CCass,Casablanca,25/03/1992,808

Identification			
Ref 20089	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 808
Date de décision 25/03/1992	**N° de dossier** 1479/87	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** Saisie conservatoire, Immeuble immatriculé au nom du vendeur (Non), Article 67 du dahir relatif à l'immatriculation des immeubles
Base légale Article(s) : 67 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière	**Source** Non publiée

Résumé en français

Est non fondée, la saisie conservatoire opérée par le créancier sur l'immeuble acquis par son débiteur mais toujours immatriculé au nom du vendeur, puisqu'en vertu de l'article 67 du dahir sur l'immatriculation des immeubles, Les actes volontaires et les conventions tendant à constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel ne produisent effet, même entre parties, qu'à dater de l'inscription.(np glaraqui)

Texte intégral

المجلس الأعلى الغرفة المدنية

قرار رقم 808 بتاريخ 25/3/1992

ملف مدني عدد 87/1479

باسم جلالة الملك

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 87/4/13 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ علي شاربة والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بوجدة الصادر بتاريخ 1986/9/23في الملف عدد.86/639

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 89/9/11من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة نائبها الأستاذ سليمان حفو والرامية إلى رفض الطلب .

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف .

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر .1974

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في.1989/12/19

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ .1992/2/26

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد افيلال والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد احمد شواطة.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن بنسيمون موريس تقدم بتاريخ 1905/12/27 أمام السيد قاضي المستعجلات لدى المحكمة الابتدائية بوجدة ضد المطعون ضده كرزازي مصطفى بمقال يعرض فيه : إن هذا الأخير أوقع حجزا تحفظيا على عقاره ذي الرسم العقاري عدد 2781بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 1982/9/15تحت عدد 82/216 عن ابتدائية وجدة مع أن هذا الأخير لا يستند على أي أساس لكون محضر الحجز موجه ضد الحاج احمد بن عبد الله الشافعي والحال أن العقار في ملكه ملتمسا الأمر برفع الحجز التحفظي المذكور وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بوجدة بالتشطيب عليه من سجلات المحافظة ومن الرسم العقاري المذكور وأجاب المدعى عليه : بأنه اشترى العقار موضوع الحجز التحفظي من المسمى المليلي الذي اشتراه بدوره من المدعي وحماية لحقه وتطبيقا لمقتضيات الفصل 453 من قانون المسطرة المدنية فقد استصدر أمرا بالحجز التحفظي على العقار المذكور ملتمسا الحكم برفض الطلب فصدر الحكم برفض طلب المدعي استؤنف من طرفه بناء على الرسم العقاري عدد 2781 لا زال في اسمه وإذا كان قد باع العقار للسيد المليلي فانه لم يؤد له الثمن كاملا نظرا للإجراءات التي يجب توفرها في الاشرية التي تقع من أجانب بالخارج وان العارض لما أراد تفويت العقار وجد إن حجزا تحفظيا مضروبا عليه من طرف المستأنف عليه مع أن الحجز التحفظي يقع ضمانا لدين على مالك العقار في حين أن العارض غير مدين للمستأنف عليه ملتمسا إلغاء القرار المستأنف والحكم من جديد برفع الحجز التحفظي المضروب على الرسم العقاري عدد 2781 وإصدار أمر إلى السيد المحافظ للتشطيب عليه من سجلات المحافظة وأجاب المستأنف عليه بان المستأنف فوت العقار بصفة قانونية للمسمى لمليلي وان هذا الأخير فوته بدوره للعارض الذي أصبح له علاقة مباشرة مع العقار نفسه بمقتضى

عقد الشراء المدلى به ابتدائيا وان زعم المستأنف بان البيع لم يتم بينه وبين لمليلي يكذبه العقد المدلى بصورة منه مشهود بمطابقتها للأصل بالإضافة إلى إن المستأنف اعترف بواسطة محاميه بأنه قد باع العقار موضوع الحجز للمسمى لمليلي وانه لا مصلحة له فيما إذا كان قد وقع تسجيل البيع في السجل العقاري أم لا ملتمسا تأييد الأمر المستأنف فأصدرت محكمة الاستئناف بوجدة قرارها القاضي بتأييد الأمر المستأنف بعلة: أن المستأنف لا ينكر انه باع العقار موضوع طلب رفع الحجز للمسمى لمليلي وان ادعاءه بان هذا الأخير أي لمليلي لم يؤد له الثمن كاملا لا يخول له بيع العقار المذكور للغير إنما يبقى له أن يجبره على إتمام البيع، وليس له الحق في طلب رفع الحجز على عقار أصبح ملكا للمستأنف عليه الذي اشتراه من المشتري الأول الذي هو لمليلي وباعتبار أن المستأنف عليه اشترى العقار المذكور من المسمى لمليلي الذي اشتراه بدوره من المستأنف بمعنى أن المستأنف عليه دائن للمشتري بثمن البيع الذي لم ينازع احد في قبضه، فيبقى من حقه أن يمنع لمالك العقار من التصرف فيه إلى أن يسجل شراءه لان من شان التصرف في العقار موضوع الدعوى إلحاق الضرر لا محالة بحقوق المستأنف عليه، وعليه فان الأمر المستأنف كان معللا تعليلا كافيا يتعين تأييده وهذا هو القرار المطعون فيه .

فيما يتعلق بالوسيلة الأولى المتخذة من خرق مقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ الذي ينص على أن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الاعتراف به أو تغييره أو إسقاطه لا تنتج أي اثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التسجيل فالنص صريح في أن العقود التي لا تسجل في المحافظة العقارية تعتبر كأن لم تكن ولا اثر لها حتى بين المتعاقدين فأحرى

بالنسبة للغير والحجز بنى على أن السيد لمليلي اشترى العقار وتملكه مع انه غير مسجل في الرسم العقاري الذي لازال لحد في اسم الطاعن بل إن عقد البيع نفسه لم يتم لان السيد لمليلي لم يؤد الثمن كاملا مما يجعل القرار المطعون فيه باطلا يتعين نقضه .

حقا تبين صحة ما نعته الوسيلة على القرار ذلك أن الطاعن بنسيمون موريس طلب رفع الحجز التحفظي عن عقاره المحفظ في اسمه تحت عدد 2781 بناء على انه لا علاقة له لا بطالب الحجز » كرزازي مصطفى « ولا بالمطلوب ضده » الحاج احمد بن عبد الله الشافعي « وأجاب المدعى عليه الحالي » كرزازي مصطفى « بأنه اشترى العقار المذكور من شخص ثالث يسمى) لمليلي (الذي اشتراه بدوره من مالكه)الطاعن(في حين سواء طالب الحجز)كرزازي(أو المطلوب ضده)الشافعي (أو البائع للكرزازي المسمى) لمليلي(لا علاقة لهم بالعقار المطلوب رفع الحجز عنه لان أي واحد من هؤلاء لم يسجل أي حق له على الرسم العقاري المذكور والذي لازال لحد الآن في اسم طالب رفع الحجز عنه والفصل 67 من ظهير التحفيظ صريح في أن الأفعال والاتفاقات التعاقدية لا تنتج أي اثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التسجيل وعليه فان من حق مالك العقار أن يطلب رفع الحجز عنه لكونه غير مستند على أي أساس مما يكون معه القرار القاضي برفض طلب رفع الحجز التحفظي عن العقار المحفظ في اسم طالبه غير مصادف للصواب وخارقا لمقتضيات 67 المذكور ومستوجبا للنقض.

وحيث ان مصلحة الطرفين تقتضي إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهـذه الأسبـاب

قضى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه من جديد طبقا للقانون وعلى المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات حكمه هذا في سجلات محكمة الاستئناف بوجدة اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور حوله بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بوزيان والمستشارين السادة : محمد افيلال – مقررا – عبد المالك زنيبر – عبد الخالق البارودي – عبد الحق خالص – وبمحضر المحامي العام السيد احمد شواطة – وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد بولعجول .