

CA,Casablanca,18/12/1985,1336

Identification			
Ref 20800	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1336
Date de décision 18/12/1985	N° de dossier 135/83	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Livres Fonciers, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente immobilière, Radiation (Oui), Purge, Prescription (Non), Enregistrement et publication, Créances hypothécaires, Action en main levée d'hypothèque	
Base légale Article(s) : 60 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière Article(s) : 67 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 85	

Résumé en français

L'action en main levée d'hypothèque tend à amener le vendeur à purger le titre foncier des charges qui le grèvent et permettre ainsi à l'acquéreur l'enregistrement et la publication de son acte d'achat. Ces formalités ne sont pas soumises à prescription.

En raison de leur caractère privilégié, les créances et obligations hypothécaires ne se prescrivent pas. Seule leur radiation du titre foncier libère le débiteur.

Doit être infirmé, le jugement qui statue sur l'irrecevabilité de la demande en main levée d'hypothèque pour cause de prescription de l'obligation existant entre le vendeur et son créancier hypothécaire.

Résumé en arabe

تهدف دعوى إجبار البائع برفع الرهن المثقل به العقار المبيع إلى تظهير الرسم العقاري من جميع العراقيل التي تحول دون ممارسة حق المشتري في إجراء تسجيل عقد البيع في الرسم العقاري وإشهاره بصفة قانونية.

إن إجراء تسجيل عقد البيع بالرسم العقاري وإشهاره بصفة قانونية طبقاً للفصلين 60 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري لا يدركه التقادم. إن الإجراءات الضرورية التي عهدت إلى تمكين المشتري من تسجيل عقد البيع في الرسم العقاري كرفع الرهن المثقل به العقار نتيجة

الدين المدين به البائع لا يدركه، التقادم طالما استحال على المشتري، ماديا وقانونيا، تقييد عقد البيع في الرسم العقاري لمواجهته بالرهن المثلل به هذا الرسم. الديون المترتبة عن رهن رسمي والالتزامان التي تنشأ أو تنفرع عنها لا يلحقها التقادم، و لا يمكن افتراض الوفاء بها للصفة الامتيازية التي خصها بها القانون. إن إثبات التحلل من الديون الامتيازية لا يتأتى إلا بالتشطيب عليها من الرسم العقاري.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الغرفة العقارية

قرار عدد 1336 بتاريخ 18/12/1985

ملف عقاري عدد 83/135

قضية محمد بن احمد ومن معه ضد بزاز الكبير بن محمد

باسم جلالة الملك

في الشكل :

حيث إن السادة محمد بن احمد، وورثة أمبارك تالشي وهم زوجته السيدة اكناف فطومة بنت الهاشمي وأشقائه التالي إبراهيم ومحمد وبوسلمهم وفطومة سجلوا بتاريخ 12 مارس 1983 لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء مع أداء الرسم القضائي الواجب في نفس التاريخ مقالا يرمي إلى استئناف الحكم الصادر بتاريخ 14/10/1982 القاضي بعدم قبول الطلب شكلا. حيث إن السيد بزاز الكبير قدم بتاريخ 9 مارس 1983 استئنافا فرعيا مع مذكرة جواب ردا على ما جاء في المقال الاستئنافي الأصلي، وأدى عنه بنفسه التاريخ الرسم القضائي الواجب ملتصقا فيه إلغاء نفس الحكم، والحكم من جديد برفض الطلب. حيث انه لا يوجد من بين أوراق الملف ما يفيد أن الحكم المستأنف قد بلغ إلى المستأنفين الأصليين وبالتالي يكون كل من الاستئناف الأصلي والاستئناف الفرعي مقبولا شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مقال الاستئناف الأصلي والاستئناف الفرعي والحكم المستأنف ومستندات الملف أن المستأنفين المذكورين أعلاه قدموا لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 1981/6/2 مقال عرضوا فيه انه بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 28/8/58 اشترى المستأنف الأول بمعية المرحوم الثالثي مبارك من المستأنف عليه بزاز الكبير بن محمد العقار موضوع الرسم العقاري عدد 8413 د 2 بثمان قدره 8000 حازه البائع المذكور باعتراؤه في نفس العقد وأنهم لم يستطيعوا تسجيل عقد البيع المذكور في الرسم العقاري لكونهم اكتشفوا أن العقار مثقل برهن قيمته: 5650 درهما كان اقترضها المستأنف عليه قبل بيع العقار من الصندوق المحلي المغربي للدخار والقرض الذي حل محله في استحقاق الدين القرض الفلاحي مما حال دون تسجيل عقد البيع بالرسم العقاري المشار إليه، الشيء الذي يكون معه البائع مخلا بالالتزامات الملقة على عاتقه بخصوص تسليم المبيع خاليا من كل تحمل والتمسوا من أجل ذلك الحكم برفع الرهن تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير ومدة سنة من يوم الحكم قابلة للتجديد تلقائيا وقد اعترف المدعى عليه حسب مذكرته الجوابية المؤرخة في 28/4/1982 بكونه فعلا قد باع العقار المبيع إلى المستأنفين إلا انه تمسك بكون موضوع الدعوى يتعلق بالتزام سقط بالتقادم بعد فوات خمسة عشر سنة مشيرا في ذلك إلى مقتضيات الفصلين 371 و 387 من قانون العقود والالتزامات كما اعترف في نفس مذكرته بكونه فعل سبق أن اقترض مبلغا من المال من الصندوق الجهوي للتوفير والقرض منذ سنة 1935 على أساس أن يؤديه شهريا حسب بمبلغ 5744 وانه أداه كاملا يوم تحرير عقد البيع أي في 28/8/1958 حسب صورة الوصل المدلى به من طرفه، والمرقم تحت عدد 5808 ذاكرا درهما، انه سلم إلى المشتريين أصل هذا الوصل مع الوصولات السابقة وقت التفويت طالبا في النهاية التصريح بسقوط الدعوى بموجب التقادم وعلى افتراض انه نفذ الالتزام الملقى على عاتقه.

وبعد تبادل المذكرات وإنهاء الإجراءات اصدر قاضي النازلة الحكم المستأنف المشار إليه أعلاه.

وحيث جاء في أسباب الاستئناف إن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب لكون الرهن لا زال قائما وبكون الفصل 377 من قانون العقود والالتزامات استثنى حالة الرهن من الالتزامات التي يعلنها التقادم كما لاحظ المستأنفون أنهم سبق أن تقدموا بشكاية إلى النيابة العامة من أجل النصب وقع حفظها مما جعلهم يلتجئون إلى القضاء المدني طالبين إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق مقالهم الافتتاحي للدعوى.

وحيث أكد المستأنف عليه في مذكرته الجوابية والمشتملة على أسباب استئنافه الفرعي المؤرخة في 8 مارس 1984 بواسطة محاميه الأستاذ طيب عمر تمسكه بتقادم الدعوى وبمقتضيات الفصلين 371 و 387 من قانون العقود والالتزامات ومعتزفا في نفس الوقت بحصول البيع منه، وباقتراضه مبلغ الدين، إلا أنه ذكر أنه سدد الدين المذكور يوم تحرير عقد البيع في 1958/8/25 وأنه قد سلم أصل وصل الأداء الوصولات السابقة عنه إلى المشتريين مستنتجا من ذلك انقضاء الالتزام في حقه طالبا تأييد الحكم المتخذ بعد تعديله بناء على استئنافه الفرعي والحكم من جديد بعد التصدي برفض الطلب.

وبعد إدراج القضية في عدة جلسات وإصدار الأمر بالتخلي أدرج الملف في جلسة 1985/13/11 التي تقرر فيها جعل القضية في المداولة.

المحكمة:

حيث يتجلى من وثائق الملف وبالأخص عقد البيع العرفي المؤرخ في 1985/8/28 إن المستأنف عليه السيد بزاز الكبير باع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 8414 د 2 إلى كل من محمد ابن احمد احد المستأنفين والمرحوم التالتي مبارك موروث باقي المستأنفين، وأن البائع المذكور لا ينازع في ذلك أبدا بل أنه اعترض بذلك سواء في المرحلة الابتدائية أو الاستئنافية إلا أنه استحال على المشتريين تقييد عقد البيع في الرسم العقاري المذكور بسبب الرهن المثقل به العقار بموجب الدين المدين به البائع لفائدة مؤسسة القرض الفلاحي. وحيث إن البائع لكل حق عيني محفظ ملزم بنقل الحق المبيع للمشتري، كما أنه ملزم بضمان هذا النقل ليتأتى للمشتري الحصول على النتائج القانونية المترتبة على البيع وذلك باتخاذ الالتزامات الضرورية لذلك، وبالأخص لإشعار عقد البيع بتقييده في الرسم العقاري المتعلق بالعقار المبيع وأن امتناع البائع من اتخاذ الإجراءات الضرورية لتقييد البيع في الرسم العقاري يكون إخلالا من طرفه بالالتزام بضمان نقل الحق المبيع، ويوجب على القاضي أن يجبره بما التزم به من أجل استقرار المعاملات بين الأفراد حسبما أكدته المجلس الأعلى وأثبتته في قراره المدني عدد 256 الصادر بتاريخ 1968/12/6 والمنشور في مجلة قضاء المجلس الأعلى في العدد الرابع سنة 1969 .

وحيث أنه دعوى المستأنفين وأن كان موضوعها إجبار المستأنف عليه برفع الرهن المثقل به العقار المبيع فإنها تهدف إلى تطهير الرسم العقاري من جميع العراقيل التي تحول دون ممارسة حقهم في إجراء تسجيل عقد البيع في الرسم العقاري وإشهاره بصفة قانونية طبقا لمقتضيات الفصلين 60 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري 12 غشت . 1913

وحيث إن إجراء التسجيل البيع لا يدركه التقادم ما ذهب إليه المجلس الأعلى للقضاء في قراره المدني عدد 528 الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 1977/9/21 والمنشور في مجلة القضاء المجلس الأعلى عدد 25 لسنة 1980.

وحيث أنه ترتيبا عن ذلك فإن الإجراءات الضرورية التي تمهد إلى تمكين المشتري من تسجيل عقد البيع في الرسم العقاري مثل رفع الرهن المثقل به العقار نتيجة الدين المدين به البائع لا يدركها كذلك التقادم، طالما أن المشتريين استحال عليهما استحالة مادية وقانونية من تقييد عقد البيع في الرسم العقاري لمواجهتهم بالرهن المقيد في ذلك الرسم خصوصا وأنه لا يوجد أي مانع يمنع المستأنف عليه من الحصول على تصريح من المؤسسة الدائنة بالوفاء بالدين و برفع اليد عن الرهن المذكور مادام قد صرح بكونه قد سدد كامل الدين يوم تفويت العقار إلى المشتريين وباعتبار أن ذلك حقا من حقوقه نحو الطرف الدائن المذكور.

وحيث أنه بالإضافة إلى ذلك فإن الديون المترتبة عن رهن عقار رسمي والالتزامات التي تخصها أو تتفرع عنها لا يطالها التقادم بموجب ما أفضاه المشرع عليها من الصفة الامتيازية التي يمكن اعتراف الوفاء بها وإن إثبات التحلل منها لا يتأتى إلا بالتشطيب عليها من الرسم العقاري بعد تصريح برفع اليد من طرف الدائن الراهن كإقرار منه بالوفاء.

وحيث إن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به من سقوط الدعوى تحت طائلة التقادم مما يقتضي إلغاؤه والحكم من جديد بعد التصدي بقبول دعوى المستأنفين شكلا وموضوعا.

حيث نتيجة لذلك فإن الاستئناف الفرعي الصادر عن المستأنف عليه بزاز الكبير يكون غير مرتكز على أساس وبالتالي يتعين رده.
لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا انتهائيا

(1) في الشكل:

بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

(2) في الموضوع

باعتبار الأصلي ورد الفرعي، وإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم من جديد على المستأنف عليه السيد بزاز الكبير بن محمد برفع
الرهن المثقل به العقار موضوع الرسم العقاري عدد 8413 حرف د 2 وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها مائتان وخمسون درهما عن
كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ تبليغ القرار إليه ولمدة 3 أشهر.

ترك الصائر على عاتق المستأنف عليه ابتدائيا واستئنافيا مع تحميله أيضا بصائر استئنافه الفرعي.

الرئيس : السيد سعود الحسين

المقرر السيد إدريس السايسي.

المحاميان: الأستاذان طير بوجمعة وطيب محمد عمر.