

**EXTRAIT**

**Vente d'un bien immeuble par un État étranger**

---

Type	Contenu pratique
Droit d'origine	Maroc
Date de fraîcheur	10 février 2021
Thématique	Vente d'immeuble

---

Lien vers le document : <https://www.lexisma.com/pratique/maroc/MA440>

## Table des matières

1. Aperçu rapide .....	3
1.1. Éléments clés .....	3
1.2. Définitions et abréviations .....	3
2. Guidage pratique .....	3
2.1. Formalités antérieures .....	3
2.1.1. Démarche effectuée au Maroc .....	3
2.1.2. Démarche effectuée dans le pays étranger .....	4
2.2. Signature de l'acte .....	4
2.3. Formalités postérieures .....	4
2.4. Spécificités .....	4
2.4.1. Droit international public .....	4
2.4.2. Prix .....	4
2.4.3. Fiscalité .....	5
3. Conseils pratiques .....	5
4. Clauses essentielles de l'acte .....	5
5. Check-list .....	5
6. Textes .....	6
Auteur .....	8

# 1. Aperçu rapide

## 1.1. Éléments clés

La vente d'un bien immeuble situé au Maroc par un État étranger est régi par les textes suivants :

- le Dahir n° 1-59-171 du 12 mai 1959 relatif aux opérations immobilières à réaliser par un État ou un établissement public étranger.  
Ce dernier prévoit et fait ressortir que la vente d'un bien immeuble par un État étranger est soumise à des autorisations préalables sous peine de nullité absolue.  
Les autorisations requises sont donc des pièces maîtresses que le notaire doit exiger, les mentionner au sein de l'acte et les annexer après mention ;
- le Décret n° 2-59-0381 du 12 mai 1959 déterminant les conditions d'application du dahir sus-énoncé relatif aux opérations immobilières à réaliser par un État ou un établissement public étranger.

Il n'en demeure pas moins que la vente reste toutefois soumise aux conditions générales régissant la vente d'un bien immeuble.

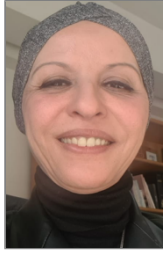
Toutes les conditions de forme et de fond doivent être respectées pour la validité de l'acte, telles que prévues par :

- le Code des obligations et des contrats : notamment les articles du chapitre premier, dont les titres sont cités à l'article 2 (la capacité, l'obligation, l'objet, une cause licite) ;
- les articles 478 et suivants du DOC, concernant la vente en général ;
- le Code des droits réels ;
- ainsi que le Dahir sur l'immatriculation foncière et ce concernant la formalité de l'inscription sur les livres fonciers, article 67, étape finale du processus de la vente.

L'acte de vente d'un bien immeuble situé au Maroc par un État étranger, indépendamment des autorisations particulières requises par le Dahir du 12 mai 1959, se voit donc appliquer l'ensemble des règles du DOC.

Il doit comporter alors des stipulations conformément aux dispositions des articles 478 et suivants du DOC.

## **Auteur**



**Mahassine EL AKIL**  
*Notaire (Rabat)*

### ***Principaux domaines d'expertise***

- Droit privé
- Droit comparé

### ***Biographie***

Maître Mahassine EL AKIL est notaire à Rabat depuis 1997 et membre du Conseil Régional des Notaires de Rabat.

Parallèlement, elle est membre de l'Association des notaires, présidente de la Commission des élections, contrôleur des études notariales de la région de Rabat et chargée de l'étude des plaintes au sein du Conseil Régional des Notaires de Rabat.