

CA, Tangerang, 25/04/2001

Identification			
Ref 20223	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Tanger	N° de décision 97/2857/5
Date de décision 25/04/2001	N° de dossier 97/2857/5	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Validité (Non), Titre foncier cédé, Obligation d'inscription (Non), Immeuble en cours d'immatriculation, Hypothèque forcée pour dette du cédant, Cession - Valable (Oui)	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Est non fondée la demande du syndic de liquidation tendant à l'inscription d'une hypothèque forcée sur des immeubles qui, par l'effet d'une cession, ne sont plus propriété de l'entreprise en liquidation, mais sont plutôt immatriculés au nom des cessionnaires car dans un premier temps le bien hypothéqué doit être la propriété du débiteur et servir à garantir le règlement de sa dette, ensuite, l'immeuble est immatriculé au nom du cessionnaire et en matière d'immeubles immatriculés, seuls les droits réels inscrits sur le titre foncier, sont censés exister, et cette inscription ne peut être annulée à l'égard des tiers de bonne foi (article 66 du dahir sur les immeubles immatriculés). L'immeuble en cours d'immatriculation est soumis aux principes du droit malékite, et peut donc faire l'objet d'un contrat de cession (vente ou au autres) transmissible au cessionnaire sans être astreint à l'obligation d'inscription qu'après constitution du titre foncier.

Résumé en arabe

عقاري : رسم عقاري مفوت – رهن رسمي إجباري من أجل دين المفوت – صحته)لا)
عقار في إطار التسجيل – بيع – صحته) نعم – (ضرورة التقييد) لا)

Texte intégral

محكمة الاستئناف بطنجة

ملف عدد 5/2857.97 صادر بتاريخ 2001/04/25

عقاري : رسم عقاري مفوت - رهن رسمي إجباري من أجل دين المفوت - صحته(لا)

عقار في إطار التسجيل - بيع - صحته(نعم - (ضرورة التقييد) لا)

بنك الوفاء / ضد الشركة الصناعية الإفريقية و من معها

التعليل

في الشكل :حيث إن الاستئناف مقدم وفق أوضاعه وصيغته القانونية فيتعين قبوله .

و في الموضوع :حيث إن المستأنف نعى على الحكم المستأنف بسبب ما قضى به من تسجيل الرهن الرسمي على العقار ذي المطلب عدد 12501 ط و المسمى لوكوب 5 لأنه مسجل في اسم الإتحاد البنكي الإسباني المغربي و الذي حل محله في حقوقه بعد إدماجه فيه البنك المستأنف (بنك الوفاء) و هذا التسجيل للملك في إسم الإتحاد البنكي المذكور ثابت من خلال الرسم العقاري موضوع النزاع و هو الرسم عدد 36.3436 كما نعى عليه تعليقه غير السليم لعدم إبنائه على أساس قانوني فيما قضى به من تسجيل الرهن الرسمي على العقار ذي المطلب عدد 12506 المتعلق بالملك المسمى لوكوس لأن هذا العقار بدوره بيع إلى الإتحاد البنكي الإسباني المغربي الذي حل محله بإدماجه فيه بمقتضى عقد عرفي ثابت التاريخ في 12.3.90

حقا فقد تبين صحة ما عيب على الحكم المستأنف من خلال الشهادة الصادرة عن السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بالعرائش و التي تفيد أن المطلب عدد 12501 ط تحول إلى رسم عقاري عدد 36.3436 و سجل العقاري في إسم الإتحاد البنكي الإسباني المغربي و الذي حل محله بنك الوفاء بفعل إدماجه فيه و معلوم أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ لا يعتبر موجودا إلا بتسجيله و لا يمكن إبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة و لما كان طلب وكيل التفليسة إنما يهدف تسجيل رهن رسمي على العقارات المملوكة لشركة إيماسا المدينة و المفلسة فإن العقار ذا الرسم العقاري عدد 36.3436 و المسمى لوكوس 5 ليس في ملك هذه الشركة حتى يحق تسجيل هذا الرهن عليه لأن الرهن الرسمي بطبيعة تعريفه بكونه عقدا يخصص بمقتضاه مال عقار و غيره له سجل خاص لضمان دين و يقتضي ذلك أن يكون الشيء المرهون أو المسجل عليه الرهن الرسمي بصفة إجبارية في ملك المدين للتوثيق من أداء الدين و استيفائه منه عند حلوله و لو بالبيع ، أن العقار موضوع الرسم عدد 356.3436 هو في ملك الإتحاد البنكي الإسباني المغربي المدمج في بنك الوفاء) المستأنف(بمقتضى هذا الرسم نفسه فإن تسجيل الرهن الرسمي عليه لفائدة الدائنين لشركة إيماسا المفلسة لا يجد له السند القانوني من حيث إنه في ملك الغير بموجب رسمه العقاري المذكور و من ثم وجب إلغاء الحكم المستأنف في هذا الشق و الحكم من جديد برفض الطلب بخصوصه .

و حيث أنه ورد في تعليل الحكم المستأنف لا في منطوقه بالنسبة إلى العقار موضوع المطلب عدد 12506 ط أنه لم ينشأ له بعد رسم عقاري و بذلك فهو لازال في ملكية شركة إيماسا المفلسة إلا أن العقار في طور التحفيظ كما هو معلوم تطبق عليه قواعد الفقه المالكي و بذلك فإن هذا العقار يمكن أن يكون محل تفويت بالبيع و غيره و ينقل البيع إلى الغير المشتري و لا تطبق قواعد التحفيظ العقاري عليه) الفصل 65 و ما يليه من قانون التحفيظ العقاري (إلا بعد تأسيس رسم عقاري له و من ثم فإن عقد تفويته إلى الإتحاد البنكي الإسباني المغربي المدمج في بنك الوفاء في طور تحفيظه يعطيه أثر نقل ملكيته إليه من تاريخ هذا العقد الثابت فيه في فترة ما بعد التوقف عن الدفع مما جعل تعليل الحكم المستأنف بهذا الخصوص مجانباً للصواب .

و حيث أن المستأنف عليهم يتحملون الصائر.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف و هي تقضي علنيا حضوريا في حق المستأنف و السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون و غيابيا في حق الباقي و إنتهائيا .

شكلا: بقبول الاستئناف.

و موضوعا: إلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من تسجيل الرهن الرسمي على العقار ذي الرسم العقاري عدد 3436 المحول إليه مطلب عدد 12501 ط و تصديا الحكم من جديد برفض الطلب بخصوصه .
و بتأييده في باقي أجزائه .