

ENQUÊTE

Spoliation de biens immobiliers: Sans recours,

• Les «prédateurs fonciers» prolifèrent sur le faux et usage de faux

• Une mécanique tentaculaire et bien organisée

• L'impunité devient-elle une règle de droit?

ELLE se cramponne à sa cause. Et à bon droit! L'Association droit et justice au Maroc adresse, le 13 juillet 2015, une lettre ouverte au Souverain et au président de la République française, François Hollande. L'heure est grave pour l'association qui regroupe des victimes de spoliation de biens immobiliers. «Voilà plus de six ans que bénévoles et soutiens de l'Association luttent aux côtés des victimes contre le fléau de la spoliation immobilière. Les fraudeurs bénéficient d'une impunité et utilisent des modes



Au nom des victimes de spoliations de biens immobiliers, l'Association droit et justice a adressé une lettre ouverte à SM le Roi Mohammed VI et au président de la République française, François Hollande. Ce dernier devrait effectuer en septembre 2015 une visite officielle au Maroc (Ph. AFP)

L'emblématique cas Valera

JOSÉ Valera se présente à nous comme une victime. Désespéré, il se confie à L'Économiste le 14 juillet 2015 durant un tête-à-tête à la Cour d'appel de Casablanca: «Un immeuble de cinq étages a été construit sur le terrain de 500 m² dont j'ai hérité au quartier Beauséjour à Casablanca. Je ne sais pas ce qui se passe dans mon affaire qui remonte à février 2008. Chaque déplacement me coûte en moyenne 1.500 euros». Son avocat, Ahmed Belmkadem, se contente de dire que son client «est partie civile» à l'affaire Gaja-Reig-Mellili. Ce que d'autres avocats infirment. Avant d'en arriver là, José Valera a eu toutes les peines du monde pour consulter le titre foncier n°12968 C. Il concerne une propriété héritée de sa grand-mère espagnole, Antonia Segura Diaz. «La Conservation foncière Hay Hassani-An Chock a d'abord soutenu que mon titre foncier a disparu. J'ai fait un scandale pour l'avoir!», rapporte notre interlocuteur. Juste après avoir quitté les locaux de l'administration, «j'ai reçu par téléphone des menaces de mort». La victime porte plainte. Aujourd'hui, José Valera assiste pour la troisième fois à l'audience de l'affaire Gaja-Reig-Mellili. Il est incertain sur le sort de son dossier judiciaire. Qui ressemble de plus en plus à une histoire à la Kafka. □

opérateurs tellement flagrants que cela pose question», s'alarment les auteurs de la lettre tout en dressant un bilan «des aspects positifs et négatifs» de leur mobilisation.

Il y a eu «une prise de conscience de l'opinion publique» et «l'Etat reconnaît qu'une spoliation tentaculaire et organisée existe bel et bien au Maroc». Jugée en première instance le 12 février 2014, l'affaire Brissot -propriétaires de la villa «Rêve de Crabe» à la corniche casablancaise (cf. L'Économiste du 30 décembre 2013)- est un catalyseur qui a nourri beaucoup d'espoir, mais... «Nous devons hélas évoquer les aspects négatifs qui sont un écueil considérable à l'application du droit sacré à la propriété et au respect de la dignité de chacun quelle que soit son origine ou sa confession», relève l'association créée en 2012. Plusieurs dossiers sont sous enquête, en cours d'instruction ou de jugement à la Cour d'appel de Casablanca.

Traîner pour gagner

Des victimes ont eu «le courage d'aller au combat avec foi... Mais de grandes désillusions les attendaient!», regrette l'association que préside Alexandro Segarra. «Toutes les méthodes (...) sont utilisées avec une aisance déconcertante au sein des tribunaux et des administrations». Elle cite les documents sans cachet ou illisibles, les dossiers disparus, les greffiers introuvables, les audiences

«Il faut une cellule spéciale»

PLUS de 140 dossiers recensés par l'Association droit et justice au Maroc. Il s'agit uniquement des victimes déclarées à ce jour. Les prédateurs des titres fonciers sévissent surtout dans les grandes villes, comme Casablanca, Tanger, Marrakech, Rabat, Fès... Des villes qui connaissent une activité immobilière intense. Les estimations du juriste Moussa Elkhail (voir photo), l'une des chevilles ouvrières de la lutte contre la spoliation, portent sur plus de 1.000 affaires. «Il faut créer une cellule au ministère de la Justice et des Libertés qui ne gère que ces cas pour mieux orienter le travail du parquet». Le but étant de croiser les informations pour saisir le poids réel de la mafia.

«Leur mode opératoire consiste à recourir à des noms fictifs, à de faux contrat de vente, procuration et acte de succession... pour mettre la main sur des propriétés et les céder», précise Me Mahmoud Ibnabdeljalil. «Il y a des noms qui se répètent et qui font de la spoliation de biens immobiliers leur métier», poursuit Elkhail. Collaborateur d'un cabinet d'avocats français, il suit une dizaine de dossiers en étroite coordination avec Me Messaoud Leghlimi du barreau de Casablanca. □



Juriste, Moussa Elkhail est un anti-spoliateur déclaré (Ph. Privée)

reportées à plusieurs reprises... Autre difficulté de taille, la plupart des victimes ne sont pas arabophones. Or, l'arabe est la langue officielle du monde judiciaire.

Les victimes sont des Marocains résidents à l'étranger, comme Jamiaâ Gaja ou Abdeljalal Brahim. D'autres habitent à Casablanca, à l'instar de Messody Kohen et Faïçal Kimia, ou sont des héritiers de vieilles familles européennes ayant

vécu au Maroc telles que les Thomas, les Geidel, les Ranieri, les Reig et Mellili, les Bernard (dont le grand père a été maire de Casablanca.)

La situation sociale ou l'état de santé joue contre plusieurs victimes: «Appauvries, âgées, affaiblies, gravement malades ou encore expatriées depuis de nombreuses années... Que peuvent faire des retraités de toutes nationalités n'ayant



les victimes s'adressent au Souverain



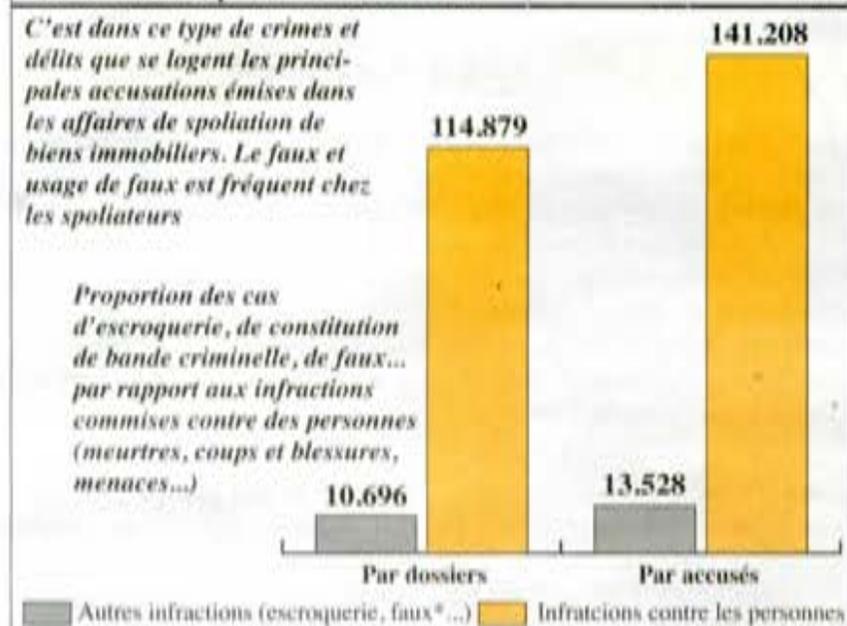
Chien de garde, vidéo-surveillance, portes barricadées... «J'ai installé un consistant système de sécurité», commente Faïçal Kimia qui a porté plainte pour spoliation d'une villa étalée sur 560 m² au quartier Oasis à Casablanca. Le nouveau plan d'aménagement autorise la construction d'un R+5 dans cette zone (Ph. Khalifa)

Des poursuites judiciaires récurrentes (en 2014)

Infractions*	Nombre de dossiers	Nombre d'accusés
Escroquerie	7.192	7.813
Constitution d'une bande criminelle	2.684	4.305
Faux en écriture publique ou authentique	345	808
Faux en écriture privée ou de commerce	475	602

C'est dans ce type de crimes et délits que se logent les principales accusations émises dans les affaires de spoliation de biens immobiliers. Le faux et usage de faux est fréquent chez les spoliateurs

Proportion des cas d'escroquerie, de constitution de bande criminelle, de faux... par rapport aux infractions commises contre des personnes (meurtres, coups et blessures, menaces...)



plus l'énergie pour faire valoir leur droit?», se désolent des représentants de l'association.

«Le nombre de dossiers est exponentiel et il est difficile de pouvoir tous les traiter. Je suis régulièrement contactée par des personnes qui se présentent comme victimes de spoliation. Beaucoup d'entre elles le font en désespoir

de cause et se plaignent des lenteurs et des attermoissements de la justice. Il y a une vraie crise de confiance», déclare Me Viviane Sonier. Avocate au barreau de l'Ardeche, elle collabore régulièrement avec l'Association droit et justice au Maroc (voir encadré: «Il faut une cellule spéciale»).

«L'un des procès ouverts à la

chambre criminelle de la Cour d'appel de Casablanca porte sur 21 titres fonciers», selon Faïçal Kimia, qui se plaint d'avoir été spolié de sa villa au quartier Oasis à Casablanca. A force d'arpenter commissariats et tribunaux, ce jeune chef d'entreprise est devenu un connaisseur des affaires de spoliation. Le procès dans lequel il est partie civile a encore été renvoyé au 10 novembre 2015 cette fois-ci. L'actuel conservateur foncier d'Anfa, Abderrahim Amal, figure parmi les accusés. Il est poursuivi pour «complicité de faux et usage de faux en écriture publique», selon l'ordonnance de renvoi n° 14/149 du juge d'instruction Abdelwahed Majid.

Quant au dossier des 21 titres fonciers, «les familles Gajja, Reig et Melilli sont partie prenante à la procédure... Mais seules les personnes informées se sont déclarées à la justice. Même lorsqu'elles le sont, le manque de moyens financiers finit par les décourager», précise l'un des avocats de la partie civile, Me Mahmoud Benabdeljalil.

Règlement à l'amiable infructueux avec l'un des accusés, Zaïdi Boumedienne, propriétaire de la clinique Sarah, changement de magistrats (Saïd Badr remplace en décembre 2014 le très estimé Aziz Zahran), accusés absents à cause notamment d'un non transfert de la prison de Oukacha... le procès Gajja, Reig-Melilli est toujours en débat depuis le 1er août 2013! La justice exige de la patience, n'est-ce pas? Report après report, la prochaine audience du procès est

fixée pour le 24 novembre 2015.

Ces négligences et retards servent les accusés. «Leur stratégie est d'asphyxier économiquement les victimes», affirme l'Association droit et justice au Maroc (voir encadré: L'emblématique cas Valera). Son secrétaire général, Stéphane Fabre, nous parle «d'une mécanique dont chaque maillon correspond à un rouage particulier. Le but est de jouer avec les nerfs des victimes, de freiner les enquêtes... C'est une tactique d'usure où l'on ne répond pas ou l'on répond à côté pour bloquer l'Etat de droit. Comment faire exécuter une décision de justice dans de telles circonstances? Surtout que des mis en cause continuent à vendre des biens spoliés et sur lesquels la justice a déjà statué. Ils ont signé des procurations

Ministère de l'Habitat: Un coup pour rien

UNE cellule au ministère de l'Habitat et de la Politique de la ville a été créée en mars 2015. Elle est basée au sein de l'inspection générale que chapeaute Amina Bouktab. «C'est un dossier extrêmement important pour nous. Nous le suivons. Mais nous le suivons du point de vue de ce que nous pouvons faire. Nous n'avons pas prise sur la justice. Et nous n'avons pas les prérogatives du ministère de l'Intérieur pour aller déloger des gens. Nous ne faisons que de l'assistance, de l'orientation et de la médiation», reconnaît Nabil Benabdellah, ministre de l'Habitat et de la Politique de la ville. Quel est le nombre de cas traités à ce jour? Malgré nos appels insistants, l'inspectrice générale et son adjoint, Zakaria Rachidi, sont restés injoignables. Qu'en sera-t-il des victimes de spoliation de biens immobiliers? De son côté, le ministre de la Justice et des Libertés, Mustapha Ramid, n'a pas donné suite à notre demande d'information. □

à leurs proches», déclare Me Messaoud Leghlmi qui plaide dans plusieurs procès. Un cas inquiète la partie civile: un terrain à Dar Bouazza a été cédé fin octobre 2014 pour 4,8 millions de DH. Notre source compte déposer plainte contre le conservateur foncier de Nouaceur. L'histoire est loin d'être close. □

Faïçal FAQUIHI



Pour réagir à cet article: courrier@leconomiste.com

Spoliation de biens immobiliers

«Il faut en faire une affaire d'Etat»

• Une loi scélérate qui encourage le vol

• Le PJD dépose un amendement au Parlement

«J'AI pris pour la première fois connaissance des affaires de spoliation immobilière en 2007. Depuis cette date, j'ai été sollicitée par plusieurs victimes et des représentants de la société civile», déclare Nezha El Ouafi, parlementaire du Parti justice et développement (PJD-majorité). Le 3 mars 2015, elle invite des victimes à la Chambre des représentants. Mustapha Ramid, en sa qualité de chef du parquet et de ministre de la Justice et des Libertés, a été interpellé sur des dossiers de spoliation immobilière comme celui de Romandie Parc. Il s'y est montré «sensible au même titre que son collègue de l'Habitat», rapporte l'élue. Jusque-là rien d'anormal (voir encadré: «Un coup pour rien» p. 25). Mais voilà que le nom de Nezha El Ouafi est cité, le 9 mars 2015, en pleine audience



Une polémique est née sur son nom. La parlementaire Nezha El Ouafi (PJD) a sensibilisé les ministres de la Justice et de l'Habitat sur la situation des spoliés. Elle veut que ce problème devienne «une affaire d'Etat» (Ph. Privée)

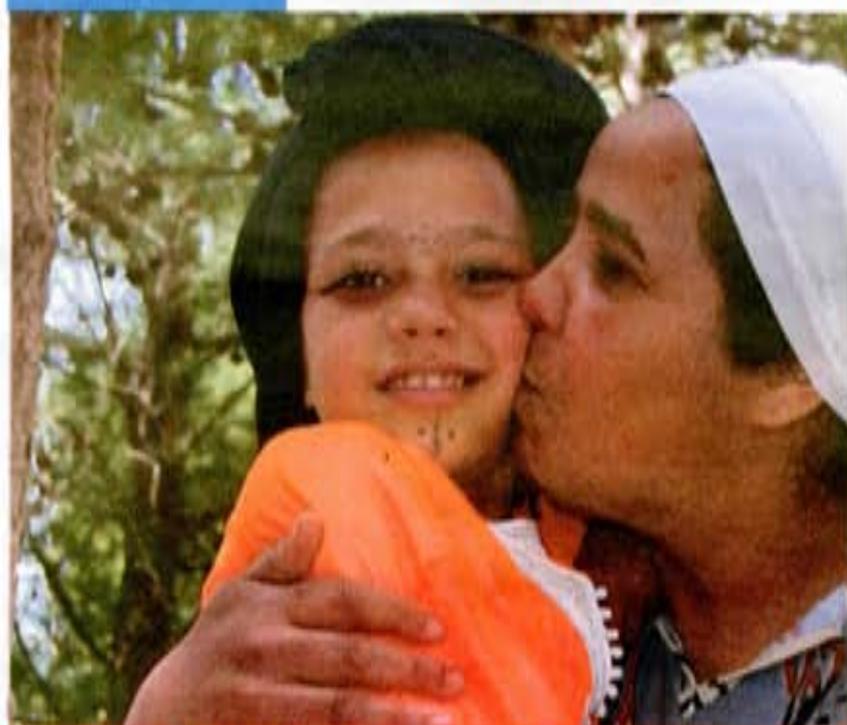
pour que des victimes puissent contester une modification illicite inscrite dans leurs titres fonciers. «C'est unique au monde!», s'indigne l'Association justice et droit au Maroc (voir pages 24 & 25).

L'article 2 du code des droits réels (immatriculation foncière) est très critiqué. «Le propriétaire perd son droit d'ester en justice même lorsqu'une radiation ou une inscription ont été opérées sur la base d'un dol ou d'un faux (voir illustration)! La version actuelle de la loi engendre une grave insécurité juridique», estime Me Messaoud

Le faux est très employé par les spoliateurs

Nature de l'infraction	2007	2008	2009	2010	2011
• Faux en écriture publique ou authentique	266	306	257	392	281
• Faux en écriture privée ou de commerce	877	481	442	492	609
• Contrefaçon des sceaux de l'Etat et des timbres	16	27	18	36	27
• Faux de documents administratifs et certificats	1.916	1.887	1.848	2.019	1.779

Vu sa gravité, le faux et usage de faux a droit à sa propre rubrique dans les statistiques du ministère de la Justice et des Libertés. De 2007 à 2011, l'on compte près de 14.000 affaires judiciaires liées au faux. Le pic a été enregistré en 2010. A valeur aujourd'hui, nous n'en connaissons pas la raison

TU VEUX BIEN
ETRE MON PARRAIN
OU MA MARRAINE ?

Je m'appelle Hiba. Mon surnom, c'est à mon parrain que je le dois. Grâce à sa générosité, je vais à l'école, je vis dans une maison avec mes frères et sœurs et ma mère SOS qui s'occupe bien de nous. J'aimerais tellement que tous les enfants orphelins et sans famille aient, comme moi, la chance d'être heureux dans un village d'enfants SOS!

Avec 100 dirhams par mois, devenez parrain ou marraine SOS et aidez un enfant à construire son avenir

Contactez Souad au 06 22 77 72 85 / parain@sosvillages.org

Site Internet : www.sosvillages.org

RNB 013760 01195 001 001 001 00 48 / Case Val Fleuri - BMCI

Association reconnue d'utilité publique et placée sous la Présidence d'Honneur de SARL Le Prince Hassan

Merci à L'Économiste qui nous a offert cet espace

de l'affaire Brissot. Des avocats de la défense, Abdelkber Tabih et Mohamed Karam (étiquetés USFP), y soutiennent que «des conditions d'un procès équitables ne sont pas réunies» à cause du travail de la parlementaire. Celle-ci réagit contre ses détracteurs via un communiqué le 13 mars dernier: «Je connais parfaitement les prérogatives qu'accorde la Constitution aux élus de la nation». Quant aux accusés Mustapha Him, Kacem Laghdaich et Lotfi Benzakour, ils comparaitront le 9 septembre

Laghlmi. Interpellé le 22 juillet 2014 par la Chambre des représentants, le ministre de la Justice et des Libertés évoque l'existence de «bandes spécialisées». Non sans exhorter les propriétaires d'un bien immatriculé «de consulter la Conservation foncière une fois tous les 4 ans pour préserver leur droit!» Faisant office de «code des droits réels» en matière foncière, la loi joue puissamment en faveur des spoliateurs et de leurs complices. Un an après, Nezha

Petite lumière dans l'opacité

LA majorité des accusés poursuivis dans des affaires de spoliation de biens immobiliers (immatriculés de surcroît) sont en détention préventive. Ce qui signifie qu'on a estimé que ces dossiers sont suffisamment graves pour prendre une telle mesure. Cette exigence de procédure peut venir de plusieurs faits: rupture des liens mafieux, action diplomatique, enquête journalistique rigoureuse, souci d'un magistrat instructeur de créer un point de non-retour face à de supposées pressions qui pourraient venir des milieux judiciaires. Tout ceci montre que, contrairement à ce que dit la Vox populi (et fort heureusement!), la magistrature en tant que corps n'est pas toujours du côté des spoliateurs. □

prochain à la Cour d'appel de Casablanca. Membre de l'assemblée parlementaire du Conseil de l'Europe, la jeune élue assure que «de plus en plus de nos concitoyens vivant aux Etats-Unis» se déclarent victimes. «Vu son ampleur, la lutte contre la spoliation immobilière doit devenir une affaire d'Etat et non pas celle d'un parti politique». Sur le terrain juridique, la bataille demeure décisive. Mais elle se joue aussi sur le terrain législatif.

En effet, une loi publiée au Bulletin officiel du 22 novembre 2011 contient une disposition qualifiée de «scandaleuse». Au-delà de 4 ans, il y a prescription des faits. Ce délai est «ridicule court»

El Ouafi et son groupe parlementaire (PJD-majorité) déposent un amendement pour changer la loi 39-08. La proposition remise lundi 27 juillet 2015 devrait être examinée par la Commission justice, législation et droits de l'homme. Si celle-ci l'adopte, un propriétaire spolié aura le droit de porter plainte «à compter de la date de découverte du dol ou du faux». Il ne sera donc plus tenu par le délai de 4 ans.

Faiçal FAQUIHI

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com