

**CCass,20/09/2000,1418**

Identification			
Ref 19647	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc /	N° de décision 1418
Date de décision 20000920	N° de dossier 1468/99	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile	Mots clés Radiation, Pourvoi en cassation, Inscription, Immatriculation, Effet suspensif, Droits réels, Définition, Conditions		
Base légale Article(s) : 361 - Code de Procédure Civile	Source Revue : Recueil des arrêts de la Cour Suprême مجموعة قرارات المجلس الأعلى   Page : 228		

## Résumé en français

Si le principe de prudence est exigé du conservateur lorsqu'il s'agit de publicité de droits réels et de leur inscription sur les livres fonciers, les opérations d'immatriculation qui conduisent à l'établissement du titre foncier qui constitue l'état civil de la propriété foncière de façon définitive doivent être appréciées avec beaucoup plus de prudence eu égard aux conséquences qui ne peuvent être réparées. C'est à bon droit que la Cour d'appel a considéré que les dispositions de l'article 361 du Code de procédure civile sont une exception à la règle générale selon laquelle les décisions définitives doivent être exécutées. Cet article doit être interprété de façon restrictive, de sorte que l'expression "immatriculation" renvoie aux opérations antérieures à la création du titre foncier, l'expression "inscription" signifie l'inscription de droits réels et des garanties sur les livres fonciers ainsi que leur radiation, les dispositions de l'article 361 du Code de procédure civile ne pouvant trouver application dans ce cas.

## Résumé en arabe

- إذا كان مبدأ الحيطة مطلباً من طرف المحافظ عندما يتعلق الأمر بإشهار الحقوق العينية بتقييدها على الرسوم العقارية - فإن عملية التحفيظ التي تعني الإجراءات الموصلة لإنشاء الرسم العقاري الذي يشكل نوعاً من الحالة المدنية للملكية العقارية، ويكتسي الصبغة النهائية - هي التي يجب أن تحاط بأكثر الاحتياطات حتى لا تنتج عنها حالة يستحيل تداركها. - إن محكمة الاستئناف بالتالي كانت على صواب عندما صرحت " بأن مقتضيات الفصل 361 من م ق م تعتبر استثناء من القاعدة العامة التي مؤداها أن الأحكام قابلة للتنفيذ فور صدورها، وأن تفسير الفصل السالف الذكر يجب أن يكون ضيقاً فلا يتوسع فيه، وأن عبارة التحفيظ الواردة فيه تعني الإجراءات السابقة عن إنشاء الرسم العقاري أما عبارة التسجيل فتعني تسجيل الحقوق العينية عامة وغيرها من الضمانات أو التشطيب عليها من رسم الملك المنشأ سلفاً وأن مقتضيات الفصل المذكور لا تنطبق عليها.

## Texte intégral

القرار عدد : 1418 - المؤرخ في : 20/09/2000 - الملف التجاري عدد : 1468/99 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون حيث يؤخذ من أوراق الملف والقرار المطعون فيه عدد 7482 الصادر عن استئنافية الدار البيضاء بتاريخ 11 يونيو 99 في الملف 10096/98 ان المطلوب في النقض قدم بتاريخ 22 أبريل 98 لدى ابتدائية الدار البيضاء انفا بمقال عرض فيه انه استصدر قرارا استئنافيا بتاريخ 4 مارس 98 في الملف المدني عدد 8660/96 قضى على الطاعنة بتمام البيع معه في الشقة الكائنة باقامة النجد المبينة في المقال وذلك بعد عرض باقي الثمن المحدد في مبلغ 206.563,00 دھ عرضا عينيا وقد تعذر عليه تسجيل هذا البيع في الرسم العقاري لاغفاله الطلب بذلك طلبا الحكم بان القرار المذكور أعلاه يعد عقدا ناقلا لملكية الشقة ومنتجا لاثاره القانونية وباصدار الامر للمحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء انفا بتسجيله لفائدته بالرسم العقاري 31894/1 وعدد 31899/1 المتعلق بالشقة المذكورة مع النفاذ المعجل لاعتماده على قرار نهائي ولايداعه بقيمة الثمن. وبعد تمام الإجراءات استجابت المحكمة للطلب ورفضها لطلب النفاذ المعجل بحكم ايده محكمة الاستئناف بقرارها أعلاه. حيث تعيب الطاعنة في الوسيلة الفريدة على القرار خرق مقتضيات الفصل 361 من ق م م ذلك انه قضى بتقييد حق عقاري اعتمادا على قرار استئنافي والحال ان القرار المعتمد عليه مطعون فيه عن طريق الطعن بالنقض وتكون محكمة الاستئناف قد خرقت مقتضيات الفصل المذكور الذي بين ما نص عليه ان الطعن أمام المجلس الأعلى يوقف التنفيذ في حالة التحفيظ العقاري علما ان نقل عقاري إلى الغير تدخل في مادة التحفيظ الامر الذي يوجب نقض القرار. لكن حيث انه بعكس اشهار الحقوق العينية بتقييدها على الرسوم العقارية أو التشطيب عليها فان عملية التحفيظ التي تعني الإجراءات الموصلة لانشاء الرسم العقاري الذي يشكل نوعا من الحالة المدنية للملكية العقارية - ويكتسي الصبغة النهائية التي يجب ان تحاط بكامل الاحتياطات حتى لا تنتج عنها حالة يستحيل تداولها فان محكمة الاستئناف صادفت الصواب لما صرحت بان مقتضيات الفصل 361 من ق م م تعتبر استثناء من القاعدة العامة التي مؤداها ان الأحكام قابلة للتنفيذ فور صدورها وعليه فان تفسير الفصل السالف الذكر يجب ان يكون ضيقا فلا يتوسع فيه ولا يقاس عليه، فعبارة التحفيظ الواردة في الفصل المذكور تعني الإجراءات السابقة عن إنشاء الرسم العقاري اما عبارة التسجيل فهي مختلفة عن تلك العبارة وتعني تسجيل الحقوق العينية عامة وغيرها من الضمانات أو التشطيب عليها من رسم الملك المنشأ سلفا وبذلك فان مقتضيات الفصل السالف الذكر لا تنطلق عليها. وبتعليلها ذلك تكون قد بنت ما قضت به على اساس ويكون ما بالوسيلة على غير أساس لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، مع تحميل الطاعنة الصائر. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة احمد بنكيران والمستشارين السادة : بودي بوكري مقررا وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا اعضاء وبمحضر المحامي العام السيد فايد عبد الغني ومساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الادريسي.