

CCass,19/01/2016,38

Identification			
Ref 15554	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 38
Date de décision 20160119	N° de dossier 2015/8/1/103	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Foncier, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Responsabilité du conservateur et son obligation de vérifier la validité des clauses, Conditions	
Base légale Article(s) : 72 du Dahir du 12 Août relatif à l'immatriculation foncière - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		Source Revue : Recueil des arrêts de la Cour Suprême en matière civile جموعة قرارات المجلس الأعلى المادة المدنية Page : 94	

Résumé en arabe

إن التزام المحافظ قانونا وتحت مسؤوليته بالتحقق من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا لطلب التقييد شكلا وجوهرا ، مؤداه ألا تكون هذه الوثائق المعتمد عليها في الطلب تتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري.

رفض الطلب

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
حيث يستفاد من مستندات الملف، أن زينب (ن) قدمت بتاريخ 2000/10/20 مقالا أمام المحكمة الابتدائية بمراكش اتجاه المحافظ على الأملاك العقارية منه المدينة إدريس (أ)، عرضت فيه أنها اشترت من إدريس (أ) ... موضوع الرسم العقاري عدد (...) بمقتضى عقد عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 1973/09/17. وأنها لما تقدمت بطلب تقييد هذا العقد بالرسم المذكور رفض المحافظ تقييده حسب كتابه المبلغ إليها بتاريخ 2000/09/20، بعلة أن الصك العقاري يشتمل على أرض عارية محددة مساحتها في 12 متر مربع وليس 80 مترا

مربعا كما ذكر بالعقد، كما أن الرسم مثقل برهن رسمي لفائدة الشركة العامة المغربية للأبنك. والحال أن النقص في المساحة وعدم تسجيل الأبنية ليس لهما أثر على صحة العقد ولا يمنع ذلك من تقييده. كما أنها قامت برفع الرهن حسب الإشهاد المؤرخ في 1973/03/14. لأجل ذلك، طالبت بمراجعة قرار المحافظ برفض تقييد عقد البيع وأمره بتسجيله بالرسم العقاري المذكور. وأجاب المحافظ بأنه ملزم قانونا حسب الفصل 72 من ظهير التحفيظ العقاري وتحت مسؤوليته بالتحقق من صحة الوثائق المدلى بها. بعد ذلك كله، قضت المحكمة المذكورة برفض الطلب، استأنفته المدعية، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير محمد (أ)، قضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييد الحكم الابتدائي في جزئه المستأنف، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنفة بالوسيلة الفريدة بعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أن المحكمة اعتبرت أن تقييد البيع بالرسم العقاري متوقف على تحرير إشهاد من طرف الطاعنة يتضمن قبولها بالمساحة التي يتضمنها الصك العقاري محل البيع، مع أن التقييد لا علاقة له بالزيادة أو النقصان في مساحة الشيء المبيع، وأنه لا يوجد مقتضى قانوني يلزم المشتري بإنجاز هذا الإشهاد.

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه، فإنه طبقا للوسيلة 72 من ظهير التحفيظ العقاري قبل تعديله، فإن المحافظ ملزم قانونا وتحت مسؤوليته بالتحقق من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا للطلب شكلا وجوهرا، ومؤدى ذلك ألا تكون الوثائق المعتمد عليها في طلب التقييد تتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري. وأنه ثبت للمحكمة المصدرة للقرار المطعون أن المبيع يتكون من ... مساحتها 80 مترا مربعا تقريبا مدرجة بالصك العقاري عدد (...). بينما المساحة الحقيقية المتبقية للملك المكون لهذا الرسم لا تتجاوز 12 مترا مربعا وهو عبارة عن أرض عارية، ولذلك فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه حين عللت قرارها بأن: ما باعه المستأنف عليه إدريس (أ) للمستأنفة بمقتضى العقد العرفي الواقع بينهما بتاريخ 1973/09/17 مساحته 80 مترا مربعا أي بما يقل بـ 68 متر مربعا عما بقي زمن التفويت (...). مما يكون معه رفض المحافظ إجراء التقييد المطلوب منه في محله ما دام لم يدل لديه بما يفيد قبول المشتري صراحة منه المساحة المتبقاة وهو سبب كاف وحده رد طلب التقييد، فإنه نتيجة لذلك كله يكون القرار معللا ومرتكزا على أساس قانوني والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: العربي العلوي اليوسفي رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: المعطي الجبوجي - مقررا. وأحمد دحمان وجمال السنوسي ومصطفى زروقي أعضاء. وبمحضر المحامية العامة السيدة لبنى الوزاني وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة كنزه البهجة.