

**CA,Tanger,25/04/2001**

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

## Texte intégral

محكمة الاستئناف بطنجة

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

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

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

بنك الوفاء / ضد الشركة الصناعية الإفريقية و من معها

التعليق

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

و في الموضوع : حيث إن المستأنف نهى 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 تابت من خلال الرسم العقار موضوع النزاع و هو الرسم عدد 36.3436 كما نهى عليه تعليله غير السليم لعدم إنبعائه 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 تابت التاريخ في 12.3.90

حفا فقد تبين صحة ما عيب على الحكم المستأنف من خلال الشهادة الصادرة عن السيد المحافظ على الأموال العقارية و الرهون بالعراش و التي تفيد أن المطلب عدد 12501 ط تحول إلى رسم عقاري عدد 36.3436 و سجل العقار في إسم الإتحاد البنكي الإسباني المغربي و الذي حل محله بنك الوفاء بفعل إدماجه فيه و معلوم أن كل حق عيني متعلق بعقار محفوظ لا يعتبر موجودا إلا بتسجيله و لا يمكن إبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة و لما كان طلب وكيل التفليسية إنما يهدف تسجيل رهن رسمي على العقارات المملوكة لشركة إيماسا المدينة و المفلسة فإن العقار ذات 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 بكلونه 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 المالي و بذلك فإن هذا العقار يمكن أن يكون محل تفویت بالبيع و غيره و ينقل البيع إلى الغير المشترى 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 تفویته إلى الإتحاد البنكي الإسباني المغربي المدمج في بنك الوفاء في طور تحفيظه يعطيه أثر نقل ملكيته إليه من تاريخ هذا العقد التابت فيه في فترة ما بعد التوقف عن الدفع مما جعل تعليل الحكم المستأنف بهذا الخصوص مجانيا للصواب .

و حيث أن المستأنف عليهم يتحملون الصائر.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف و هي تقضي علينا حضوريا في حق المستأنف و السيد المحافظ على الأموال العقارية و الرهون و غيابا في حق الباقي و إنتهائيا .  
شكلان: 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 تصدقا الحكم من جديد برفض الطلب بخصوصه .  
و بتأييده في باقي أجزائه .