

Ccass,Rabat,30/05/1984,91384

Identification			
Ref 20724	Juridiction 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 séquestre 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

إلى أن يسجل على الرسم العقاري فإن العقار المحفظ لا ينبع أي أثر ولو بين الأطراف ولا يكتسب المشتري أي حق عيني على العقار كما لا يعطيه حق المطالبة بوضع يده عليه ولا المطالبة بقدرها وإنما 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 مالكه الشرعي وحرمانه من الإنفاق بثماره لا تشكل إجراءاً ضرورياً 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 بمراڭش بتاريخ 12 دجنبر 1981 أن المطلوب في النقض رفع دعوى ضد الطاعن أمام قاضي المستعجلات يطلب فيها وضع العقار المحفظ بالرسم العقاري 152 الذي اشتري حقوقه هذا الأخير التي توجد على الشياع 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 المدعي إلى أن يسجل الشراء على الرسم العقاري لا حق له فيه أصدر قاضي المستعجلات أمره الحراسة استئنافيا . حيث يعيّب الطاعن القرار بخرق القانون لكون المطلوب في النقض لم يسجل بعد شراءه على الرسم العقاري فهو ليس بمالك ولا يوجد ما يبرر وضع العقار تحت الحراسة القضائية . حقا فلما كان العقار موضوع طلب الحراسة عقارا محفوظا فإن شراءه إلى 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 بثماره 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 إلى انتزاع العقار من إدارة مالكه الشرعي وحرمانه من الإنتفاع بثماره لا تشكل إجراءا ضروريا للمحافظة على العقار من خطر التفويت . وتكون المحكمة قد تجنبت الصواب وبنى قضاءها على غير أساس لم أمرت بالحراسة القضائية في هذه القضية . لهذه الأسباب 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 متربكة من رئيس الغرفة السيد محمد عمور والمستشارين السادة : احمد عاصم مقررا - ومحمد بوهراس وعبد السلام الاسماعيلي ومحمد الدردابي وبمحضر المحامي العام السيد محمد الشبيهي وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد بولعجلو .