, Op.cit , P :22

1525 Aissam Zine-dine, la reforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, Op. Cit, P :26

1526 Aissam Zine-dine, la reforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, Op.cit, P :27



efficiente des moyens des juridictions et une connaissance bien précise de l'activité judiciaire¹⁵²⁷ fait défaut.

En effet, la pondération des affaires doit être instaurée pour mesurer la productivité des magistrats et des personnels judiciaires¹⁵²⁸ à l'épreuve des affaires ayant des complexités disparates. Cette unification dans les différentes juridictions du Royaume par le biais d'un référentiel objectif du délai raisonnable de jugement des affaires servira pour mesurer l'efficacité dans le prononcé des jugements¹⁵²⁹. Autrement dit, il est grand temps de joindre la flexibilisation à la technisation.

5) L'absence d'un tribunal foncier

Les législations modernes tendent à renforcer la confiance en qualité de la justice par une spécialisation accrue des magistrats et/ou des juridictions¹⁵³⁰. En adoptant cette division du travail, les juges et le personnel judiciaire peuvent réduire le temps nécessaire à leur traitement des affaires¹⁵³¹.

Il est regrettable que la branche foncière qui est présumée être couverte d'un intérêt particulier eu égard à la place qu'occupe l'immobilier dans l'économie nationale, ne soit pas dotée d'une juridiction spécialisée comme c'est le cas pour la branche administrative, commerciale et de la famille¹⁵³².

Il va sans dire que le choix de juridictions spécialisées, appelle non seulement à la spécialisation des magistrats, mais à la professionnalisation renforcée de leurs activités à travers des techniques de gestion adaptées ; à l'existence d'agents de greffe compétents, à la supervision efficace des auxiliaires de justice intervenant dans ce domaine¹⁵³³.

Il n'en demeure pas moins que l'article 86 de la loi 38-15 du 30-6-2022 relative à l'organisation judiciaire jette, indéniablement, de sang neuf dans le désengorgement de la Cour de cassation, en sortant de l'ombre une chambre immobilière statuant ainsi sur des affaires foncières démarquées souvent par la complexité accrue¹⁵³⁴.

6) L'insuffisance du personnel judiciaire

L'arriéré judiciaire en matière foncière est largement dégénéré par le manque de ressources humaines au sein des tribunaux¹⁵³⁵. Ce manque était largement dû à des contraintes budgétaires, voire le faible nombre des sièges pédagogiques au sein des établissements de formation. Les autorités compétentes sont fort conscientes de cet enjeu. Désormais, le nombre des magistrats et du secrétariat de greffe recruté montre une tendance à la hausse.

De même, le ministère de la justice vient de superposer un deuxième établissement de formation des cadres à l'institut supérieur de la magistrature, destiné au reste des professions judiciaires et juridiques, en l'occurrence, l'institut national du secrétariat du greffe et des professions juridiques et judiciaires en tant qu'une direction centrale au sein du ministère de la justice¹⁵³⁶.

1527 Frédérique Ferrand, 3 tendances et mutations en procédure civile comparée, la semaine juridique, édition générale, Supplément au N°14, 8 avril 2019

1528 Ibid

1529 Plan stratégique du Conseil supérieur du pouvoir judiciaire 2021-2026, P :89

1530 Frédérique Ferrand, Op.cit

1531 Outil de réduction de l'arriéré judiciaire, Commission européenne pour l'efficacité de la justice (CEPEJ), Document adopté lors de la 40ème réunion plénière de la CEPEJ (Strasbourg, 15 et 16 juin 2023), Conseil de l'Europe, P :41

1532 Aissam Zine-dine, le régime de l'immatriculation foncière à l'aube de la réforme, les nouveautés du régime d'immatriculation foncière à la lumière de la loi 14-07, actes du colloque international organisé par le laboratoire des études juridiques civiles et foncières et le master du notariat et du foncier en collaboration avec le département du droit privé de la faculté des sciences juridiques de Marrakech, le 23 et 24 mars 2013, publications de la FSJES de Marrakech, n°41, 2013, 1ère édition, P :307

1533 Aissam Zine-dine, le régime de l'immatriculation foncière à l'aube de la réforme, les nouveautés du régime d'immatriculation foncière à la lumière de la loi 14-07, Op.cit, P :308

1534 Abdelkarim Attalib, l'organisation judiciaire Marocaine : étude pratique, librairie Al Maarifa Marrakech, 5ème Edt 2018, P : 207 (en langue arabe)

1535 Plan stratégique du Conseil supérieur du pouvoir judiciaire 2021-2026, P :88

1536 Le décret n°371.2.1 du 20 juin 2024 publié au BO n°7318 du 19 juillet 2024 modifiant le décret n°400.22.2 du 18 octobre 2022 fixant les attributions et organisation du ministère de la justice.



7) L'absence des entités foncières extra-judiciaires du règlement des litiges

Pendant tout le cours de la procédure administrative d'immatriculation foncière, et tant que le dossier n'a pas été transmis au tribunal de première instance, le C.P.F a le pouvoir de concilier les parties et de dresser un procès-verbal de conciliation signé par les intéressés¹⁵³⁷. Bien que cette phase administrative soit dotée d'un moyen alternatif de la résolution des conflits, le C.P.F en fait peu recours sous prétexte de la lourdeur de ses tâches.

Quant à la phase judiciaire, nul doute que la mission conciliatrice du juge est, aujourd'hui, un principe directeur du procès¹⁵³⁸. De même, le recours à la médiation est largement demandé.

A cet effet, l'article 86 de la loi 95-17 relative à l'arbitrage et la médiation conventionnelle, qui a été publiée au bulletin officiel n° 7099 du 13 juin 2022 et a été entrée en vigueur le 14 juin 2022, prévoit que les parties peuvent se convenir à la désignation d'un médiateur qui sera chargé de la conclusion de la transaction pour mettre un terme au conflit.

Toutefois la législation foncière subit des vices rédhibitoires en la matière. Par conséquent, on ne peut qu'encourager la mise en place des modes alternatifs de résolution des conflits fonciers. Ces entités non judiciaires sont de nature à assouplir le fardeau qui pèse sur les tribunaux. N'oublions pas que ces derniers signalent une montée rapide du nombre des affaires concernant des conflits fonciers¹⁵³⁹.

8) Le pouvoir restreint du tribunal foncier

La question de l'office du juge et de son périmètre d'intervention en matière d'immatriculation foncière a été au cœur des préoccupations de plusieurs législateurs mus par la volonté de restaurer l'efficacité et l'autorité de la décision judiciaire¹⁵⁴⁰.

En Tunisie, le tribunal saisi d'une opposition, soit il déclare cette opposition non-fondée, dans ce cas, il peut également statuer sur le droit du requérant ; il peut même ordonner l'annulation d'un bornage ou sa modification ; soit il reconnaît le bien-fondé de l'opposition ; et dans ce cas, il rejette purement et simplement la réquisition. Les parties se retrouvent alors dans l'état antérieur à la réquisition. Alors, cette œuvre judiciaire est négative¹⁵⁴¹.

Quant au législateur marocain, il a estimé utile d'instituer une procédure spéciale pour les litiges relatifs à l'immatriculation foncière qui se traduit par une limitation scandaleuse des pouvoirs du juge foncier. En effet, le tribunal foncier n'a pas à statuer sur les droits des requérants, mais seulement sur les prétentions des opposants. Il statue dans les limites des oppositions qui lui ont été transmises par le C.P.F¹⁵⁴², ce qui est attesté par les dispositions de l'article 37 al 2 de la loi 14-07 prévoyant que le tribunal statue sur l'existence, la nature, la consistance et l'étendue du droit prétendu par les opposants. Il renvoie les parties, une fois le jugement ayant acquis la force de la chose jugée, pour qu'il soit fait état de sa décision devant le C.P.F seul compétent, sauf le recours prévu par l'article 37 bis, pour admettre ou rejeter, en tout ou partie, la réquisition d'immatriculation.

Il est patent que l'article 37 de la loi 14-07 délimite le contour d'action du tribunal foncier dans la mesure où l'ancienne version de cet article reflète que le pouvoir de ce tribunal était large en statuant sur la recevabilité de la réquisition d'immatriculation et les oppositions. Toutefois les amendements apportés par les dahirs du 24-9-1917, 25-8-1954 et 5-4-1983 rétrécit son pouvoir¹⁵⁴³.

1537 L'article 31 al 4 de la loi 14-07

1538 Didier Cholet, Op.cit, P :89

1539 Aissam Zine-dine, le régime de l'immatriculation foncière à l'aube de la réforme, les nouveautés du régime d'immatriculation foncière à la lumière de la loi 14-07, Op.cit, P :309

1540 Thomas Andrieu, l'avenir du procès civil, les réformes de la justice civile, la semaine juridique, édition générale, Supplément au N°14, 8 avril 2019

1541 Aissam Zine-dine, la réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, Op.Cit, P :111

1542 Ibid

1543 Abdelatif El Fatihi, les points de discordance en contentieux foncier à la lumière des arrêts de la Cour de cassation-étude dans la jurisprudence de la Cour de cassation aux immeubles en cours d'immatriculation et immatriculés, librairie Al Maarifa, 1ère Edt 2018, P :207-208 (en langue arabe)



Force est de constater que les restrictions apportées par l'article 37 sont tellement graves que la jurisprudence a déduit de cet article que le tribunal n'a pas le pouvoir de statuer sur l'acceptation ou le rejet de l'opposition qui sont l'œuvre du CPF. La mission du juge se limite dans le fait de prononcer le mal-fondé de l'opposition sans avoir statuer sur la réquisition elle-même¹⁵⁴⁴. Celui-ci rime avec les dispositions de l'article 3¹⁵⁴⁵ du CPC1546, qui implique que le tribunal ne doit pas discuter les formalités de l'opposition y compris le respect du délai¹⁵⁴⁷.

De facto, l'arrêt de la Cour de cassation n°1628 rendu le 9-5-2007 du dossier civil 4240-1-1-2006 affirme que le tribunal ne contrôle pas le respect du délai d'opposition qui est de la compétence du CPF, et ce conformément aux articles 37 et 45 du Dahir de l'immatriculation foncière¹⁵⁴⁸.

Dans la même veine, l'arrêt de cour d'appel de Tanger n° 485 du 22-5-2008 affirme que le tribunal foncier ne tranche pas le respect des formalités de l'opposition y compris le respect du délai¹⁵⁴⁹.

Il va sans dire que l'article 38 de la loi 14-07 dispose que le rejet total ou partiel d'une réquisition d'immatriculation a pour effet de remettre le requérant d'immatriculation et tous les intéressés, quant à l'immeuble entier ou aux parties exclues, dans l'état où ils se trouvaient avant ladite réquisition. Toutefois, les décisions judiciaires emporteront, entre les parties, tous les effets de la chose jugée.

A cet égard, on peut affirmer que la décision rendue par le tribunal a force de la chose jugée entre l'opposant et le requérant, mais non entre opposant en cas de pluralité de ces derniers¹⁵⁵⁰.

En effet, en cas de rejet de la réquisition, l'opposant dont le droit a été reconnu par le tribunal peut déposer une réquisition d'immatriculation. Il n'a pas à se soucier de l'ex-requérant. Celui-ci ne peut pas faire opposition à la nouvelle réquisition. L'autorité de la chose jugée s'y oppose. Toutefois, l'opposant qui dépose une réquisition n'est pas à l'abri des prétentions de ses anciens co-opposants de la procédure antérieure. Il y aura donc un nouveau débat entre les opposants de l'ancienne procédure. La situation peut encore se renouveler en cas de rejet de la réquisition suivi du dépôt d'une nouvelle réquisition par l'un des opposants. L'apurement de l'affaire ne se fera qu'après plusieurs années¹⁵⁵¹. Dans ce sillage, l'arrêt de la cour d'appel de Rabat rendu le 31-1-1922 affirme que les prétentions des différents opposants contraires à un même droit ne sont pas jugées entre elles¹⁵⁵².

Il est évident que l'application rigide de cette règle dévoile un dysfonctionnement de la phase judiciaire de l'immatriculation foncière en n'ayant aucune vision globale des litiges, ce qui dilate cette phase dans le temps¹⁵⁵³ tout en dégénérant une sorte de sa 'ruminantion'¹⁵⁵⁴; et par ricochet, un arriéré judiciaire.

Il sied de mentionner que les attendus de l'arrêt de la Cour de cassation n° 666 du 9-3-2005 du dossier civil n°2231/3 et n°13 du 8-1-2013 du dossier 561/1/8/2012 affirment que le tribunal foncier discute les preuves du requérant d'immatriculation quand l'opposant est le possesseur¹⁵⁵⁵.

1544 Aissam Zine-dine, la reforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, Op.Cit ,P :112-113

1545 Les cours et tribunaux continueront d'observer les lois et règlements particuliers que pourraient imposer des procédures non prévues par le code par contre, les dispositions de ce code s'appliquent même aux matières réglées par des lois et règlements particuliers, en tout ce qui n'a pas, dans ces lois, fait l'objet de dispositions expresses

1546 Le code de la procédure civile

1547 Omar Essaktani, les problématiques de l'opposition sur la réquisition d'immatriculation dans le régime d'immatriculation foncière –étude analytique à la lumière de l'évolution de la jurisprudence, le régime foncier marocain, les nouveautés et les enjeux, collection études et recherches civiles et immobilières, édition revue des professions juridiques et judiciaires° 3/4, septembre 2020, P : 19 (en langue arabe)

1548 Revue la tribune juridique, n°1, Octobre 2011, P : 246 (en langue arabe)

1549 Youssef Mokhtari, Op.cit, P :477 (en langue arabe)

1550 Aissam Zine-dine, la reforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, Op.Cit, P :113

1551 Ibid

1552 Youssef Mokhtari, Op.cit, P:469(en langue arabe)

1553 Ibid

1554 Youssef Mokhtari, Op.cit, P:474 (en langue arabe)

1555 Abdelatif El Fatihi, Op.cit,P :211(en langue arabe)



Il appert que cette tendance de la Cour de cassation corrige la charge coloniale de l'article 37 en rétablissant l'équilibre de la relation entre le requérant d'immatriculation et l'opposant. La preuve incombant à l'opposant se dérape aux règles de la justice et de l'équité¹⁵⁵⁶.

Ce constat révélant l'absence d'un équilibre entre l'intervention administrative du C.P.F ayant une large étendue, et les garanties du contrôle judiciaire restreintes pour les droits prévus sur l'immeuble en cours d'immatriculation est fort patent¹⁵⁵⁷.

Conséquemment, la lutte contre l'arriéré judiciaire implique d'élargir le pouvoir du tribunal foncier en statuant sur le bien-fondé de la réquisition d'immatriculation au cas où le tribunal détiendra tous les éléments nécessaires pour éclaircir sa conviction¹⁵⁵⁸ afin de ne pas tomber dans une « déjudiciarisation » qui supprime un office au juge¹⁵⁵⁹.

9) La durée quantitativement indéterminée de la mise de l'affaire en état

En matière d'immatriculation foncière, la lenteur de la procédure judiciaire est largement due à la mise de l'affaire en état qui s'étale sur une longue durée vu la pléthore de ses procédures¹⁵⁶⁰. Cette phase est amorcée par la désignation du juge rapporteur par le Président du T.P.I pour mettre l'affaire en état ayant pour vocation d'instruire l'affaire à la place de la formation collégiale¹⁵⁶¹. Une partie de la doctrine considère qu'il joue, en matière d'opposition, le rôle du juge d'instruction¹⁵⁶².

En se référant aux dispositions de l'article 34¹⁵⁶³ de la loi 14-07 ; il est bel et bien que le législateur ne prévoit aucun délai déterminé pour la désignation du juge rapporteur en se contentant seulement par le vocable « dès », ce qui est en déphasage avec l'énoncé de l'Art 329 al 1¹⁵⁶⁴ du code de la procédure civile et l'Art 14 al 1¹⁵⁶⁵ de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce prévoyant le délai de 24 heures.

Par ailleurs, il en découle que le juge rapporteur peut appliquer toute mesure qu'il estime utile pour mettre fin au litige de l'opposition.

1556 Abdelatif El Fatihi, Op.cit, P :212-213 (en langue arabe)

1557 Youssef Mokhtari, Op.cit,P:511(en langue arabe)

1558 Idrissia Al hanfaoui, les problématiques de la généralisation du régime d'immatriculation foncière au Maroc, thèse de Doctorat, FSJES-Oujda, 2012-2013, P : 358-359 (en langue arabe)

1559 Julien Théron, le recul du juge : déjudiciarisation ou déjuridictionnalisation ? La semaine juridique, édition générale, Supplément au N°14, 8 avril 2019

1560 Idrissia Al hanfaoui, Op.Cit, P : 226 (en langue arabe)

1561 Idriss El Fakhouri, Al ouassite dans le régime de l'I.F au Maroc-étude du régime de l'immatriculation foncière, de la doctrine administrative et de la jurisprudence, la librairie Al Maarifa, 3ème Edt 2018, P :113 (en langue arabe)

1562 Jawhar Abdeslam et Ahba Youssef, l'opposition à la réquisition d'immatriculation à la lumière de la loi 14-07, mémoire de fin de formation, institut supérieur de la magistrature Rabat,2011-2013, P : 38

1563 Le président du tribunal de première instance désigne, dès réception de la réquisition d'immatriculation, un juge rapporteur chargé de mettre l'affaire en état et de prendre, à cet effet, toutes mesures appropriées. Le juge rapporteur peut notamment, soit d'office, soit sur demande des parties, se transporter sur l'immeuble en instance pour y procéder à une application des titres ou à une enquête. Il peut aussi, avec l'assentiment du président du tribunal, déléguer pour ces opérations tout autre magistrat.

Le juge rapporteur, ou le magistrat commis par lui, observe alors les règles prescrites par le code de procédure civile.

Il peut, le cas échéant, requérir l'assistance d'un ingénieur géomètre topographe assermenté du cadastre, inscrit au tableau de l'ordre national des ingénieurs géomètres topographes après s'être entendu avec le conservateur de la propriété foncière sur sa désignation et sur la date de son transport sur les lieux. Il fixe, d'autre part, le montant de la provision à consigner par l'intéressé suivant les travaux à effectuer et les frais de vacation qu'ils entraîneront.

Il peut également recueillir toutes déclarations ou témoignages et prendre toutes mesures qu'il juge utiles pour la mise en état de la procédure ; notamment, il entend les témoins dont les parties sollicitent l'audition.

1564 Article 329 al 1 du C.P.C

Le président du tribunal de première instance ou le Premier président de la C.A désigne un conseiller rapporteur auquel le dossier est transmis dans les vingt-quatre heures

1565 Article 14 al 1 de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce

Le président du tribunal désigne dès l'enregistrement de la requête un juge rapporteur auquel il transmet le dossier dans un délai de vingt-quatre (24) heures.



Bien que la mise en place de ce délai implicite exhale le souci d'urgence et le gain de temps¹⁵⁶⁶ au dessein de donner un coup de fouet à la célérité procédurale ; les mesures de la mise de l'affaire en état qui sont au nombre de six : l'enquête au bureau, le constat et le transport sur le lieu, l'audition des parties, l'audition des témoins, le collationnement¹⁵⁶⁷, et l'instruction de la possession¹⁵⁶⁸ sont chronophages.

A vrai dire, le législateur n'a pas déterminé un délai pour la consignation de la provision du transport sur les lieux en laissant sa détermination à l'appréciation du juge rapporteur en prenant en considération les particularités de chaque situation.

Pour cela, lorsque le juge rapporteur ordonne le transport sur les lieux, il détermine le montant de la provision et le délai imparti de son acquittement.

A l'expiration du délai imparti sans l'acquiescement de la provision, il peut accorder un autre délai après une mise en demeure à peine de :

- L'annulation du transport sur les lieux ;
- La convocation des parties et leur conviction de l'importance de cette formalité ;
- Si l'opposant est le défaillant dans cet acquiescement, il sera un indice du mal-fondé de ses prétentions voire leur caractère abusif ou vexatoire¹⁵⁶⁹.

Dans la même veine, il importe de préciser que la non-consignation de ces montants dans le délai imparti vaut une renonciation à la demande du transport sur les lieux conformément à l'arrêt de la Cour de cassation n° 1030 rendu le 12-2-1998 du dossier civil n° 2291/92¹⁵⁷⁰.

b) Les conséquences du dérèglement du temps judiciaire en matière d'immatriculation foncière

La lenteur, l'inefficacité, voire le laxisme¹⁵⁷¹ sont des mots qui se luttent pour esquisser la toile de fond du temps judiciaire d'immatriculation foncière pâtissant sous la lourdeur de ses dysfonctionnements.

Ce dérèglement du temps judiciaire en matière d'immatriculation foncière engendre la remise en cause de la sécurité judiciaire (1) et du droit au procès équitable (2).

1) La remise en cause de la sécurité judiciaire

Sous la plume Henri Mazeaud ; « Plus encore que de justice, nous avons besoin pour vivre de sécurité »¹⁵⁷². De même, aux yeux de Julien Le Clainche, la sécurité est une situation dans laquelle le danger est absent¹⁵⁷³. Sur le terrain de ses effets, il faut certes partir de la constatation que la sécurité juridique constitue une exigence traditionnellement recherchée par le Droit à travers de divers

1566Tarek Karfadi, les nouveautés relatives aux délais dans le régime de l'immatriculation foncière à la lumière de la loi 14-07, série de la recherche académique 6 ,publications de la revue des sciences juridiques ,1ère Edt ,2015,P :31-32

1567Etant donné que les parcelles remembrées changent radicalement la situation des propriétaires tant au niveau de la position des parcelles, leurs limites et leur contenance il n'est plus possible de procéder à l'application des titres dans la majorité des cas.

Ali El Hilali, la décision judiciaire face aux oppositions dans les procédures d'immatriculation foncière, le régime de l'immatriculation foncière, socle principal du développement (lecture dans les nouveautés de la loi 14-07), cahiers de la Cour de cassation n°21, Edt 2015, P :149(en langue arabe)

1568Mohammed Ouali EL Abbadi, Op.Cit, P :30

1569Mohamed Khairi, le foncier et les affaires de de l'immatriculation foncière dans la législation marocaine, Dar nachr Almaarif,Edt 2018,P :306-307(en langue arabe)

1570Jawhar Abdeslam et Ahba Youssef, Op.cit ,P :43

1571 Benoit Bastard et al , l'esprit du temps - l'accélération dans l'institution judiciaire en France et en Belgique, Institut des Sciences sociales du Politique - Site de Cachan, juillet 2012, P :40

1572 Thomas Piazzon, la sécurité juridique, collection de thèses, édition Defrénois, lextenso éditions, Paris, 2010,P :11

1573 Jean Pradel, rapport introductif, la sécurité, Disputatio magistrorum et scholarium argentori Tertia, les actes du colloque, édition mare et martin,2017, P :21



mécanismes y compris le temps juridique¹⁵⁷⁴ en tant qu'un gardien de l'ordre public et un garant des droits et des intérêts des individus¹⁵⁷⁵.

En effet, la sécurité juridique 1576 ou la sécurité dans le Droit¹⁵⁷⁷ qui est l'idéal de fiabilité de la règle de Droit¹⁵⁷⁸ implique la validité formelle des systèmes du Droit ainsi que la validité axiologique supposant la légitimité et la validité empirique renvoyant à l'effectivité et l'efficacité¹⁵⁷⁹. Honnêtement, la sécurité juridique transcende les matières du Droit¹⁵⁸⁰.

Sur ce terrain, l'accessibilité par ces deux dimensions matérielle¹⁵⁸¹ et intellectuelle¹⁵⁸²; la stabilité¹⁵⁸³ combinant les volets objectif¹⁵⁸⁴ et subjectif¹⁵⁸⁵ et la prévisibilité¹⁵⁸⁶ n'épuisent pas la notion de sécurité juridique, mais elles constituent les principales facettes du triptype classique¹⁵⁸⁷ qui interroge la structure du Droit, c'est-à-dire la combinaison et l'harmonie des normes¹⁵⁸⁸ juridiques.

Dans cette lignée d'idée, Carbonnier énumère les infirmités jurisprudentielles telles que l'incertitude par des arrêts énigmatiques, l'insécurité à cause des revirements, les imperfections de diffusion¹⁵⁸⁹ et de réception¹⁵⁹⁰, les divergences de solutions au sein même de la Cour de cassation, c'est-à-dire

1574 Sylvie Cimamonti, sécurité juridique et mécanismes d'application du Droit dans le temps, la revue du notariat, vol 110, N° 2, septembre 2008, P : 633

1575 Hamid Elyossissi, la nullité des transactions immobilières et les risques de la mise en cause de la sécurité juridique, revue Elboughaz des études juridiques et judiciaires, n°6, juin 2020, P : 326 (en langue arabe)

1576 La sécurité juridique serait à vrai dire tautologique. Le droit c'est la sécurité ou c'est rien - Mireille Delmas-Marty, Préface, Droit et complexité – pour une nouvelle intelligence du droit vivant (actes du colloque de Brest du 24 mars 2006), édition Presses universitaires de Rennes, collection « l'univers des normes », 2007, P : 7

1577 Jean Pradel, Op.cit, P : 21

1578 Thomas Piazzon affirme amplement que la sécurité juridique est l'idéal de fiabilité d'un droit accessible et compréhensible, qui permet aux sujets de droit de prévoir raisonnablement les conséquences juridiques de leurs actes ou comportements, et qui respecte les prévisions légitimes déjà bâties par les sujets de droit dont il favorise la réalisation - Thomas Piazzon, Op.cit, P : 62

1579 Mireille Delmas-Marty, Préface, Droit et complexité – pour une nouvelle intelligence du droit vivant (actes du colloque de Brest du 24 mars 2006), édition Presses universitaires de Rennes, collection « l'univers des normes », 2007, P : 7

1580 Thomas Piazzon, Op.cit, P : 160

1581 L'accessibilité matérielle ou physique des règles : les usagers du droit doivent avoir la possibilité d'accéder matériellement au corpus des règles juridique cet aspect est lié aux modes de diffusion du Droit, il est une condition nécessaire de l'accessibilité intellectuelle - Thomas Piazzon, Op.cit, P : 19

1582 L'accessibilité intellectuelle des règles qui est la compréhension du sens des règles juridiques elle est liée aux modes d'expression du droit - Thomas Piazzon, Op.cit, P : 19

1583 « Quia non movere », ne pas déranger la quétude

Jean Pradel, Op.cit, P : 21

1584 La stabilité objective c'est une dialectique bien connue entre la stabilité et le progrès du droit - Thomas Piazzon, Op.cit, P : 33

1585 La prescription et la non-rétroactivité sont deux sources majeures de stabilité des droits et situations des sujets de droit, elle s'inscrit dans le cadre d'une réflexion qui lie les notions du temps et de droit - Thomas Piazzon, Op.cit, P : 34

1586 La prévisibilité : tandis que la stabilité concerne essentiellement le respect du passé. la prévisibilité intéresse plus nettement le futur. La possibilité de bâtir des prévisions le droit ne se réduit pas à un simple enregistrement des faits ; il est au contraire une création artificielle de l'Homme qui permet d'échapper à l'incohérence du temps pour assurer une vie harmonieuse dans la société et en ordre – Thomas Piazzon, la sécurité juridique, collection de thèses, édition Defrénois, Lextenso éditions, Paris, 2010, P : 44-45

Le respect des prévisions bâties le contrat offre certainement la meilleure illustration de l'effort du droit en faveur de la prévisibilité, mais cette idée n'est pas étrangère à d'autres domaines hors contractuel tel que la responsabilité civile délictuelle - Thomas Piazzon, Op.cit, P : 46

1587 Thomas Piazzon, Op.cit, P : 18

1588 Amélie André, Sécurité juridique et question prioritaire de constitutionnalité, la sécurité, Disputatio magistrorum et scolarium argentori Tertia, les actes du colloque, édition mare et martin, 2017, P : 210

1589 Thomas Piazzon, Op.cit, P : 244

1590 Carbonnier disait encore que la jurisprudence est faiblement connue des justiciables. Que la loi ne nous atteint que par flash. Que dit-on alors de la jurisprudence dont l'instabilité et la prolifération la font échapper même à son auteur Jamal Ajroud, les délais dans le procès administratif, le procès administratif, Publications de l'Ecole Doctorale de la faculté de Droit de Sfax, n° 3, 2011, P : 62



entre ses différentes chambres¹⁵⁹¹ et la lenteur dans la production des décisions judiciaires ne peuvent que discréditer la justice et remettre en cause la sécurité juridique.

D'ores et déjà, la sécurité des relations juridiques devient tentaculaire, ayant des besoins n'épargnant pas les situations juridiques liées au temps¹⁵⁹². Ce besoin de sécurité que les contemporains ressentent donne à l'élément temporel une importance accrue¹⁵⁹³.

Dans cette optique, les justiciables doivent être à l'aune de prévoir¹⁵⁹⁴ relativement la durée de la phase judiciaire afin d'incarner la sécurité judiciaire. Un contentieux d'immatriculation foncière s'étalant indéterminément dans le temps remet en cause le crédit au temps, voire la sécurité juridique. Cette prévisibilité d'une durée raisonnable est un soubassement de la sécurité juridique en tant que condition sine qua non du procès foncier équitable.

2) La remise en cause d'une garantie du droit au procès équitable

L'arriéré en justice représente une forme d'ineffectivité du droit au procès équitable voire du procès équilibré dans le temps¹⁵⁹⁵, car il entrave la capacité des justiciables à obtenir une décision dans un délai raisonnable qui est l'un des principes fondamentaux du procès équitable tel qu'énoncé dans la Déclaration universelle des droits de l'Homme et la Convention européenne des droits de l'Homme (CEDH). Ce droit à un procès équitable implique non seulement le respect des droits de défense, mais aussi une justice accessible, impartiale et rendue sans retard excessif.

En réalité, la notion de procès équitable n'est plus seulement une question juridique mais elle a été constitutionnalisée en vertu de l'article 23 de la Constitution de 2011 qui prévoit expressément que le droit à un procès équitable est garanti.

Si la Constitution a pris soin d'instaurer le principe du procès équitable et d'en préserver les caractéristiques internationalement reconnues ; la jurisprudence marocaine a pour sa part toujours veillée à assurer ces conditions et à fournir les circonstances adéquates pour appliquer les dispositions légales régissant ce procès¹⁵⁹⁶.

Telles sont les manifestations du dérèglement du temps juridique dû à l'arriéré judiciaire. Il est donc tout à fait légitime de s'interroger sur les moyens de le réguler.

B) La célérité, un régulateur du temps judiciaire du contentieux d'immatriculation foncière

La notion de la célérité de la procédure, qui est l'un des déserts doctrinaux, est utilisée non pas uniquement comme moyen de juger de façon arithmétique ou objective la durée d'une procédure mais surtout pour apprécier la valeur¹⁵⁹⁷ et la qualité du temps judiciaire allant de la date de son inscription du contentieux judiciaire dans les registres du tribunal jusqu'à la réalisation du droit objet du jugement par le biais de la procédure d'exécution¹⁵⁹⁸. D'ores et déjà, la justice qui est demandée dans le temps avant l'espace¹⁵⁹⁹, doit choisir la célérité comme cœur¹⁶⁰⁰.

Partant que l'arriéré judiciaire est un fléau menaçant le temps judiciaire de l'immatriculation foncière ; la célérité de la phase judiciaire est indéniablement un leitmotiv du procès équitable (a). Ceci

1591 Thomas Piazzon, Op.cit, P :257

1592 Senda Bouzguenda Snoussi, le temps et la propriété immobilière, Op.cit, P :80

1593 Senda Bouzguenda Snoussi, le temps et la propriété immobilière, Op.cit., P :78

1594 Tandis que la stabilité concerne essentiellement le respect du passé, la prévisibilité intéresse plus nettement le futur. La possibilité de bâtir des prévisions de Droit ne se réduit pas à un simple enregistrement des faits ; il est au contraire une création artificielle de l'Homme qui permet d'échapper à l'incohérence du temps pour assurer une vie harmonieuse dans la société et en ordre

Thomas Piazzon, Op.cit, P :44-45

1595 Guinchard a défini le procès équitable comme étant le procès équilibré

Emmanuel Jeuland, Droit processuel, LGDJ, Edt 2003, P :48

1596 www.cspj.ma/fr/actualites/details, consulté le 1-11-2024 à 16 :29

1597 Didier Cholet, Op.cit, P :41

1598 Mohammed Elhabib Beddaa et Bachi Boutoumitte, la rationalisation du temps judiciaire, la revue des affaires juridiques et judiciaires, N° 4 ,Décembre 2018, P : 108 (en langue arabe)

1599 Mohammed Elhabib Beddaa et Bachi Boutoumitte, Op.cit, P : 107 (en langue arabe)

1600 Didier Cholet, Op.cit , P :1



implique de passer en exergue les moyens de sa régulation au service de la célérité de la phase judiciaire d'immatriculation foncière (b).

a) **La célérité de la phase judiciaire : un leitmotiv du procès équitable**

Il va de soi que le procès équitable¹⁶⁰¹ est un principe fondamental des droits de l'Homme qui garantit, à toute personne engagée dans un litige, le droit à un jugement impartial, indépendant et conforme aux principes de la justice.

Dans ce sillage, la célérité est effectivement une composante essentielle du procès équitable, car un jugement rendu dans un délai raisonnable est indispensable pour garantir la justice et le respect des droits des parties impliquées. Le principe de célérité dans le cadre du procès équitable signifie que les procédures judiciaires doivent être menées avec diligence, afin d'éviter les préjudices causés par des délais excessifs et les incertitudes prolongées pour les individus concernés.

Certes, le droit à un procès équitable¹⁶⁰² est consubstantiel à l'acte de juger¹⁶⁰³ car il présente une dimension procédurale et un aspect philosophique exprimant un idéal de justice¹⁶⁰⁴. Quelle que soit la nature du procès, le droit à ce que sa cause doit être rendu dans un délai raisonnable¹⁶⁰⁵.

Il va sans dire que la notion de célérité est un fondement de la subjectivisation du temps judiciaire puisant des sources théoriques (1) tout en engendrant des conséquences pratiques (2).

1) **La célérité : une subjectivisation du temps judiciaire**

La subjectivisation du temps judiciaire par le biais de la célérité puise ses sources théoriques par la détermination du créancier et du débiteur du droit au temps.

❖ **Le justiciable : un créancier du droit au temps**

L'individualisme incarné par l'avènement du droit au temps est l'une des sources théoriques de la célérité. En effet, le jugement est le processus d'engendrement des droits subjectifs substantiels¹⁶⁰⁶. Ainsi, le transfert de l'organisation objective du temps par le pouvoir normatif au droit subjectif du justiciable au temps, rend le justiciable un créancier du droit au temps¹⁶⁰⁷. Ce temps subjectif des justiciers ne peut qu'annoncer le temps objectif de la justice¹⁶⁰⁸.

Cependant, le droit au temps n'est pas absolu, il est limité par la théorie de l'abus du droit. Le justiciable peut être sanctionné lorsqu'il ralentit activement le procès¹⁶⁰⁹ en utilisant de manière excessive et abusive les procédures disponibles pour retarder le cours de la justice et prolonger indûment une affaire, souvent dans le but de nuire à la partie adverse ou d'obtenir un avantage injuste. Le juge peut prendre des mesures contre ce type d'abus, comme rejeter les demandes abusives, imposer des sanctions, ou encore ordonner que la procédure se poursuive sans tenir compte des tentatives de retardement. Cet abus du droit au temps est généralement considéré comme un manquement à l'obligation de bonne foi.

1601 Le mot « équité » vient du latin « equus », qui signifie équilibre ; les deux termes sont équipollents, tant en Droit constitutionnel qu'en Droit européen- Serge Guinchard et Monique Bandrac et Xavier Lagarde et Mélina Douchy, Droit processuel- Droit commun du procès, Dalloz, 1ère édition, P :539

1602 A vrai dire, le droit au procès équitable est extrêmement large dans la mesure qu'il est un triptyque, dont le premier volet est le droit d'accès à un tribunal, le deuxième, le droit à une bonne justice dans ses deux aspects d'organisation du tribunal (indépendance, impartialité) et de garanties dans le déroulement de l'instance (droit à un procès équitable au sens strict, publicité de l'audience); le troisième volet, droit à l'exécution, est désormais détaché de l'exigence du respect du délai raisonnable pour devenir un droit autonome- Ibid

1603 Farid El Bacha, le procès équitable : un idéal de justice, Réflexions sur le procès équitable, collection réforme du Droit et développement socio-économique dirigée par le professeur Mohammed-Jalal ESSAID, volume N°2, 2009, P :16

1604 Farid El Bacha, Op.cit, P :17

1605 Yves Rabineau , la genèse du procès équitable , Réflexions sur le procès équitable, collection réforme du Droit et développement socio-économique dirigée par le professeur Mohammed-Jalal ESSAID, volume n°2, 2009, P :29

1606 Marie-Anne Frison -Roche, les droits fondamentaux des justiciables au regard du temps dans la procédure, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le 5 décembre 1995), édition Dalloz 1996, P :15-16

1607 Marie-Anne Frison -Roche, Op.cit , P :17

1608 Maxima Barba, au temps des justiciers, recueil Dalloz, 13 juillet 2023, n°26, P :1304

1609 Marie-Anne Frison -Roche, Op.cit , P :17



❖ *Le juge : un débiteur du droit au temps*

Le premier débiteur auquel on songe serait le juge. Ce serait la contrepartie de sa puissance dans la mesure où il conduit le procès¹⁶¹⁰, mais cette désignation présente des faiblesses. Cela relève d'une conception machiniste, voire tayloriste de l'activité de la justice. Par-delà, le juge n'a pas une autonomie suffisante qu'on puisse lui conférer une telle responsabilité face au rythme des procédures. C'est en tant qu'il appartient à l'institution judiciaire qu'il mène ou accompagne la procédure. La jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme est sans ambiguïté sur ce point. Les Etats sont condamnés et ne peuvent efficacement évoquer devant la Cour les difficultés engendrés par la surcharge du travail des tribunaux ou la lenteur inhérente à l'accomplissement de telle ou telle formalité¹⁶¹¹.

Il est indubitable que le caractère régalién de la mission de la justice, détaché de toute contingence temporelle, est longtemps demeuré un dogme permettant d'écarter toute responsabilité¹⁶¹². D'ores et déjà, la donne est renversée, la célérité est une notion juridique qui peut être sanctionnée, elle sort de l'empire des faits, de la morale ou du domaine des idées en inspirant le législateur pour entrer dans la sphère juridique¹⁶¹³. Le juge est un débiteur du droit au temps, alors il serait logique de poser la question s'il existe un système de récompense ou de sanction du respect des délais par le juge.

En Droit marocain, l'article 45 du Dahir n° 1-16-41 du 24 mars 2016 portant promulgation de la loi organique n°106-13 portant statut des magistrats prévoit qu'en application des dispositions du premier alinéa de l'article 120 de la Constitution, le magistrat veille à statuer sur les affaires qui lui sont soumises dans un délai raisonnable, sous réserve des délais fixés par des textes particuliers.

Pour garantir une déclinaison efficiente de l'article 120 de la constitution, la loi 14-22 complétant la loi organique 106-13 a ajouté deux alinéas à l'article en disposant que le conseil supérieur du pouvoir judiciaire prend en charge la détermination le délai de juger les affaires s'ils ne sont pas fixés par des textes particuliers. Ces délais ne sont que des délais « pilotes » n'ayant aucun effet sur les jugements prononcés hors-délai, alors il ne s'agit pas des délais procéduraux mais ce sont des délais encadrants aspirant l'efficacité de la performance judiciaire¹⁶¹⁴.

De même, l'article 75 du Dahir n° 1-16-40 du 24 mars 2016 portant promulgation de la loi organique n°100-13 relative au Conseil supérieur du pouvoir judiciaire précise que le Conseil prend en considération pour l'avancement des magistrats des critères parmi eux le souci de rendre les jugements dans un délai raisonnable.

Dans ce registre, le ministère de la justice marocain a prôné un respect des délais judiciaires s'élevant à 80 % selon la charte de performance de l'année 2017¹⁶¹⁵.

Quant au code judiciaire belge, il prévoit la possibilité de dessaisir un juge qui ne traite pas ses dossiers¹⁶¹⁶. Par ailleurs, certaines lois d'organisation judiciaire, telles que la loi autrichienne ou la loi suisse, disposent des mécanismes de recours spécifiques qui permettent de saisir une juridiction supérieure pour ordonner au juge saisi de traiter dans les délais impartis par la loi¹⁶¹⁷.

Dans la même veine, le conseil d'Etat français dans un arrêt rendu le 28-6-2002 a considéré que si la méconnaissance de l'obligation de juger un délai raisonnable est sans incidence sur la validité de la

1610 Marie-Anne Frison -Roche, Op.cit , P :14

1610 Jean-Michel Belorgey, la situation générale du temps des procédures devant les juridictions, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le (décembre 1995), édition Dalloz 1996, P :17

1611 Marie-Anne Frison -Roche, Op.cit , P :18

1612 Didier Cholet, Op.cit , P :75

1613 Didier Cholet, Op.cit , P :27

1614 Le conseil supérieur du pouvoir judiciaire, rapport au titre de l'année 2023, BO n°7360 bis publié le 13-12-2024

1615 Mohammed Elhabib Beddaa et E Bachi Boutoumitte, Op.cit, P :111 (en langue arabe)

1616Résumé des débats, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le 5 décembre 1995), édition Dalloz 1996, P :

1617 Salah Triki, l'expropriation pour cause d'utilité publique : aspects processuels, le procès administrative, publications de l'Ecole Doctorale de la faculté de Droit de Sfax,n° 3,P :339



décision juridictionnelle, les justiciables doivent néanmoins pouvoir en faire assurer le respect, car cette méconnaissance a été causée par le fonctionnement defectueux du service public de la justice¹⁶¹⁸. En épilogue, on ne peut que réitérer : « la justice différée est un déni de justice »¹⁶¹⁹. Autrement dit, cet arriéré de la justice foncière menace la sécurité judiciaire des justiciables tout au long de la phase judiciaire des oppositions tout en mettant en jeu la responsabilité du juge foncier.

2) Les conséquences de la subjectivation du temps judiciaire

Admettre la subjectivation du temps juridique n'est que modeler le temps suivant les personnes pour avoir un temps sur-mesure. En effet, ce délai raisonnable, qui est le culte de l'instant opportun et du délai équitable, interpelle l'appréciation concrète de son caractère.

❖ *La modulation du temps suivant les personnes*

Le temps n'est plus le rythme objectif d'un processus de découverte de la vérité mais il est l'objet d'un droit subjectif processuel¹⁶²⁰. Il fait partie du service que l'institution de la justice doit désormais fournir à sa clientèle. Le produit se doit être de plus en plus précisément adapté au besoin de l'individu. Il en résulte un temps sur-mesure¹⁶²¹, autrement dit, un temps subjectif¹⁶²² et relativisé à vitesses inégales¹⁶²³.

Selon l'article 3 du nouveau code de la procédure civile français, le juge veille au bon déroulement de l'instance ; il a le pouvoir d'impartir les délais et d'ordonner les mesures nécessaires. Ainsi conçu, le délai le plus naturel devient le délai édicté par le juge dans une affaire particulière et en considération d'elle¹⁶²⁴. Alors, il faudrait établir des traitements types correspondant à des profils de procédure pour lesquels, d'une façon prétorienne, en déterminant les délais adéquats¹⁶²⁵. Pour boucler la boucle, le droit au temps du justiciable, n'est que le droit à son rythme¹⁶²⁶ adapté aux exigences des procédures concrètes, en veillant spécialement aux besoins des usagers¹⁶²⁷.

❖ *Le délai raisonnable, le culte de l'instant opportun*

De prime abord, les délais peuvent être composés d'une durée limitée quantitativement déterminée du temps juridique. Ils peuvent également être composés d'une durée limitée qualitativement déterminée, comme l'illustrent les notions de délai raisonnable ou de délai utile¹⁶²⁸. Ce dernier, qui est le moment opportun pour décider pour juger et pour agir, bouleverse la continuité chronologique¹⁶²⁹.

1618 Salah Triki, Op.cit ,P :340

1619 « Justice delayed is justice denied »

1620 Nada Maalej Mahdi, le délai raisonnable dans le procès, le procès - Actes du colloque organisé en l'honneur de : Maître Najib Feki, Université de Sfax, faculté de Droit de Sfax, école doctorale, P :93

1621 Marie-Anne Frison -Roche, Op.cit, P :14

¹⁶²¹ Jean-Michel Belorgey, Op.cit, P :19

1622 Confondre l'immédiateté, cette mécanique de l'oubli, et embrasser la durée-voilà ce qu'implique, en tant que faculté supérieure, juger. Au-delà de (et à partir de) la diversité (des goûts et des « opinions »), le jugement correspond précisément à ce saut particulier à l'universel, du privé au public, c'est-à-dire à l'édification de quelque chose comme un sens commun. Proust précise qu'en jugeant, nous retrouvons cette possibilité heuristique (et empathique) de penser à la place d'un autre, voire de visiter-pourquoi pas ?-le même monde avec des yeux différentes

Hans Cova, Jugement et temporalité - trois essais sur le temps, édition l'Harmattan, 2007, Paris, P :11

1623 Selon la relativité d'Einstein, les temps sont multiples, à vitesses inégales.

Henri Bergson, durée et simultanéité -à propos de la théorie d'Einstein, édition numérique : Pierre Hidalgo, décembre 2011, P :28

1624 Marie-Anne Frison -Roche, Op.cit, P :20

1625 Ibid

1626 François Ost, le temps du droit, Op.cit , P :31

1627 Lignes directrices saturn révisées pour la gestion du temps judiciaire (4^{ème} révision), Commission européenne pour l'efficacité de la justice (CEPEJ), Document adopté lors de la 37^{ème} réunion plénière de la CEPEJ (Strasbourg et en ligne, 8 et 9 décembre 2021), Conseil de l'Europe, P :4

1628 Marie Cresp , Op.cit ,P :417

1629 Senda Bouzguenda Snoussi, réflexions sur temps et le Droit dans le code des obligations et des contrats, Op.cit, P:183



De même, ce délai suscite la réflexion juridique dans la mesure qu'elle n'existe aucune définition du délai raisonnable¹⁶³⁰, mais il est convenu qu'il est une temporalité nécessairement complexe, faisant droit à des exigences contraires, entre lesquelles une tension dialectique permanente semble inévitable¹⁶³¹. Autrement dit, cette certaine durée ne peut que se situer entre la précipitation et la tergiversation, entre la prématurité et la tardiveté¹⁶³².

Dans ce sillage, la complexité de la durée du délai raisonnable se niche dans le devoir de se hâter avec lenteur¹⁶³³. Ce temps raisonnable sanctionne l'excès sous ces deux formes : l'excès du trop peu et l'excès du trop-plein. La notion du temps raisonnable correspond bien, en outre, à cette idée du moment selon laquelle l'action humaine ne pouvait plus prétendre être à la marque de la raison, elle fait place à minima au raisonnable¹⁶³⁴. En d'autres termes, le délai raisonnable est ce qui est accessible à la raison, qui n'est ni trop court, ni trop long. Il s'agit d'un délai moyen, qui n'oblige pas à agir dans la précipitation, et qui ne force pas à attendre trop longtemps¹⁶³⁵.

De facto, la mesure du temps raisonnable se fera toujours a posteriori et le plus souvent sur des bases incertaines, mais elle crée a priori une insécurité¹⁶³⁶ étant donné que la durée de la procédure devrait, dans la mesure du possible, être prévisible¹⁶³⁷.

Ce présent délai est le moyen de la juridicisation de l'équité. Ce délai normal n'est pas apprécié au regard de la moyenne statistique, mais d'un idéal de justice, en l'occurrence, l'équité processuelle¹⁶³⁸.

❖ *L'appréciation concrète du caractère raisonnable du délai :*

S'agissant du caractère déraisonnable du délai de procédure, il est apprécié par la Cour européenne non seulement comme un délai qui rend ineffectif le jugement, mais aussi comme un délai anormalement long au regard des circonstances de l'espèce¹⁶³⁹.

A vrai dire, le « raisonnable » ne permet pas de dégager un concept et des critères nets. C'est pourquoi selon CEDH¹⁶⁴⁰, une étude in concreto doit être menée pour déterminer si le procès à dépasser un délai raisonnable¹⁶⁴¹. A l'image du « procès qui bouge », aux dires du Doyen Baccouche, le temps du procès bouge et son appréciation également. Cette gestation a enfanté un droit dont le contenu est incertain¹⁶⁴².

Face au mutisme des textes fondateurs, la CEDH prononce que le délai raisonnable est une notion fonctionnelle dont la portée s'apprécie à la fois in concreto et in globo. Ces critères ne sont pas limitatifs et peuvent être combinés¹⁶⁴³.

De facto, l'appréciation in concerto se fait par rapport des circonstances particulières de la cause, notamment, la complexité de l'affaire¹⁶⁴⁴ (le nombre des parties, le nombre des personnes auditionnées, la connexité, les visites des lieux, le comportement du requérant (les demandes

1630 Mathias Latina, les mesures du temps, le temps et droit (journées nationales Tome18 /Dijon), édition Dalloz, Paris,2014, P :95

1631 Michel Van De Kerchove, Accélération de la justice pénale et traitement en « temps réel » ? le temps et droit. le droit a-t-il pour vocation de durer ? Time and law. is It the nature of law to last ? édition Bruylant Bruxelles, 1998, P :382

1632 Michel Van De Kerchove, Op.cit, P :382

1633 Ibid

1634 Marie-Anne Frison -Roche, Op.cit, P :14

¹⁶³⁴ Jean-Michel Belorgey, Op.cit, P :22

1635 Mathias Latina, Op.cit, P :95

1636 Mathias Latina, Op.cit, P :96

1637 Lignes directrices saturn révisées pour la gestion du temps judiciaire (4 ème révision), Commission européenne pour l'efficacité de la justice (CEPEJ), Document adopté lors de la 37ème réunion plénière de la CEPEJ (Strasbourg et en ligne, 8 et 9 décembre 2021), Conseil de l'Europe, P :2

1638 Didier Cholet, Op.cit, P :80

1639 Didier Cholet, Op.cit, P :76

1640 La Cour européenne des droits de l'Homme

1641 Emmanuel Jeuland, Op.cit, P :193

1642 Nada Maalej Mahdi, Op.cit, P :94

1643 Nada Maalej Mahdi, Op.cit, P :99

1644 Serge Guinchard et Monique Bandrac et Xavier Lagarde et Mélina Douchy, Op.cit, P :531-532-533-534



d'audition et d'une expertise inutile, l'absence lors des audiences...) et celui des autorités compétentes, ainsi que l'enjeu du litige (l'urgence)¹⁶⁴⁵.

Par ailleurs, la CEDH procède à une appréciation in globo dudit délai par laquelle les juges prennent en compte l'ensemble des éléments du dossier pour évaluer son caractère raisonnable sans examiner chaque élément séparément¹⁶⁴⁶.

b) Les moyens de régulation temporelle au service de la célérité de la phase judiciaire

Pour dissiper les lacunes de la dérégulation temporelle dans la phase judiciaire de l'immatriculation foncière, il est essentiel de mettre en place des moyens de régulation visant l'ancrage de l'équilibre dans une temporalité nécessairement complexe, faisant droit à des exigences contraires. En effet, cette temporalité est tiraillée entre le déni de l'excès de la rapidité (1) et de la lenteur (2) à la fois.

1) Le déni de l'excès de la rapidité de la phase judiciaire d'immatriculation foncière

Certes, le Droit réagit la torpeur bureaucratique¹⁶⁴⁷ qui l'endort. On le voit alors s'accélérer dans l'hystérie de l'urgence et l'hypertrophie du provisoire¹⁶⁴⁸. Toutefois, le délai équitable est incompatible avec l'excès de rapidité. Un bon procès doit être rapide sans être expéditif¹⁶⁴⁹. Cette réprobation envers le procès trop rapidement bouclée paraît constante dans l'histoire : « Sage est le juge qui écoute et tard juge, car de fol juge brève sentence »¹⁶⁵⁰.

Dans un contexte de rapidité excessive, les décisions peuvent être rendues sans une analyse approfondie, nuisant ainsi aux parties dont les intérêts et droits sont potentiellement lésés. Le déni de cet effet du "temps raccourci" peut aboutir à une justice expéditive, plutôt qu'à une justice juste.

En effet, le délai raisonnable qui est un révélateur de la vérité enrobe des principes sacro-saints du procès équitable, tels que le contradictoire et l'égalité des armes entre les parties. De même, il est fort présent par le biais du formalisme, de la motivation des décisions de justice, de la collégialité et des voies de recours, qui sont des garde-fous contre l'excès de la rapidité du procès.

❖ *Le temps, un révélateur de la vérité*

L'adage « le temps est le père de vérité »¹⁶⁵¹ professe que la vérité finit toujours par se révéler avec le temps. Même si les mensonges ou les erreurs peuvent prévaloir temporairement, le passage du temps permet de faire émerger la vérité. C'est une réflexion sur la nature du temps comme révélateur ultime de la réalité. Bien que la vérité puisse être retardée, voire être fatiguée par l'administration des preuves¹⁶⁵², elle ne peut être indéfiniment cachée.

En l'espèce, le temps de la recherche de la vérité est un temps incompressible dans la mesure où le juge doit disposer d'un certain temps pour l'avoir en sorte que la justice ne soit pas bafouée dans sa substance¹⁶⁵³. En d'autres termes, il existe un plancher (un minimum) que l'on ne peut pas traverser au nom de la célérité¹⁶⁵⁴.

Si en Droit pénal, le juge doit être convaincu, non pas à 100%, mais hors de tout doute raisonnable, pour prononcer une telle condamnation ; le juge civil, y compris le juge foncier à l'épreuve du contentieux d'immatriculation foncière, doit retenir seulement la thèse la plus probable, et non celle la plus certaine tout au long de cette durée irréductible¹⁶⁵⁵.

1645 Nada Maalej Mahdi, Op.cit ,P :100-101-102

1646 Nada Maalej Mahdi, Op.cit ,P :102-103-104

1647 Carbonnier s'interroge si le formalisme bureaucratique d'aujourd'hui n'est pas un retour aux rituels analphabètes ?

Paul Martens, Op.cit,P :730

1648 Paul Martens, Op.cit ,P :730

1649 Thomas Andrieu, l'avenir du procès civil, Op.Cit

1650 Didier Cholet, Op.cit , P :83

1651 François terré, observations générales, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le 5 décembre 1995), édition Dalloz 1996, P :76

1652 Jean-François Burgelin, la situation spécifique de la matière pénale, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le 5 décembre 1995), édition Dalloz 1996, P :36

1653 Didier Cholet, Op.cit , P :101

1654 Didier Cholet, Op.cit , P :82

1655 Didier Cholet, Op.cit , P :97



❖ *Le temps du contradictoire : un palladium d'une bonne justice*

Consacré par tous les Droits occidentaux, le principe du contradictoire, auquel Aristote et Sénèque faisaient déjà référence, est lié à la notion même de la justice qui est une œuvre de confrontation¹⁶⁵⁶. Partant que le procès est un échange réglé d'arguments¹⁶⁵⁷, le contradictoire est imposé par l'objectif de vérité. Les parties ont la charge de la preuve et ont le droit de contester les preuves de leurs adversaires¹⁶⁵⁸. La reconnaissance et l'application de ce principe constituent les garanties les plus solides contre l'excès de rapidité¹⁶⁵⁹ qui sont inscrites dans le temps et qui sont un palladium d'une bonne justice.

En effet, la partie demanderesse oriente naturellement ses dires dans le sens favorable à sa thèse. La sagesse populaire recommande de ne pas « entendre un seul son de cloche » et d'écouter les deux discours opposés avant de prendre une décision. L'adage latin « Audi alteram partem » enjoint énergiquement au juge d'entendre l'autre partie. Cette dialectique judiciaire est au service, non seulement de la vérité judiciaire, mais plus largement, de l'apaisement social et de l'application correcte du Droit¹⁶⁶⁰.

Quant aux éléments du temps du contradictoire, le temps de l'information des parties est le premier élément ; étant donné que ce principe sacro-saint suppose un temps d'information des parties¹⁶⁶¹. Par ailleurs, le temps de la réflexion est le deuxième élément du contradictoire de telle façon que chaque partie doit disposer d'un temps nécessaire à la préparation de sa défense¹⁶⁶². Quant au temps de la contestation, il est le troisième élément du contradictoire ; ainsi à chaque élément nouveau produit dans l'instance, les parties doivent pouvoir répliquer et contester¹⁶⁶³.

On déduit que le temps de la discussion organisée par le procès est un facteur d'apaisement social dans la mesure où le procès, qui est l'organisation mécanique d'un ralentissement de la violence, s'épuise et se vide par le sas procédural permettant seul son arrêt par le jugement¹⁶⁶⁴. Certes, le temps lui-même a ses vertus de catharsis¹⁶⁶⁵.

❖ *Le temps de l'égalité des armes entre les parties*

Le principe de l'égalité des armes entre les parties fait référence à un principe fondamental du Droit procédural, qui garantit que toutes les parties impliquées dans un litige disposent les mêmes moyens et les opportunités pour présenter leur cas, se défendre, et faire valoir leurs droits devant un tribunal. Il vise à assurer une justice équitable en évitant qu'une partie, en raison de sa situation économique ou social, de son influence ou de tout autre facteur, ne bénéficie d'un avantage déloyal sur l'autre.

Ce principe est affirmé comme le principe le plus fécond parmi les droits naturels de procédure. L'article 14 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques de l'ONU proclame sans ambages le droit à l'égalité devant les tribunaux et les cours de justice et le droit à un procès équitable. Des organes juridictionnels internationaux l'appliquent de telle façon que le Comité des droits de l'Homme de l'ONU le décline en principe d'égalité des armes. La Cour européenne des droits de l'Homme en fait l'un des piliers du procès équitable. Par ailleurs, la Cour d'appel de Paris a jugé que l'égalité des armes qui représente un élément de la notion de procès équitable protégée par l'ordre public est l'obligation d'offrir à chaque partie, une possibilité raisonnable de présenter sa cause, y compris ses preuves, dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage

1656 Jeans-louis Bergel, Op.cit ,P :332

1657 Didier Cholet, Op.cit , P :115

1658 Didier Cholet, Op.cit , P :98

1659 Didier Cholet, Op.cit , P :113

1660 Didier Cholet, Op.cit , P :114

1661 Didier Cholet, Op.cit , P :116

1662 Didier Cholet, Op.cit , P :118

1663 Didier Cholet, Op.cit , P :119

1664 Didier Cholet, Op.cit , P :85

1665 Didier Cholet, Op.cit , P :86



par rapport à son adversaire. Le non-respect du principe d'égalité contrevient à l'ordre public procédural¹⁶⁶⁶.

Parallèlement, le tribunal arbitral doit respecter l'égalité des armes entre les parties pour présenter leurs écritures et leurs pièces. Une rupture du principe peut être invoquée par les parties lorsque le tribunal arbitral a donné à celles-ci un nombre de jours moins important qu'à son adversaire pour déposer ses écritures et ses pièces. La Cour d'appel de Paris a jugé que les différents délais prévus pour que chaque partie dépose ses écritures ne démontrent pas une inéluctable inégalité de traitement entre les parties, l'égalité procédurale ne suppose aucun principe d'automatisme. La même Cour a également jugé qu'un décalage de sept jours au profit de l'une des parties dans le calendrier de procédure ne confère aucun avantage décisif, même si l'une des parties dispose de plus de temps que son adversaire pour la préparation de ses arguments¹⁶⁶⁷.

On aura compris que le principe d'égalité n'est pas arithmétique et qu'il interdit seulement des ruptures inéluctables ou décisives de l'égalité dans le traitement des parties, subordonnées à la preuve que la victime de l'inégalité temporelle n'a pu que se défendre moins bien que son adversaire, car elles ne sont pas placées dans les mêmes conditions¹⁶⁶⁸.

❖ *Le formalisme*

Le juriste Ihering met l'accent sur l'importance du formalisme en prônant que si la forme est l'ennemie jurée de l'arbitraire, elle est la sœur jumelle de la liberté. En effet, le formalisme de la procédure permet aux parties de garder quelques distances avec le litige de fond, donc de refroidir les passions liées au conflit¹⁶⁶⁹.

Dans ce registre, la forme est une limite naturelle contre l'excès de rapidité, elle a pour vocation à éviter que la justice ne soit trop vite rendue. Cette garantie de sécurité est, certes, dévoreuse du temps, mais elle s'oppose à la précipitation et la négation de la justice¹⁶⁷⁰.

Par ailleurs, la forme est la servante du fond. Le formalisme n'est plus une fin en soi. C'est un moyen au service d'un juste procès. L'adage « forme passe fond » doit être retourné et la forme mise au service du fond, c'est à dire au service d'un procès équitable¹⁶⁷¹.

S'il l'on veut éviter l'arbitraire du juge, sa fantaisie, il faut encadrer ce temps de l'instruction par des formes et des délais qui évitent que le juge ne statue sans avoir pris une connaissance réelle de l'affaire. Dans ce sillage, Pothier définissait la procédure civile, en tant que Droit commun du contentieux d'immatriculation foncière, comme la forme dans laquelle on doit tenter les demandes en justice, y défendre, instruire, juger, se pourvoir contre les jugements et les exécuter¹⁶⁷².

Il est impérieux de révéler que le recours à un avocat en matière dudit contentieux était une question controversée étant donné que son oralité suscitait les plumes doctrinales.

De facto, les attendus de l'arrêt de la Cour de cassation n° 8-63 du dossier civil n°43591-8-2014 a tranché la question en précisant que la procédure d'immatriculation foncière est une procédure orale soumise durant le recours en appel aux dispositions des articles 41 à 45 du Dahir d'immatriculation foncière et non aux dispositions des articles 45 et 329 du CPC.

❖ *La motivation des décisions judiciaires*

La motivation des décisions de justice est une obligation protectrice contre l'excès de rapidité ainsi qu'une garantie contre l'examen trop hâtif des litiges¹⁶⁷³. Lorsqu'un juge rend une décision, il est tenu de fournir une explication détaillée des raisons qui ont conduit à cette décision. Alors, il est obligé à

1666 Eric Loquin, le temps dans l'arbitrage, le temps et droit (journées nationales Tome18 /Dijon), édition Dalloz, Paris,2014,P :18

1667 Eric Loquin, Op.cit., P :19

1668 Eric Loquin, Op.cit , P :1

1669 Didier Cholet, Op.cit , P :88

1670 Didier Cholet, Op.cit , P :104

1671 Didier Cholet, Op.cit , P :105

1672 Didier Cholet, Op.cit, P :102

1673 Didier Cholet, la célérité de la procédure en Droit processuel, série Bibliothèque de Droit privé Tome 466, édition L.G.D.J, 2006, Paris, P :136



prendre le temps nécessaire pour examiner soigneusement les faits, les arguments des parties et les règles de Droit applicables. Cela empêche les décisions précipitées ou superficielles qui pourraient porter atteinte aux droits des parties.

Dans cette optique, le Conseil de l'Europe a estimé que la qualité de la décision dépendait principalement de la qualité de la motivation. Une bonne motivation était une impérieuse nécessité, qui ne pouvait être négligée au profit de la rapidité¹⁶⁷⁴.

Ce principe directeur du procès équitable tient sa lettre de noblesse de l'article 125 de la constitution¹⁶⁷⁵ disposant que tout jugement doit être motivé et prononcé en audience publique dans les conditions prévues par la loi.

Dans la même veine, l'article 50 al 8 du CPC réaffirme que les jugements doivent toujours être motivés. Par ailleurs, l'article 345 al 4 dudit code prévoit que les arrêts des chambres des appels des tribunaux de première instance, ainsi que ceux des cours d'appel sont motivés. De lege l'article 359-5°, le défaut de motifs est l'une des causes des pourvois soumis à la Cour de cassation

Il va sans dire que l'article 375 al 2 du CPC ajoute que les arrêts de la Cour de cassation sont aussi motivés.

❖ *La collégialité*

Si l'unicité remédie à la lenteur de la justice, puisqu'un plus grand nombre d'affaires peut être jugé dans un temps donné pour favoriser l'accès à la justice et rendre à la sanction judiciaire toute son efficacité¹⁶⁷⁶; la collégialité est généralement présentée comme une meilleure garantie de justice, éclairée par le délibéré des juges, impartiale par la neutralisation des éventuels préjugés et indépendante grâce à la liberté de décision qu'engendre l'anonymat¹⁶⁷⁷.

En effet, la collégialité, qui n'est pas un principe constitutionnel et qu'elle ne fait pas partie des principes fondamentaux¹⁶⁷⁸, doit être déclinée raisonnablement¹⁶⁷⁹ par une réduction du quorum de magistrat à juger, et par un effort individuel plus important des juges de traiter plus de procès dans des délais identiques¹⁶⁷⁹.

Dans ce contexte, l'article 51 de la loi 38-15 du 30 juin 2022 relative à l'organisation judiciaire publiée au BO n° 7108 du 14 juillet 2022 dispose que les TPI siègent en présence de trois juges en matière des affaires relatives aux droits réels immobilières et des affaires mixtes. Dès lors, la soumission de la matière immobilière à ce principe ne peut que dénier l'excès de la rapidité.

❖ *Les voies de recours*

Les voies de recours sont certainement parmi les facteurs les plus importants d'allongement du procès. En renouvelant l'instance une seconde fois, le recours l'allonge mécaniquement dans le temps¹⁶⁸⁰. Il s'agit d'une garantie d'une bonne justice à laquelle on ne saurait porter atteinte impunément sous le seul prétexte d'accroître la célérité et la justice expéditive¹⁶⁸¹.

En effet, une procédure trop rapide peut entraîner des erreurs de Droit ou de fait. Le double degré de juridiction permet de corriger ces erreurs, en assurant qu'une instance supérieure peut revoir les décisions et prendre le temps nécessaire pour rendre un jugement plus réfléchi, car le juge n'est pas infallible¹⁶⁸².

1674 Norah Alshatti, la motivation des décisions judiciaires civiles et la Cour de cassation : étude de droit comparé franco-koweïtien, Université de Strasbourg, 2019, P :22

1675 Dahir n° 1-11-91 du 29 juillet 2011 portant promulgation du texte de la Constitution (BO n° 5964 bis du 30 juillet 2011)

¹⁶⁷⁶ Jeans-louis Bergel, Op.cit ,P :328

¹⁶⁷⁷ Jeans-louis Bergel, Op.cit,P :327

¹⁶⁷⁸ Emmanuel Jeuland, Op.cit , P :50

¹⁶⁷⁹ Didier Cholet, Op.cit , P :23-24

¹⁶⁸⁰ Didier Cholet, Op.cit , Paris, P :140

¹⁶⁸¹ Didier Cholet, Op.cit, Paris, P :143

¹⁶⁸² Emmanuel Jeuland, Op.cit, P :131



Si la nécessité de réguler le flux croissant des pourvois exigent la recherche des mécanismes de filtrage¹⁶⁸³, le Dahir du 12-8-1913 sur l'immatriculation foncière est au rendez-vous. En vertu des dispositions de son article 109, les jugements rendus en matière d'immatriculation ne sont susceptibles de recours que par voie d'appel ou de cassation. Ces deux voies de recours sont de l'ordre public¹⁶⁸⁴.

Il en découle que la demande en rétractation d'une décision judiciaire n'est pas recevable en la matière. Il en est de même pour l'opposition en tant que voie de recours¹⁶⁸⁵. Ceci a été affirmé par l'arrêt de la Cour de cassation n° 28/8 du dossier n° 6698/1/8/2016 rendu le 16-1-2018¹⁶⁸⁶.

2) Le déni de l'excès de la lenteur de la phase judiciaire

Le Droit est polychrone dans la mesure où son accomplissement dans la lenteur ou la rapidité n'est pas sans vertu. En effet, sa lenteur permet la dédramatisation, elle oblige les haines et les vindictes à décélérer. La procédure impose, par ses délais, le retardement du désir, et par sa forclusion, elle renvoie hors du Droit ce qui prétendait s'y installer. Au temps humain, elle substitue le temps bureaucratique¹⁶⁸⁷ déniait l'excès de la lenteur.

Ledit déni en matière du contentieux d'immatriculation foncière revêt plusieurs facettes en s'incarnant par l'absence de l'acte introductif d'instance et de l'appel immédiat contre les jugements avant dire droit. De même, le délai déterminé limité de la notification du jugement, la responsabilisation de l'Etat en cas de non-respect du délai raisonnable et la digitalisation de la procédure judiciaire sont d'autres moyens en la matière.

❖ *Le déclenchement d'office de la phase judiciaire*

De prime abord, la procédure qu'elle soit civile, pénale ou administrative, se décompose en trois phases : l'action, l'instance et le jugement. On y ajoutait traditionnellement l'exécution de la décision¹⁶⁸⁸. S'agissant de l'instance, elle est une série d'actes de procédure allant de la demande introductive d'instance ou de la saisine du tribunal jusqu'au jugement, celui mettant fin à l'instance¹⁶⁸⁹.

En effet, le premier acte par lequel le plaideur entame une instance est appelé la demande principale ou encore la demande introductive d'instance qui peut prendre des formes diverses : le plus souvent une requête écrite ou une déclaration au greffe du tribunal, lorsque la procédure est orale¹⁶⁹⁰.

Dans ce processus, l'acte introductif d'instance est l'acte de procédure qui est à l'origine du lien d'instance. Autrement dit, la demande initiale¹⁶⁹¹ qui est contrairement à l'action et au jugement, s'étale nécessairement dans le temps¹⁶⁹².

En matière d'immatriculation foncière, la phase judiciaire est déclenchée d'office par le CPF en cas d'une réquisition d'immatriculation litigieuse grevée d'opposition, étant donné que la partie demanderesse, en l'espèce, l'opposant ne peut pas saisir d'office le tribunal par un acte introductif d'instance. Cette mesure est un déni de la lenteur.

Selon l'article 32 al 2 de la loi 14-07, la taxe judiciaire et les droits de plaidoirie sont dus pour chacune des oppositions à une même réquisition d'immatriculation. La perception en est faite par la conservation foncière au profit du secrétariat-greffe du tribunal de première instance.

1683 Thomas Andrieu, l'avenir du procès civil, Op.Cit

1684 L'arrêt de la Cour de cassation n° 79/8 du dossier civil n° 6083/1/8/2017 du 6-2-2018.

Omar Azougar, l'encyclopédie judiciaire de la loi d'immatriculation foncière marocaine- de plus de deux mille arrêts de la Cour de cassation, 2ème édition, 2022, P :205 (en langue arabe)

1685 Aissam Zine-dine, la réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, Op.Cit , P:108

1686 Omar Azougar, Op.cit,P :585 (en langue arabe)

1687 Paul Martens, Op.cit, P :730

1688 Didier Cholet, Op.cit, P :36

1689 Mohamed Korri Youssoufi, Procédure civile au Maroc tome 1, 1ère Edt mars 2018, P :160

1690 Mohamed Korri Youssoufi, Op.cit, P :100

1691 Emmanuel Jeuland, Op.cit , P :139

1692 Didier Cholet, Op.cit , P :37



Par ailleurs, l'alinéa 4 de l'article susvisé en haut prévoit que dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai fixé à l'article 23, le C.P.F transmet la réquisition d'immatriculation et les pièces y relatives au tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble.

❖ *L'absence de l'appel immédiat contre les jugements avant dire droit*

Est considéré comme avant dire droit, le jugement qui se borne, dans son dispositif, à ordonner une mesure d'instruction ou une mesure provisoire¹⁶⁹³. Dans une optique d'économie procédurale du temps judiciaire et pour éviter des va-et-vient, le jugement qui ordonne une mesure avant dire droit n'est appellable qu'avec le jugement définitif. Autrement dit, il n'est pas susceptible d'appel immédiat, étant donné que ledit jugement n'a pas l'autorité de la chose jugée sur le principal¹⁶⁹⁴.

Cette disposition peut créer des situations très embarrassantes, car on sait qu'une mesure avant dire droit peut prendre un temps certain et créer une situation de fait vis-à-vis de laquelle un jugement ultérieur ne produira plus d'effet utile¹⁶⁹⁵.

❖ *Le délai déterminé limité de la notification du jugement*

A l'orée, la notification a pour objet de porter officiellement le jugement à la connaissance des parties. En effet, elle joue un double rôle : elle est, d'abord, la condition préalable pour qu'un jugement ait la force exécutoire, ensuite, elle marque le point de départ des délais pour exercer les voies de recours¹⁶⁹⁶.

De même, la notification est un mécanisme processuel garant du droit de défense¹⁶⁹⁷ dans la mesure où aucune mesure ne peut être faite à l'encontre de la personne objet de notification durant la période de notification¹⁶⁹⁸.

Si le législateur a régi la notification des jugements dans le cadre du C.P.C¹⁶⁹⁹ sous forme d'une expédition dûment certifiée conforme de ce jugement sans déterminer un délai, le Dahir du 12-6-1913 modifié et complété par la loi 14-07¹⁷⁰⁰ se démarque en la matière de telle façon où son article 40 souligne clairement et précisément l'obligation de notification des jugements du T.P.I, dans le délai de 8 jours à compter de sa date, par extrait au requérant et à tous les opposants¹⁷⁰¹.

Alors, il est apparent que le législateur aspire le gain de temps par le biais du délai déterminé limité maximal de 8 jours courant dès le prononcé du jugement. Ce principe est défendu par l'arrêt de la Cour de cassation n° 131/8 du dossier n° 4609/1/8/2016 rendu le 6-3-2018 affirmant tout net que l'objectif de cette notification est le souci de garantir le transfert de l'affaire à la cour d'appel dans le temps le plus rapide¹⁷⁰².

Dans ce registre, l'arrêt de la Cour de cassation n° 1/107 du 2-5-2023 du dossier n° 4441/1/1/2020 prononce que le délai de 8 jours est incitatif pour accélérer l'accomplissement des procédures de la notification et que le législateur n'a pas prévu la nullité de la notification en cas de son inobservation.

1693 Mohamed Korri Youssoufi, Op.cit, P :285

1694 Ibid

1695 Gérard Kuyper et Yves Printz, Droit judiciaire, quelques initiatives du législateur pour réguler le temps du procès, le pli juridique, n°51, Mars 2020, édition Anthemis, P :8

1696 Mohamed Korri Youssoufi, Op.cit, P :302-303

1697 Yadane Youssef, les dispositions de la notification selon le Droit de la procédure civile, mémoire de Master, FSJES-Meknès, 2018-2019, P: 3 (en langue arabe)

1698 Yadane Youssef, Op.cit, P : 99 (en langue arabe)

1699 Article 54 du CPC :

La notification d'un jugement est accompagnée d'une expédition dûment certifiée conforme de ce jugement.

Elle est transmise et remise dans les conditions fixées aux articles 37, 38 et 39 et s'il s'agit d'une notification à curateur, dans les formes prévues par l'article 441.

1700 Article 40 de la loi 14-07 :

Aussitôt le jugement rendu et avant l'expiration de huit jours, il est notifié par extrait au requérant d'immatriculation et à tous les opposants dans les formes prescrites par le code de procédure civile. Ledit jugement est susceptible d'appel dans les délais fixés par le même code

1701 Jawhar Abdeslam et Ahba Youssef, Op.cit., P : 48

1702 Omar Azougar, Op.cit, P :204 (en langue arabe)



Par ailleurs, l'arrêt de la Cour de cassation n° 1100 rendu le 16-5-1990 du dossier civil n° 1140/1986 affirme que cette notification doit être faite par un extrait mentionnant qu'il est susceptible d'appel dans les délais fixés par le même code¹⁷⁰³. Cet extrait de jugement est un moyen pour garantir la célérité de la procédure¹⁷⁰⁴.

Il va sans dire que l'arrêt de la Cour de cassation n°3512 rendu le 12-11-2006 du dossier civil n°469/1/1/2006 affirme que la preuve de l'invalidité de la notification n'ayant pas mentionné le délai de pourvoi en cassation incombe au bénéficiaire de la notification. En revanche, l'arrêt de la Cour de cassation n°1653 du 8-6-2006 du dossier civil n° 2205/1/1/2004 renverse le fardeau de la preuve de l'illégalité de la notification en l'incombant à la partie qui l'invoque¹⁷⁰⁵.

Cette notification est faite d'office par le secrétariat-greffe, toutefois la pratique dévoile qu'il ne respecte pas souvent ledit délai vu l'engorgement des tribunaux par les affaires foncières ainsi que l'absence d'une sanction en cas de sa violation¹⁷⁰⁶; ce qui affaiblit la sécurité foncière des parties de litige.

Par ailleurs, l'article 40 du Dahir du 12-8-1913 dispose expressément que la notification qui ne mentionne pas le délai d'appel est nulle. Après la réforme apportée par la loi 14-07, l'article 40 révèle que le jugement est susceptible d'appel d'office même en cas de silence de sa notification¹⁷⁰⁷.

Dans ce sillage, les attendus de l'arrêt de la Cour de cassation n°2137 du 13-7-2005 du dossier civil n° 1712/1/1/2004 et l'arrêt de la cour d'appel de Nador n°323 du 7-10-2003 du dossier n° 30 /99 affirment que le jugement doit mentionner la possibilité d'appel à peine de nullité. Le délai de recours court à compter du jour de la notification soit pour le demandeur, soit pour le défendeur¹⁷⁰⁸.

Il serait judicieux de citer l'arrêt de la Cour de cassation n°1100 du 16-5-1999 du dossier civil n°1140/84 qui a rejeté la notification du jugement à l'audience en écartant les dispositions de l'article 50 du CPC sous motif qu'elles sont prévalues par la procédure judiciaire spéciale de l'immatriculation foncière¹⁷⁰⁹.

Force est de constater que le législateur marocain n'a pas déterminé les moments prohibés pour la notification ni dans le CPC ni dans la loi 81-03 des huissiers de justice¹⁷¹⁰. A cet égard, certaines personnes chargées de la notification font l'analogie de l'article 451¹⁷¹¹ du CPC afférents à la saisie pour déterminer le temps de la notification, sans aucun fondement juridique¹⁷¹².

Dans ce registre, l'article 664 du CPC français dispose qu'aucune signification ne peut être faite avant six heures et après vingt et une heures, non plus que les dimanches, les jours fériés ou chômés, si ce n'est en vertu de la permission du juge en cas de nécessité.

Dès lors, il est légitime de s'interroger sur l'apport de la notification faite les jours fériés pour accélérer la procédure contentieuse.

Depuis l'empire romain, la notification était faite les jours fériés pour garantir la présence de la personne notifiée. En 1722, une personne de la figure de proue de la société française a été notifié le jour de la vacance hebdomadaire en suscitant une sensation. C'est pourquoi, le Roi a jugé la nullité de cette notification¹⁷¹³.

1703 Abdelhalim Aad, les délais dans le Dahir de l'immatriculation foncière, étude à la lumière du texte juridique et de la jurisprudence, série des savoirs juridiques et judiciaires, publications revue de Droit, 1ère Edt 2014, P : 20

1704 Youssef Mokhtari, Op.cit, P :438 (en langue arabe)

1705 Abdelatif El Fatihi, Op.cit, P :77 (en langue arabe)

1706 Youssef Mokhtari, Op.cit, P :437(en langue arabe)

1707 Meriem Ennazi, les limites de l'influence du législateur marocain par la jurisprudence en matière foncière, mémoire pour l'obtention du diplôme de Master, FSJES-MEKNES,2014-2015, P :47 (en langue arabe)

1708 Echarhi Harat, le rôle du secrétariat du greffe dans les affaires foncières-une étude théorique et pratique et comparée à la lumière des dispositions législatives, la jurisprudence et la doctrine, 1ère édition, 2014, P :74 (en langue arabe)

1709 Meriem Ennazi, Op.cit, P :50 (en langue arabe)

1710 Yadane Youssef, Op.cit, P : 94-95(en langue arabe)

1711 « Sauf en cas de nécessité dûment reconnue par ordonnance du président, une saisie ne peut être commencée avant cinq heures et après vingt et une heures, ni avoir lieu un jour férié déterminé par la loi »

1712 Yadane Youssef, Op.cit, P :94-95 (en langue arabe)

1713 Yadane Youssef, Op.cit, P : 91 (en langue arabe)



Par ailleurs, l'article 7 du code des plaideries égyptien édicte que la notification hors temps ne peut être faite avant sept heures et après 17 heures, non plus que les jours fériés ou chômés, si ce n'est en vertu d'une autorisation écrite du juge des référés en cas de nécessité¹⁷¹⁴.

Quant à l'article 81 du projet du CPC marocain, il édicte que la notification hors temps ne peut être faite avant sept heures et après 22 heures, si ce n'est en vertu d'une autorisation écrite et motivée du président du tribunal ou du juge d'instruction, du juge chargé de l'affaire ou du juge d'exécution, en cas de nécessité.

Il serait inutile d'indiquer que l'article 512 du CPC dispose que tous les délais prévus au présent code sont des délais francs ; le jour de la remise de la convocation, de la notification, de l'avertissement ou de tout autre acte, fait à personne ou à domicile, et le jour de l'échéance n'entrent pas en ligne de compte.

Si le dernier jour du délai est un jour férié, le délai est prorogé jusqu'au premier jour non férié.

❖ **La responsabilisation de l'Etat en cas de non-respect du délai raisonnable**

La lutte contre la lenteur implique de reconnaître la responsabilité de l'Etat en cas de non-respect du délai raisonnable, notamment qu'on peut révéler aisément l'absence d'un délai législatif qui se base sur une étude statistique déterminant la durée hypothétique du procès d'immatriculation foncière. Citons à titre d'exemple que le Conseil d'Europe prévoit le délai d'une année 1715 pour le contentieux relatif à l'immeuble immatriculé¹⁷¹⁶.

En effet, l'article 122 de la constitution marocaine dispose que les dommages causés par une erreur judiciaire ouvrent droit à une réparation à la charge de l'Etat¹⁷¹⁷. En tant que tel, l'article 38 al 2 de la loi 38-15 relative à l'organisation judiciaire prévoit l'indemnisation pour erreur judiciaire qui sera assumée par l'Etat.

En France, les juridictions territoriales, puis les juridictions suprêmes tant de l'ordre judiciaire que de l'ordre administratif, ont choisi de combattre le délai excessif dans le déroulement du procès en se situant sur le terrain de la responsabilité de l'Etat à raison du fonctionnement défectueux de la justice¹⁷¹⁸.

Dans ce sillage, l'article L141-1 du code de l'organisation judiciaire français dispose que l'Etat est tenu de réparer le dommage causé par le fonctionnement défectueux du service public de la justice. Sauf dispositions particulières, cette responsabilité n'est engagée que par une faute lourde ou par un déni de justice.

Il sied de mentionner que la CEDH retient l'existence d'une présomption de préjudice moral dès qu'il y a un dépassement du délai jugé raisonnable par elle. Cette présomption est toutefois réfragable car la CEDH admet que dans certains cas la durée excessive de la procédure peut n'entraîner qu'un dommage moral minime, voire l'absence catégorique du dommage moral¹⁷¹⁹.

❖ **La digitalisation de la procédure judiciaire**

L'évocation de la dématérialisation des procédures renvoie essentiellement à l'administration électronique, c'est-à-dire à la mise en œuvre par l'administration des nouvelles technologies de l'information et des communications (TIC), en vue d'améliorer l'efficacité de ses services¹⁷²⁰ par l'atténuation du formalisme¹⁷²¹.

1714 Yadane Youssef, Op.cit,P :92 (en langue arabe)

1715 Qu'en est-il de l'immeuble en cours d'immatriculation ?

1716 Mohammed Elhabib Beddaa et E Bachi Boutoumitte, Op.cit, P : 110 (en langue arabe)

1717 Fond d'indemnisation : Le raisonnable a parfois un coût déraisonnable ! Nada Maalej Mahdi, Op.Cit ,P :93

1718 Nada Maalej Mahdi, Op.cit ,P :93

1719 Ibid

1720 Stéphanie Renard, quel droit pour la dématérialisation des procédures administratives, la dématérialisation des procédures administratives, collection Droit public, édition mare et martin, 2017, P : 11

1721 Didier Cholet, Op.Cit, P :105



Cet outil de la bonne administration aspire l'ancrage de la rapidité et l'accélération du temps de traitement des dossiers ; et par rebond, le gain de la productivité¹⁷²². Il s'agit du temps médiatique ou du temps de réseau qui est flexible et asynchrone tout en offrant la possibilité à chacun de prendre place au sein du réseau et d'interagir 1723. Ce temps accéléré est à un temps ramené à l'instantané de l'immédiat¹⁷²⁴.

Les projets réalisés dans le cadre de la nouvelle feuille de route pour la transformation digitale du système judiciaire marocain ; concernent notamment, l'harmonisation de l'arsenal juridique afin d'accompagner les projets de digitalisation, l'amélioration des prestations numériques pour l'administration judiciaire, ainsi que le renforcement de la sécurité informatique au niveau de l'administration judiciaire et la mise à niveau de l'infrastructure informatique au niveau de l'administration centrale, des services déconcentrés et des juridictions¹⁷²⁵; militent pour le déni de l'excès de lenteur. Et par ricochet, lesdits projets garantissent la régulation du temps judiciaire de l'immatriculation foncière par le biais de la célérité.

Conclusion

Dans l'optique de la célérité qui est une quête d'optimisation du temps judiciaire, la justice foncière doit rimer avec la justesse en dissipant les causes de l'arriéré judiciaire de l'immatriculation foncière dégenérant sa dérégulation.

Cet arriéré n'est pas une fatalité car il peut être endigué voire éliminée en appliquant certaines réformes et en prenant des mesures structurelles gravitant autour de l'ancrage de la synergie entre les moyens de déni de l'excès de la rapidité et les autres de la lenteur.

Au demeurant, le Droit d'immatriculation foncière est intrinsèquement lié au temps¹⁷²⁶. Il est le miroir du juge foncier et de son pouvoir. Qu'il soit un miroir de la justice foncière et non l'instrument d'un jeu de miroirs !¹⁷²⁷

Bibliographie

❖ Dictionnaires

- Denis Alland et Stéphane Rials, Dictionnaire de la culture juridique, édition, Puf, 2003
- Dictionnaire encyclopédique de théorie et de sociologie du droit, 1993

❖ Ouvrages

➤ En langue française

- Aissam Zine-dine, la reforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière, 1ère Edt 2014
- Anne Etienney, la durée de la prestation, essai sur le temps dans l'obligation, collection Bibliothèque de Droit tome 475, édition Alpha, 2009
- Benoit Bastard et al, l'esprit du temps - l'accélération dans l'institution judiciaire en France et en Belgique, Institut des Sciences sociales du Politique - Site de Cachan, juillet 2012
- Camille Jauffret-Spinozi, le temps et le Droit, Chaire Jean-Louis Baudouin en droit civil, 2007
- Didier Cholet, la célérité de la procédure en Droit processuel, série Bibliothèque de Droit privé Tome 466, édition L.G.D.J, 2006, Paris
- Emmanuel Jeuland, Droit processuel, LGDJ, Edt 2003
- François Ost, le temps du droit, édition Odile Jacob, Paris, 1999

1722 Stéphanie Renard, Op.Cit, P : 14

1723 Hassana Zbir, Op.cit, P :191

1724 François Ost, l'accélération du temps juridique, L'accélération du temps juridique, Op.Cit, P :10

1725 Note de présentation, Projet de loi de finances pour l'année budgétaire 2025, Ministère de l'Economie et des Finances, P :123-124

1726 Gérard Kuyper et Yves Printz, Droit judiciaire, quelques initiatives du législateur pour réguler le temps du procès, Op.Cit, P :6

1727 Jean-Marie Coulon, les solutions relatives à l'office du juge, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le (décembre 1995), édition Dalloz 1996, P :65



- Hans Cova, Jugement et temporalité - trois essais sur le temps, édition l'Harmattan, 2007, Paris
- Harmut Rosa, Accélération –une critique sociale du temps, traduit par Didier Renault, édition La découverte, Paris,2010
- Henri Bergson, durée et simultanéité -à propos de la théorie d'Einstein, édition numérique : Pierre Hidalgo, décembre 2011
- Hervé Pourtois, Rationalisation sociale et rationalité juridique. Une lecture de Jürgen Habermas, Revue philosophique de Louvain, https://www.persee.fr/docAsPDF/phlou_0035-3841_1991_num_89_83_6695.pdf
- Jean-Louis Bergel, Théorie générale du Droit, édition Dalloz,3ème édition,1999, Paris, collection méthodes du droit
- Jonathan Martineau, l'ère du temps-modernité capitaliste et aliénation temporelle, traduit par Colette St-Hilaire, édition Lux Editeur, 2017
- Marie Cresp, le temps juridique en Droit privé, essai d'une théorie générale, université Montesquieu -Bordeaux 4,2010
- Mohamed Korri Youssoufi, Procédure civile au Maroc tome 1, 1^{ère} Edt mars 2018
- Olivier Fandjip, le temps dans le contentieux administratif en Droit français et des Etats d'Afrique francophone, l'Harmattan, 2019, Paris
- Roger Sue, temps et ordre social, édition Presses universitaires de France, Paris,1994
- Simonetta Tabboni, les temps sociaux, édition Armand Colin,Paris,2006
- Thomas Piazzon, la sécurité juridique, collection de thèses, édition Defrénois , lextenso éditions, Paris, 2010
- Serge Guinchard et Monique Bandrac et Xavier Lagarde et Méлина Douchy, Droit processuel-Droit commun du procès, Dalloz, 1ère édition
- Stéphanie Renard, quel droit pour la dématérialisation des procédures administratives, la dématérialisation des procédures administratives, collection Droit public, édition mare et martin, 2017
- Xavier Bébin, quand la justice crée l'insécurité, édition Fayard, 2013
- En langue arabe
- Abdelatif El Fatihi, les points de discorde en contentieux foncier à la lumière des arrêts de la Cour de cassation-étude dans la jurisprudence de la Cour de cassation aux immeubles en cours d'immatriculation et immatriculés, librairie Al Maarifa,1^{ère} Edt 2018
- Abdelhalim Aad, les délais dans le Dahir de l'immatriculation foncière, étude à la lumière du texte juridique et de la jurisprudence, série des savoirs juridiques et judiciaires, publications revue de Droit, 1ère Edt 2014
- Abdelkarim Attalib, l'organisation judiciaire Marocaine : étude pratique, librairie Al Maarifa Marrakech, 5ème Edt 2018
- Carl Honoré , éloge de la lenteur, un mouvement mondial remet en question le culte de la vitesse, édition l'autorité d'Abou Dhabi du tourisme et de la culture, 2017, (traduction de Maher Eljinidi)
- Dennis Lloyd, traduction de Salim Esseouiss, l'idée de Droit, série Alam Al Maarifa, n° : 47, novembre 1981
- Echarki Harat, le rôle du secrétariat du greffe dans les affaires foncières-une étude théorique et pratique et comparée à la lumière des dispositions législatives, la jurisprudence et la doctrine, 1ère édition, 2014
- Idriss El Fakhouri, Al ouassite dans le régime de l'IF au Maroc-étude du régime de l'immatriculation foncière, de la doctrine administrative et de la jurisprudence, la librairie Al Maarifa, 3ème Edt 2018
- Moaayad Zidane, la sociologie juridique, Publications de l'université syrienne virtuelle, édition 2018



- Mohamed Khairi, le foncier et les affaires de l'immatriculation foncière dans la législation marocaine, Dar nachr Almaarifa ,Edt 2018
- Omar Azougar, l'encyclopédie judiciaire de la loi d'immatriculation foncière marocaine- de plus de deux mille arrêts de la Cour de cassation, 2ème édition, 2022
- Rabha El Ghandrai, le terme en obligation, série des sciences juridiques et politiques, centre de la publication universitaire, Tunis 2016
- Tarek Karfadi, les nouveautés relatives aux délais dans le régime d'I.F à la lumière de la loi 14-07, série de la recherche académique 6, publications de la revue des sciences juridiques , 1ère Edt ,2015

❖ **Thèses**

➤ En langue française

- Aissam Zine-Dine, le rôle de l'immatriculation foncière dans l'élaboration de la politique foncière, thèse pour l'obtention du titre de Docteur en Droit privé, faculté des sciences juridiques, économiques et sociales-Fès ,2010-2011
- Mariel Cahen, la structure du temps : ontologie et représentation, thèse de doctorat en philosophie, école des hautes études en sciences sociales, 2015
- Norah Alshatti, la motivation des décisions judiciaires civiles et la Cour de cassation : étude de droit comparé franco-koweïtien, Université de Strasbourg, 2019
- Sandra Dumond, la date et le contrat, thèse pour l'obtention de doctorat en Droit, université Jean Moulin-Lyon 3 faculté de droit, 2003

➤ En langue arabe

- Idrissia Al hanfaoui, les problématiques de la généralisation du régime d'immatriculation foncière au Maroc, thèse de Doctorat, FSJES-Oujda, 2012-2013
- Youssef Mokhtari, la protection des droits prévus sur l'immeuble en cours d'immatriculation, thèse de Doctorat en Droit privé, FSJES-Agdal, 2013-2014

❖ **Articles**

➤ En langue française

- Aissam Zine-dine, le régime de l'immatriculation foncière à l'aube de la réforme, les nouveautés du régime d'immatriculation foncière à la lumière de la loi 14-07, actes du colloque international organisé par le laboratoire des études juridiques civiles et foncières et le master du notariat et du foncier en collaboration avec le département du droit privé de la faculté des sciences juridiques de Marrakech, le 23 et 24 mars 2013, publications de la FSJES de Marrakech, n°41, 2013, 1ère édition
- Alain Delcamp : le temps, en démocratie, est un luxe nécessaire - Nicolas Berard, le monde de la pauvreté entre deux temporalités (apparemment) contradictoires, L'accélération du temps juridique, publications des facultés universitaires Saint-Louis 83, Bruxelles, 2000
- Amélie André, Sécurité juridique et question prioritaire de constitutionnalité, la sécurité, Disputatio magistrorum et scholarium argentori Tertia, les actes du colloque, édition mare et martin, 2017
- Eric Loquin, le temps dans l'arbitrage, le temps et droit (journées nationales Tome18 /Dijon), édition Dalloz, Paris, 2014
- Fanny Cosandey et Elie Haddad, conclusion, A la croisée des temps : approches d'histoire politique, juridique et sociale : actes de la rencontre des 21 et 22 mai 2012, édition Presses universitaires de Rennes, Rennes ,2016
- Farid El Bacha, le procès équitable : un idéal de justice, Réflexions sur le procès équitable, collection réforme du Droit et développement socio-économique dirigée par le professeur Mohammed-Jalal ESSAID, volume N°2, 2009
- François Ost, l'accélération du temps juridique, L'accélération du temps juridique, publications des facultés universitaires Saint-Louis 83, Bruxelles, 2000



- François Terré, crise du juge et philosophie du Droit : synthèse et perspectives, la crise du juge, collection la pensée juridique moderne, L.G.D.J ,1996
- François Terré, observations générales, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le 5 décembre 1995, édition Dalloz 1996
- Frédérique Ferrand, 3 tendances et mutations en procédure civile comparée, la semaine juridique, édition générale, Supplément au N°14, 8 avril 2019
- Gérard Kuyper et Yves Printz, Droit judiciaire, quelques initiatives du législateur pour réguler le temps du procès, le pli juridique, n°51, Mars 2020, édition Anthemis
- Hassana Zbir, la notion du temps à l'ère des NTIC, regards croisés sur le Droit et les sciences humaines, tome 2, édition Sijelmasa,2023
- Jamal Ajroud, les délais dans le procès administratif, le procès administratif, Publications de l'Ecole Doctorale de la faculté de Droit de Sfax,n° 3, 2011
- Jean-François Burgelin, la situation spécifique de la matière pénale, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le 5 décembre 1995, édition Dalloz 1996
- Jean-François Perrin, l'expérience juridique du temps. Le point de vue du juriste, chronique bibliographique à propos du « temps du droit de François Ost », Droit et société n° :46, 2000
- Julie Klein, le rythme juridique du temps, le temps et droit (journées nationales Tome18 /Dijon), édition Dalloz, paris,2014
- Jean-Marie Coulon, les solutions relatives à l'office du juge, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le 5 décembre 1995, édition Dalloz 1996
- Jean-Michel Belorgey, la situation générale du temps des procédures devant les juridictions, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le (décembre 1995), édition Dalloz 1996
- Jean Pradel, rapport introductif, La sécurité, Disputatio magistrorum et scholarium argentori Tertia,les actes du colloque, édition mare et martin,2017
- Julien Théron, le recul du juge : déjudiciarisation ou déjuridictionnalisation ? la semaine juridique, édition générale, Supplément au N°14, 8 avril 2019
- Marie-Anne Frison -Roche, les droits fondamentaux des justiciables au regard du temps dans la procédure, le temps dans la procédure, (actes du colloque organisé le 5décembre 1995, édition Dalloz 1996
- Mark Van Hoecke, Time and Law –It is the nature of law to last? A conclusion, le Droit a-t-il pour vocation de durer ? le temps et droit. Le droit a-t-il pour vocation de durer ? Time and law.is It the nature of law to last ?édition Bruylant Bruxelles ,1998
- Mathias Latina, les mesures du temps, le temps et droit (journées nationales Tome18 /Dijon), édition Dalloz, Paris,2014
- Maxima Barba, au temps des justiciers, recueil Dalloz, 13 juillet 2023, n°26,
- Michel Van De Kerchove, les limites relatives du Droit, Aux limites du Droit, édition mare et martin,2016
- Michel Van De Kerchove, Accélération de la justice pénale et traitement en « temps réel » ? le temps et droit. Le droit a-t-il pour vocation de durer ? Time and law.is It the nature of law to last ? édition Bruylant Bruxelles ,1998
- Mireille Delmas-Marty, Préface, Droit et complexité –pour une nouvelle intelligence du droit vivant (actes du colloque de Brest du 24 mars2006), édition Presses universitaires de Rennes, collection « l'univers des normes » ,2007
- Mohammed Elhabib Beddaa et Bachi Boutoumitte, la rationalisation du temps judiciaire, la revue des affaires juridiques et judiciaires,N° 4 ,Décembre 2018
- Nada Maalej Mahdi, le délai raisonnable dans le procès , le procès – actes du colloque organisé en l'honneur de :Maitre Najib Feki, Université de Sfax, faculté de Droit de Sfax ,école doctorale



- Nicolaos Intzessiloglou, espace-temps et champs de relativités juridiques dans la galaxie du système ouvert, le temps et droit. le droit a-t-il pour vocation de durer ? Time and law. is It the nature of law to last ? édition Bruylant Bruxelles ,1998
- Paul Martens, Temps, mémoire, oubli et droit, L'accélération du temps juridique, publications des facultés universitaires Saint-Louis 83, Bruxelles, 2000
- Salah Triki, l'expropriation pour cause d'utilité publique : aspects processuels, le procès administrative, publications de l'Ecole Doctorale de la faculté de Droit de Sfax
- Senda Bouzguenda Snoussi, réflexions sur temps et le Droit dans le code des obligations et des contrats, centenaire du code des obligations et des contrats :1906-2006, édition centre de publication univesitaire, Tunis,2006
- Senda Bouzguenda Snoussi, le temps et la propriété immobilière, cinquanteaire du code des droits réels 1965-2015, édition centre de publication univesitaire, Tunis,2017
- Sylvie Cimamonti , sécurité juridique et mécanismes d'application du Droit dans le temps , la revue du notariat, vol 110, N° 2, septembre 2008
- Thomas Andrieu, l'avenir du procès civil, les réformes de la justice civile, la semaine juridique, édition générale, Supplément au N°14, 8 avril 2019
- Valentin Petev, temps et transmutation des valeurs en droit, le temps et droit. le droit a-t-il pour vocation de durer ? Time and law. is It the nature of law to last ? édition Bruylant Bruxelles ,1998
- Yves Rabineau, la genèse du procès équitable, Réflexions sur le procès équitable, collection réforme du Droit et développement socio-économique dirigée par le professeur Mohammed-Jalal ESSAID, volume N°2, 2009
- En langue arabe
- Ahmed Ghemam Amara, l'impact de la célérité dans le règlement des litiges dans la mise en œuvre de la sécurité judiciaire en Droit musulman, La sécurité judiciaire en Droit musulman et Droit positif-études et recherches, édition laboratoire des études doctrinales et judiciaire, série 'recherches de Droit musulman et de Droit' n°:1, université Eloued, Algérie, 1ère édition 2019
- Ali Asaad Outafa, les dimensions philosophiques dans le concept du temps, revue le progrès scientifique, n°71, Décembre 2010
- Ali El Hilali, la décision judiciaire face aux oppositions dans les procédures d'immatriculation foncière, le régime de l'immatriculation foncière, socle principal du développement (lecture dans les nouveautés de la loi 14-07), cahiers de la Cour de cassation n°21, Edt 2015
- Hamid Elyossissfi, la nullité des transactions immobilières et les risques de la mise en cause de la sécurité juridique, revue Elboughaz des études juridiques et judiciaires, n°6, juin 2020
- Omar Essaktani, les problématiques de l'opposition sur la réquisition d'immatriculation dans le régime d'immatriculation foncière –étude analytique à la lumière de l'évolution de la jurisprudence, le régime foncier marocain, les nouveautés et les enjeux, collection études et recherches civiles et immobilières, édition revue des professions juridiques et judiciaires° 3/4, septembre 2020
- Paul Virilio, la modernité et la vitesse, cahiers philosophiques-textes sélectionnées, édition Dar Toubkal, n°25,3ème édition, 2008
- ❖ **Mémoires**
- En langue française
- Mohammed Ouali EL Abbadi, l'étendue du pouvoir du juge foncier pendant la phase judiciaire de l'immatriculation foncière, mémoire pour l'obtention du Master en Droit privé, faculté des sciences juridiques, économiques et sociales Meknès, 2018-2019
- En langue arabe
- Jawhar Abdeslam et Ahba Youssef, l'opposition à la réquisition d'immatriculation à la lumière de la loi 14-07, mémoire de fin de formation, institut supérieur de la magistrature Rabat,2011-2013



- Meriem Ennazi, les limites de l'influence du législateur marocain par la jurisprudence en matière foncière, mémoire pour l'obtention du diplôme de Master, FSJES- Meknès, 2014-2015
- Yadane Youssef, les dispositions de la notification selon le Droit de la procédure civile, mémoire de Master, FSJES-Meknès, 2018-2019
- ❖ **Revues**
- Revue la tribune juridique, n°1, Octobre 2011
- ❖ **Rapports**
- Le conseil supérieur du pouvoir judiciaire, rapport au titre de l'année 2023, BO n°7360 bis publié le 13-12-2024
- Lignes directrices Saturn révisées pour la gestion du temps judiciaire (4^{ème} révision), Commission européenne pour l'efficacité de la justice (CEPEJ), Document adopté lors de la 37^{ème} réunion plénière de la CEPEJ (Strasbourg et en ligne, 8 et 9 décembre 2021), Conseil de l'Europe
- Outil de réduction de l'arriéré judiciaire, Commission européenne pour l'efficacité de la justice (CEPEJ), Document adopté lors de la 40^{ème} réunion plénière de la CEPEJ (Strasbourg, 15 et 16 juin 2023), Conseil de l'Europe
- Plan stratégique du Conseil supérieur du pouvoir judiciaire 2021-2026
- ❖ **Webographie :**
- www.cspj.ma/fr