

THESE DE DOCTORAT DE

NANTES UNIVERSITE

ECOLE DOCTORALE N° 639

Droit et Science politique - Pays de Loire

Spécialité : *Droit privé*

Par **Asmaa BENAABID**

La protection de l'acquéreur d'un bien immobilier en droit marocain

Thèse présentée et soutenue à Nantes, le 04/09/2026
Institut de Recherche en Droit Privé

Rapporteurs avant soutenance :

Madame Christelle COUTANT-LAPALUS, Professeur des Universités, UNIVERSITE DE BOURGOGNE
Madame Fabienne Labelle, Maître de conférences HDR, UNIVERSITE DE TOURS

Composition du Jury :

Président : Prénom Nom Fonction et établissement d'exercice (*à préciser après la soutenance*)
Examineurs : Madame Fanny GARCIA , Maître de conférences, NANTES UNIVERSITÉ
Monsieur Jean-Philippe TRICOIRE, Maître de conférences HDR, UNIVERSITE AIX MARSEILLE
Madame Hélène PEROZ, Professeur des Universités, NANTES UNIVERSITÉ
Monsieur Charles-Edouard BUCHER, Professeur des Universités, NANTES UNIVERSITÉ
Monsieur Mouassa THIOYE, Professeur, UNIVERSITE TOULOUSE CAPITOLE

Dir. de thèse : Monsieur Vivien ZALEWSKI-SICARD, Professeur, UNIVERSITE DE TOULOUSE 1-CAPITOLE.

Titre : La protection de l'acquéreur d'un bien immobilier en droit marocain

Mots clés : Sécurité juridique – Acquéreur immobilier – Droit foncier marocain – Acte authentique –

Publicité foncière – Garanties légales et conventionnelles.

Résumé : Peut-on vraiment assurer la sécurité juridique de l'acquéreur immobilier au Maroc, entre les fragilités du droit foncier et l'essor d'un marché en pleine mutation ? Si la critique de ses faiblesses et de ses mutations constitue un exercice salutaire, elle ne saurait occulter la résilience d'un droit qui n'a cessé de s'adapter, de se redéployer, de se réinventer sans jamais renier ses fondements.

Cette thèse s'interroge sur la capacité du droit marocain à offrir à l'acquéreur une jouissance sûre et effective du logement. Cette sécurité réside dans la consolidation de l'efficacité des mécanismes juridiques et financiers destinés à protéger l'acquéreur et l'emprunteur immobiliers, malgré les insuffisances persistantes en matière de sécurité juridique des actes, de transparence des modes de financement et de responsabilisation des intervenants, qu'il s'agisse des notaires, des adouls, des avocats, des opérateurs immobiliers, des établissements bancaires ou des structures coopératives et associatives de logement.

Avant la conclusion de la vente, l'attention se porte sur le rédacteur de l'acte, dont la diligence assure l'élaboration d'un contrat de vente juridiquement fiable, socle fondamental de la protection de l'acquéreur. Cette première partie couvre l'ensemble des diligences visant à sécuriser les transactions et à prévenir les risques de contestation.

Après la conclusion de la vente, l'acquéreur bénéficie de garanties légales et conventionnelles attachées tant au contrat de vente qu'aux opérations de financement. Ces protections prennent tout leur sens lorsque les droits acquis sont inscrits au registre foncier, assurant le rôle central de la publicité foncière dans la consolidation, l'opposabilité et la fiabilité des droits réels acquis par l'acquéreur.

Au terme de cette analyse, la thèse souligne que la combinaison harmonieuse de règles contractuelles, garanties légales, formalités administratives, mécanismes financiers et vigilance du rédacteur de l'acte se construit, se corrige, s'amplifie. Elle constitue encore aujourd'hui la charpente du droit foncier marocain, témoin de sa tradition et promesse de son avenir.

Title : Protection of the real estate purchaser under Moroccan law

Keywords: Legal security – Real estate purchaser – Moroccan property law – Authentic deed –

Land registration – Statutory and contractual guarantees.

Abstract: Can the legal security of a real estate purchaser in Morocco truly be ensured, given the fragilities of property law and the rapid evolution of the market? While critically examining its weaknesses and transformations is a salutary exercise, it should not obscure the resilience of a legal system that has continuously adapted, redeployed, and reinvented itself without ever renouncing its foundations.

This thesis examines the ability of Moroccan law to provide the purchaser with secure and effective enjoyment of the property. Such security lies in strengthening the effectiveness of legal and financial mechanisms designed to protect both the property buyer and the borrower, despite the persistent shortcomings regarding the legal certainty of deeds, transparency of financing methods, and accountability of the parties involved, be they notaries, adouls, lawyers, real estate operators, banking institutions, or cooperative and associative housing structures.

Prior to the conclusion of the sale, attention focuses on the drafter of the deed, whose due diligence ensures the preparation of a legally reliable sales contract, a fundamental cornerstone of purchaser protection. This first part encompasses all diligences aimed at securing transactions and preventing risks of dispute.

After the sale is concluded, the purchaser benefits from both statutory and contractual guarantees attached to the sales contract as well as to financing operations. These protections become fully effective when the acquired rights are registered in the Land Register, thereby highlighting the central role of public registration in consolidating, enforcing, and ensuring the reliability of the real rights acquired by the purchaser.

At the conclusion of this analysis, the thesis emphasizes that the harmonious combination of contractual rules, statutory guarantees, administrative formalities, financial mechanisms, and the vigilance of the deed drafter is continually constructed, refined, and strengthened. It still constitutes today the framework of Moroccan property law, reflecting its tradition and promising its future.