

CCass,29/11/2006,3571

Identification			
Ref 19875	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3571
Date de décision 20061129	N° de dossier 845/1/4/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente, Livres foncier, Inopposabilité aux tiers, Force majeure, Défaut d'inscription	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Un contrat de vente immobilière non inscrit à la conservation foncière est inopposable aux tiers même si le défaut d'inscription résulte d'un cas de force majeure. La saisie execution inscrite sur le titre foncier antérieurement à l'inscription du contrat de vente non inscrit doit être maintenue.

Résumé en arabe

أن الأصل فيما يتعلق بالعقارات المحفوظة هو لما تضمنه الفصلان 66 و 67 من ظهير 1913/8/12 من أن الحجية بالنسبة للغير لا تكون إلا لما هو مسجل على الرسم العقاري. إذ نص الفصل 66 من الظهير المذكور أعلاه على " أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله ". والمطلوب في النقض الذي يعتبر غيرا بالنسبة للطالبة لا يمكن أن يواجه بعقد بيع ليس طرفا فيه وغير مسجل في الرسم العقاري.

Texte intégral

المجلس الأعلى قرار رقم 3571 صادر بتاريخ 29/11/2006 ملف مدني رقم 2004/4/1/845 التعليل حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه أنه بتاريخ 1995/6/12 تقدمت المسمأة كيليميطو كاترين) الطالبة (أمام المحكمة

الابتدائية بمقال افتتاحي عرضت فيه أنها بمقتضى عقد بيع نهائي تم تصحيح إمضاء طرفيه بتاريخ 5 نونبر 1984 و 1982/12/13 على التوالي إقتنت العارضة من المدعى عليه السيد التدلاوي امحمد صلاح مجموع الملك المسمى " ببير " ذي الرسم العقاري عدد 9523 س والكائن ب 17 شارع عبد الكريم الخطابي (الكسندر الأول سابقا) حي فيلدروم والذي تبلغ مساحته 443 مترا مربعا، وأن العارضة لم تتمكن من تسجيل عقد البيع النهائي المشار إليه أعلاه بالرسم العقاري نظرا لعدم العثور على الرسم المذكور بالمحافظة العقارية نتيجة ظروف القاهرة تتمثل في ارتباط هذا الرسم بدعوى جنائية راجعة وأنه بلغ إلى علمها أخيرا بأن العقار الذي هو في ملكيتها بمقتضى العقد الموماً إليه موضوع حجز تنفيذي في ملك الحجز العقاري عدد 92/58 لفائدة بنك الوفاء. وأن العارضة أمام هذا الثابت محقة في رفع دعوى الاستحقاق في إطار الفصل 482 من قانون المسطرة المدنية باعتبار أن العقد النهائي يثبت تملكها للعقار ملتزمة بالحكم باستحقاقها له وإبطال الحجز موضوع الحجز العقاري عدد 92/58 فأجاب المدعى عليها بنك الوفاء بمذكرة مع طلب مضاد تلتزم فيه الحكم بإبطال عقد البيع المؤرخ في 1984/11/05 و 1982/12/13 المبرم بين السيد التدلاوي امحمد وزوجته السيدة كيلميوطو كاترين المتعلق بالعقار موضوع النزاع على اعتبار أن هذا البيع هو بيع صوري ولا يواجه به بنك الوفاء بوصفه غيرا فقضت المحكمة باستحقاق المدعية للعقار ذي الرسم العقاري عدد 49523 س وبرفض الطلب المضاد بعلّة أن عقد البيع نهائي والبائع ملزم بالضمان وأن ذلك البيع تم قبل وجود الدين المستحق لبنك الوفاء ولا أساس لإبطال الحجز لانعدام مبرراته، وأن العقد المؤسس عليه دعوى الاستحقاق لم يبرم بمناسبة دين بنك الوفاء ولانتفاء ما يثبت الصورية، فاستأنف هذا الحكم المدعى عليه بنك الوفاء استئنافا أصليا بينما استأنفته المدعية استئنافا فرعيا فيما يخص عدم قبول طلب إبطال الحجز فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من استحقاق المستأنفة فرعيا للعقار موضوع النزاع والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى وبتأييده فيما عدا ذلك، وهو القرار موضوع الطعن بالنقض بوسيلتين. حيث تعيب الطاعنة القرار المذكور في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية ذلك أن الفصل المذكور يستوجب ضرورة أن ينص القرار على الأسماء العائلية والشخصية للأطراف ووكلائهم وكذلك صفاتهم... إلخ وأن تلك البيانات تعتبر لازمة وأن الإخلال بها يعتبر خرقا لمقتضى الفصل الموماً إليه يستوجب النقض وفق ما استقر عليه الاجتهاد القضائي ومن ذلك قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 92/6/8 في الملف عدد 88/8386 منشور بمجلة الإشعاع عدد 8 ص 76 والقرار المدني عدد 26 صادر بتاريخ 58/11/19 في الملف عدد 130 منشور بمجلة القضاء والقانون عدد 17 ص 597. وبتفحص القرار المطعون فيه بالنقض الحالي يتضح منه أنه أغفل الإشارة للسيد التدلاوي أمحمد صلاح المستأنف ضده سواء بمقتضى المقال الاستئنافي الأصلي أو الاستئنافي الفرعي علما أنه يعتبر طرفا أصليا في الدعوى باعتبار أن دعوى الاستحقاق في إطار الفصلين 482 و 483 من ق.م.م تستوجب استدعاء كل من المحجوز عليه والدائن الحاجز لإبداء اعتراضهما. كما أن القرار لم يشر في تنصيباته فيما إذا كان السيد التدلاوي قد تقدم بمستنتجات كتابية تحدد موقفه أم لا ؟ وكذا فيما إذا كان القرار حضوريا في حقه أم غيابيا. وأن المجلس الأعلى دأب في عدة قرارات متوالية على تنبيه قضاة الموضوع على ضرورة ذكر أسماء المتداعين وتصريحاتهم وصفاتهم واعتبار القرار الذي يخل بذلك باطلا. والحالة هذه يتعين التصريح بنقض القرار المطعون فيه لخرقه مقتضيات الفصل 345 من ق.م.م وفق بيانه. لكن، حيث إن ما تضمنته الوسيلة يتعلق بحقوق غير الطاعنة أي بالتدلاوي أمحمد ولا صفة للطاعنة لإثارة ما يتعلق بهذا الأخير فالوسيلة غير مقبولة. وحيث شأن الوسيلة الثانية المتخذة من قصور وسوء التعليل الموازين لانعدامه وعدم الرد على مستنتجات أثيرت بصفة قانونية ومن شأنها التأثير على منطوق القرار ذلك أنه من الثابت أن كل حكم يجب أن يتضمن الدفوعات التي أثارها الأطراف والمستندات التي اعتمد عليها كل واحد منهم وأن يتولى مناقشتها والجواب عنها سواء في حالة الاعتماد عليها أو في حالة إبعادها وأن يبرز ذلك في تعليل سليم من الناحية الواقعية والقانونية وبتفحص القرار الاستئنافي المطعون فيه بالنقض الحالي في معرض التعليل يتضح منه أنه اعتمد على كون شهادة المحافظة العقارية تفيد أن العقار المتنازع في شأنه لازال ملكا للسيد التدلاوي أمحمد صلاح المحجوز عليه حجزاً تنفيذياً وأن العارضة بالرغم من توفرها على عقد بيع مبرم بينها وبين المالك فإنها لم تبادر إلى إجراء تقييد احتياطي على العقار يخص هذا البيع حفاظا على حقوقها في المستقبل. و أن بنك الوفاء سجل حجزه التنفيذي في غياب ما من شأنه أن يدل على تفويت ذلك العقار إلى المدعية _ العارضة _ وبالتالي فإن هذا الحجز يمكن أن يواجه به تلك المدعية التي يكون شراؤها بالنسبة للبنك هو والعدم سواء. غير أن القرار الاستئنافي أغفل مناقشة الظروف والملابسات الواقعية المثبتة بحجج التي شكلت بالنسبة للعارضة ظرفا قاهرا مانعا لها من تسجيل عقد البيع بالصك العقاري وحججها بتراخيها في تسجيل عقد البيع بالرسم العقاري وعدم مبادرتها إلى إجراء قيد احتياطي وكأن ذلك موقفا اختاريا منها. وأن العارضة سبق لها أن أشارت بالفعل في مكتوباتها في المرحلة الابتدائية والتي أحالت عليها في مذكراتها

بالمرحلة الاستئنافية إلى ضياع الرسم العقاري وارتباطه بدعوى جنائية إضافة إلى وجود أمر بتجميد كل عملية عقارية بشأنه بسبب ذلك كما أشارت إلى الأسلوب التدليسي الذي اتبعته بنك الوفاء ليتمكن من تسجيل حجز تنفيذي في حين لم تمكن قبله من تسجيل عقد البيع. وأن عدم مناقشة القرار الاستئنافي للطرف القاهر الذي تمسكت به العارضة تبريرا لعدم تمكنها من تسجيل عقد البيع وإغفال الحجج التي أدلت بها تأييدا لذلك يجعل القرار جديرا بالنقض لعدم بحثه في وسائل دفاع العارضة وحججها والرد عليها بأي وجه من أوجه الرد. كما أن القرار المطعون فيه حين اعتمد أن الحجز التحفظي الذي حول إلى حجز تنفيذي يمكن أن يواجهه به بنك الوفاء العارضة باعتبار أن شراءها بالنسبة إليه هو والعدم سواء لا ينسجم ومقتضيات الفصل 482 من ق.م.م حسب الثابت من مناقشة العارضة لهذا الجانب في مذكرتها الجوابية المقرونة باستئناف فرعي وهو ما لم يتم كذلك الجواب عنه. وأن العارضة أشارت في هذا الإطار إلى أن مقتضيات الفصل 482 من ق.م.م جاءت عامة تتعلق بمطلق العقارات دون تخصيص أو تمييز بين المحفظة وغير المحفظة. وأنه لو كان الأمر يستوجب أن يكون العقد المستند إليه مسجلا لما كان هناك أصلا من ضرورة لمسطرة استحقاق العقار، باعتبار أنه في هذه الحالة لن يكون هناك أصلا إمكانية لإيقاع الحجز على عقار غير المدين ولكانت مقتضيات الفصل 482 من ق.م.م مجرد عبث باعتبار أنها لن تجدي في شيء المالك غير المدين لمجرد أنه لم يتمكن من تسجيل سند ملكيته بالرسم العقاري لسبب خارج عن إرادته. وأن إخضاع العقار للحجز التنفيذي بعد أن حال ظرف قاهر من تسجيل عقد البيع بالصك العقاري هو ما جعلها محقة في تقديم دعوى الاستحقاق كما أن الحجز إنما تم بمبادرة من بنك الوفاء دون أي فعل إيجابي من طرف السيد التداوي الذي لم يعد يزعم أنه أي حق على العقار علما أن عقد البيع سابق على دين البنك. كما أن بنك الوفاء لا يدعي له أي حق عيني على العقار ولم يقدم له كضمان وبالتالي لا يمكن أن يكون العقار الذي خرج من ملكية السيد التداوي _ البائع _ ضمانا لدائنه _ كما أن الحجز لا يعدم حقوق العارضة على العقار ولا ينفي وقوع التفويت بصفة فعلية، ولمثل هذا الثابت شرعت دعوى الاستحقاق علما أن الفصل 67 من ظهير 1913/8/12 يستدرك بأن " عدم التسجيل لا يمكن أن يؤدي إلى الإضرار بحقوق الأطراف بعضهم على بعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوي فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم " وأن عدم إيراد القرار المطعون فيه لكل هذه الدفوعات وعدم مناقشتها يدخل في دائرة أوسع هو انعدام التعليل وفق ما استقر عليه اجتهاد المجلس الأعلى ومن ذلك القرار رقم 281 الصادر بتاريخ 1978/7/3 المنشور في مجلة القضاء والقانون العدد 129. والقرار عدد 89 الصادر بتاريخ 1972/4/21 المنشور في مجلة القضاء والقانون عدد 125 ص 243. و بموجب كل ذلك وبموجب أن عدم الرد على المستنتجات يدخل في دائرة أوسع هي انعدام التعليل، فإن القرار المطعون فيه وحالة ما ذكر جديرا بالنقض. لكن، حيث إن التعليل الذي أورده القرار المطعون فيه لرد دعوى الطالبة وهو تعليل سليم وفيه رفض لجميع الدفعات المذكورة في الوسيلة مادام أن القوة القاهرة التي تدفع بها الطاعنة على فرض ثبوتها لا تأثير لها على قاعدة حجية التسجيل بالنسبة للغير بالرسم العقاري، مادام أن الأصل فيما يتعلق بالعقارات المحفظة هو لما تضمنه الفصلان 66 و 67 من ظهير 1913/8/12 من أن الحجية بالنسبة للغير لا تكون إلا لما هو مسجل على الرسم العقاري. إذ نص الفصل 66 من الظهير المذكور أعلاه على " أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله ". والمطلوب في النقض الذي يعتبر غيرا بالنسبة للطالبة لا يمكن أن يواجه بعقد بيع ليس طرفا فيه وغير مسجل في الرسم العقاري. وبخصوص ما جاء في الوسيلة من كون الفصل 67 من ظهير 1913/8/12 يستدرك بأن عدم التسجيل لا يمكن أن يؤدي إلى الإضرار بحقوق الأطراف بعضهم على بعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوي فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم. فالمطلوب في النقض كما سبق ذكره ليس طرفا في عقد البيع المحتج به ضده ولا تنطبق عليه الفقرة الأخيرة من الفصل 67 المذكور وأن عدم جواب المحكمة عما أثير بخصوص ذلك لا تأثير له على قضائها فالوسيلة على غير أساس. لهذه الأسباب -قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.