

CCass,16/07/1996,4659

| Identification | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| Ref 20814 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 4659 |
| Date de décision 16/07/1996 | N° de dossier | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier | | Mots clés Vente, Immeuble immatriculé, Bonne foi, Annulation (Non) | |
| Base légale Article(s) : 67 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles | | Source | |

Résumé en français

Tout droit réel qui concerne un immeuble immatriculé est considéré comme tel le jour de son inscription sur le titre foncier.

L'annulation d'un contrat de vente d'un immeuble qui résulte d'un contrat d'échange en vue d'inscrire la donation dudit immeuble sur le titre foncier, suppose la mauvaise foi de l'acquéreur même s'il est un proche parent, car la bonne foi se présume jusqu'à preuve du contraire.

Résumé en arabe

كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود إلا من يوم التسجيل كما أن الفصل 67 من ظهير التحفيظ ينص على أن كل الأفعال والاتفاقات الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله لا يتم إلا من يوم التسجيل.

Texte intégral

التعليل

فيما يتعلق بالوسيلة الثانية :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المدعي السيد العربي بن محمد تقدم بمقال بتاريخ 89/7/26 إلى المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم عرض فيه أن السيد إدريس بن محمد انتقل إلى عفو الله بتاريخ 67/11/5 وأحاط بإرائته المدعى عليهم السادة عبد الرحمان، حسن، عبد المجيد، الضاوية، زهرة، مليكة، مباركة، ثورية، زبيدة، أبنائه وبناته والسيدة رقية بنت إدريس وأرملته والسيدة يامنة والدته.

وأشار المدعي إلى أن هذه الأخيرة طالبت بحظها في الإرث من ابنها وقضي لها ابتدائيا واستئنافيا باستحقاق السدس بمقتضى القرار الاستئنافي المؤرخ في 73/5/10 في القضية العقارية 1952 وقبل التنفيذ اتفق الطرفان على إجراء صلح بالمقاسمة فخرجت الوالدة بالبقعة الأرضية الكائنة بالسوق البلدي بسيدي قاسم 47.666 وخرج باقي الورثة بالأموال الواردة برسم المخارجة عدد 614 وأضاف المدعي أن الوالدة تصدقت عليه بالأرض موضوع الصك العقاري 47.666 حسب رسم الصدقة عدد 631 بتاريخ 79/4/26 ثم طالبت قضائيا بإبطال الصدقة ورفض طلبها بالحكم عدد 82/84 بتاريخ 22/03/84 ولاحظ المدعي أنه فوجئ بتقييد عقدة عرفية بتاريخ 83/2/24 مضمونها أن السيدة يامنة أجرت معاوضة مع أرملته المتوفي وأبنائها وبناتها الذين خرجوا بالصك عدد 47/666 مقابل أخذ والدته الهالك ملكا غير محفظ.

وذكر المدعي أنه لم يعد للوالدة ما تعاوض به زيادة على أنها توفيت في العشر الأوائل من يناير 83 وأفاد أن المدعى عليهم عمدوا إلى بيع المتنازع فيه وفق عقدة بتاريخ 17/10/84 إلى السيد محمد بوجمعة اللوح أثناء النزاع بشأن الصدقة أمام المحكمة وطالب المدعي الحكم بإبطال عقدة المعاوضة المؤرخة في 83/2/24 والتشطيب على تسجيلها من الصك وكذلك الشأن بالنسبة للعقدة المؤرخة في 84/10/17 المتعلقة ببيع العقار للسيد اللوح، لما فيها من النصب والاحتيال سواء بالنسبة للبائع أو المشتري والأمر تبعا لذلك بتسجيل الحكم عدد 82 /84

وتفيد تنقيصات الحكم الابتدائي أن المدعي أدلى بوثائق منها رسم الصدقة 631 والحكم عدد 82/84 وشهادتين من المحافظة العقارية مؤرختين في 8/7/85 وتشير الأولى إلى أنه تم بتاريخ 85/4/25 تسجيل عقدة المعاوضة على الصك وتشير الثانية على أنه تم بتاريخ 25/4/85 تسجيل عقدة البيع المؤرخة في 84/10/17 لفائدة السيد اللوح.

وطالب المدعى عليهم الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم توجيهها كذلك ضد السيد اللوح الطرف المشتري في عقدة 84/10/17 وبادر المدعي إلى إدخال هذا الأخير في الدعوى.

وأشار المدعى عليهم إلى أن المدعي انتقل إلى رحمة الله وعفوه طالبين من وراثته إصلاح المسطرة. ولاحظوا احتياطيا أن الحكم عدد 84/82 ليس إلا حكما ابتدائيا لم يبلغ بعد ولم يحز قوة الشيء المقضي به حتى يمكن تسجيله كما لاحظوا أن رسم الصدقة لا يعني أن المتصدقة كانت مالكة خاصة والأمر يتعلق بعقار محفظ إذ لم يقع الإدلاء بما يفيد أنها مالكة مع العلم أن انتقال الملكية لا يثبت إلا بالتسجيل على الصك العقاري وقد وقع تسجيل عقدة البيع، وطالبوا الحكم برفض الدعوى.

وتقدم ورثة المدعي بمذكرة معدة لجلسة 86/2/11 ذاكرين أنه أقيمت إرائته للمتوفي مدلين بصورة منها عدد 241 ومن بين الورثة رشداء وقاصرون وهؤلاء ثم تقديم والدتهم عليهم طبق التقديم عدد 86/7 المدلى بصورة منه، وبذلك فهم يواصلون الدعوى وأشاروا على أن الحكم عدد 84/22 صدر ضد المحكوم ضدها برفض طلب إبطال الصدقة وهي التي يعينها التبليغ. فأصدرت المحكمة الابتدائية حكما

بالتشطيب على عقدة المعاوضة المؤرخة في 83/2/24 وعلى عقدة البيع المؤرخة في 84/10/17 وتسجيل رسم الصدقة عدد 631 والحكم عدد 84/82 على الصك العقاري وكذا رسم الإرث عدد 201 مع أمر السيد المحافظ العقاري بسيدي قاسم بتقييد الحكم في الصك بعلته أنه يتضح من رسم المقاسمة عدد 614 أن الفريق المدعى عليه منع أم المورث المرحوم إدريس من واجبها وهو السدس فطالبتهم بذلك عن طريق القضاء فاستحقته ابتدائياً واستئنافياً وقبل التنفيذ تصالح الطرفان فخرجت والدة المرحوم إدريس بالنفقة موضوع النزاع حسب الملحق عدد 640 وبعلة أن السيدة يامنة تقدمت على والدها المدعي الأصلي بهاته البقعة حسب الرسم عدد 631 بتاريخ 26/4/79 ورفضت دعوى الرجوع عن الصدقة وبعلة أنه يتضح من الشهادة العقارية المدلى بها أنه أثناء جريان المسطرة بشأن إبطال الصدقة، أبرمت السيدة يامنة معاوضة مع حفتها بعلته أنه بصدقها لم يعد بإمكانها التصرف مع العلم أن الحكم القاضي برفض الرجوع في الصدقة يثبت صحة الصدقة الشيء الذي يقضي بالنتيجة إلى إبطال المعاوضة. استأنف المدعى عليهم هذا الحكم معيدين ما سبق لهم أن تقدموا به ابتدائياً طالبين إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب.

وطالب المستأنف عليهم الحكم بتأييد الحكم المستأنف.

وبعد إجراءات، أصدرت محكمة الاستئناف قراراً بتأييد الحكم المستأنف بعلته أن هذا الحكم صادف الصواب اعتباراً لكون المتصدقة تعاوضت بشيء لم يعد في ملكها وبعلة أن الحكم بإبطال البيع المؤرخ في 84/10/17 في محله إذ المشتري كان سيء النية إذ كان على علم بالنزاع إذ هو زوج ثورية إحدى ورثة المدعى عليهم.

وهذا هو القرار المطعون فيه.

وحيث يعيب الطالبون على القرار خرق الفصلين 66 و 67 من ظهير التحفيظ والفصل 3 من الظهير المنظم للتشريع المطبق على العقارات المحفظة والفصل 477 من ق.ل.ع، ذلك أن السيد اللوح اشترى بمقتضى عقدة عرفية مؤرخة في 84/10/17 وقام مباشرة بتسجيل مشتراه على الصك العقاري مع العلم أن رسم الصدقة المؤرخ في 79/4/26 لم يسجل، وبالرجوع إلى الفصل 66 من ظهير التحفيظ، يتضح أنه ينص على أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود إلا من يوم التسجيل كما أن الفصل 67 ينص على أن كل الأفعال والاتفاقات الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله لا يتم إلا من يوم التسجيل كما أن الفصل 3 من الظهير المنظم للتشريع المطبق على العقارات المحفظة ينص على أن التسجيل يحفظ الحق ولا يمكن مواجهة الشخص المسجل عن حسن نية بما يقع من إبطال أو تغيير ومع العلم أن الطالبين لم يكونوا على علم بالصدقة وحتى في دعوى إبطالها لم يكونوا طرفاً فيها إذ لو كانوا على علم بها لما عقدوا عقدة المعاوضة ومع العلم أن الفصل 477 من ق.ل.ع ينص على أن حسن النية يفترض دائماً ما لم يثبت العكس، ومن ثم فزوج السيدة ثورية لم يكن على علم بالصدقة ولا بالخلاف الموجود بشأنها ولم يثبت المطلوبون هذا العلم ولذا فحسن النية ثابت.

حيث تبين صحة ما عابه الطالبون على القرار ذلك أن المطلوبين طالبوا الحكم بإبطال عقدة الشراء المؤرخة في 84/10/17 والتي جاءت نتيجة عقدة المعاوضة المؤرخة في 83/2/24 قصد تسجيل عقدة الصدقة عدد 631 واستجيب لطلبهم ابتدائياً واستئنافياً وجاء في علة القرار المطعون فيه أن السيد اللوح كان سيء النية عند الشراء باعتبار أنه زوج إحدى مورثة المدعى عليهم وكان بهذه الصفة على علم بالنزاع القائم حول الصدقة مع أنه إذا كان لا خلاف في كون المشتري هو زوج إحدى الورثة، فإن ذلك لا يؤدي حتماً إلى معرفته بالنزاع كما جاء في القرار المطعون فيه وكما يرى المطلوبون اللذين أوردوا في مذكراتهم الجوابية أنه هو الذي كان وراء دعوى الرجوع في الصدقة كما أنه هو الذي دفع بالأرملة على إجراء المعاوضة إذ لا بد من إثبات هذه الأمور المؤدية إلى توفر سوء النية لدى المشتري وهو شيء لم يثبت فالوسيلة قائمة والقرار معرض للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى بنقض القرار وإحالة الملف على نفس المحكمة لتبث فيه طبقاً للقانون وعلى المطلوبين الصائر.