

Ccass,Rabat,30/05/1984,91384

Identification			
Ref 20724	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 920
Date de décision 19840530	N° de dossier 91384	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Livres Fonciers, Droits réels - Foncier - Immobilier	Mots clés Vente, Perfection de la vente, Mise sous séquestre, Mesures conservatoires, Effets entre les parties, Effets à l'égard des tiers, Absence d'inscription sur les livres fonciers		
Base légale	Source Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire Année : 2007 Page : 203		

Résumé en français

Le contrat de vente non inscrit sur les livres fonciers ne produit aucun effet ni entre les parties ni à l'égard des tiers. L'acheteur ne bénéficie d'aucun droit réel sur l'immeuble et ne peut en solliciter les fruits, il peut agir en perfection de la vente et prendre toutes mesures conservatoires pour préserver ses droits et éviter la vente de l'immeuble. La mise sous sequestre de l'immeuble qui conduit au retrait de la gestion de l'immeuble à son propriétaire ne peut constituer une mesure conservatoire.

Résumé en arabe

الى أن يسجل على الرسم العقاري فإن العقار المحفظ لا ينتج أي أثر ولو بين الأطراف ولا يكتسب المشتري أي حق عيني على العقار كما لا يعطيه حق المطالبة بوضع يده عليه ولا المطالبة بقدره وإنه إذا كان من حقه كمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ التزامه بالبيع وتكون له المصلحة في أن يتخذ ضده كل الإجراءات التحفظية التي تحمي العقار من خطر تفويته، فإن الحراسة القضائية في الوقت الذي تؤدي إلى انتزاع العقار من إدارة مالكة شرعية وحرمانه من الإنتفاع بثماره لا تشكل إجراء ضروريا للمحافظة على العقار من خطر التفويت .

Texte intégral

قرار رقم 920 - بتاريخ 30/05/1984 - ملف عدد : 91384

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

فيما يتعلق بالوسائل النقض مجتمعة :

بناء على الفصل 67 من ظهير 12 غشت 1913 والفصل 818 من (ق.ز.ع) وحيث أن الشراء الغير المسجل على الرسم العقاري لا ينتج أي أثر ولو بين أطراف العقد إلا من تاريخ تسجيله على الرسم العقاري وأنه إذا كان من حق المشتري أن يطالب بكل إجراء تحفظي يحمي حقوقه من خطر تفويت العقار فإن الحراسة القضائية ليست الإجراء الضروري في هذا الشأن .

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار موضوع الطعن بالنقض الصادر عن محكمة الاستئناف بمحكمة براكش بتاريخ 12 دجنبر 1981 أن المطلوب في النقض رفع دعوى ضد الطاعن أمام قاضي المستعجلات يطلب فيها وضع العقار المحفظ بالرسم العقاري 152 الذي اشترى حقوق هذا الأخير التي توجد على الشيع مع آخرين ولم يتمكن بعد من تسجيل هذا الشراء على الرسم العقاري لأسباب تتعلق بتغيير رقم الرسم العقاري بعد القسمة وبعد ما أجاب المدعي بأنه هو المالك الوحيد للعقار وأن المدعى الى أن يسجل الشراء على الرسم العقاري لا حق له فيه اصدر قاضي المستعجلات أمره الحراسة استئنافية .

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق القانون لكون المطلوب في النقض لم يسجل بعد شراؤه على الرسم العقاري فهو ليس بمالك ولا يوجد ما يبرر وضع العقار تحت الحراسة القضائية .

حقا فلما كان العقار موضوع طلب الحراسة عقارا محفظا فإن شراؤه الى أن يسجل في الرسم العقاري لا ينتج أي أثر ولو بين أطراف العقد ولا يكسب المشتري أي حق عيني على هذا العقار كما لا يعطيه حق المطالبة بوضع اليد عليه ولا المطالبة بتماره وأنه إذا كان من حقه كمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ التزامه بالبيع وتكون له المصلحة في أن يتخذ ضده كل الإجراءات التحفظية التي تحمي حقوقه من خطر تفويته فإن الحراسة القضائية في الوقت الذي تؤدي الى انتزاع العقار من إدارة مالكة الشرعية وحرمانه من الإنتفاع بتماره لا تشكل إجراء ضروريا للمحافظة على العقار من خطر التفويت .

وتكون المحكمة قد تجنبت الصواب وبنيت قضاءها على غير أساس لم أمرت بالحراسة القضائية في هذه القضية .

لهذه الاسباب

قضى المجلس بنقض القرار بإحالة الطرفين والنزاع على نفس المحكمة لتبت فيه من جديد طبق القانون وعلى المطلوب في النقض بالصائر .

كما قرر إثبات حكمه هذا في سجلات محكمة الاستئناف بالرباط إثر 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 عمور والمستشارين السادة : احمد عاصم مقررا - ومحمد بوهراس وعبد السلام الاسماعيلي ومحمد الدردابي وبمحضر المحامي العام السيد محمد الشبيبي وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد بولعجول .