

Effet purgatif de l'immatriculation foncière limité aux tiers et inopposable aux ayants cause ainsi qu'à leurs successeurs particuliers (Cass. civ. 2021)

Identification			
Ref 35957	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 59/7
Date de décision 19/01/2021	N° de dossier 9048/1/7/2019	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente immobilière antérieure à l'immatriculation, Qualité d'ayant cause particulier, Obligations contractuelles du vendeur, Maintien des engagements contractuels après immatriculation, Inopposabilité de l'effet purgatif à l'ayant cause particulier, Immatriculation foncière, Force obligatoire des conventions, Effet purgatif de l'immatriculation foncière, Effet de purge, Droits de l'acquéreur, Droit à l'inscription d'une vente antérieure à l'immatriculation, Distinction entre tiers et ayant cause particulier, Cassation pour interprétation erronée de la loi foncière	
Base légale Article(s) : 1 - 62 - 84 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière Article(s) : 229 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Ouvrage : منازعات العقود المدنية بين القانون والاجتهاد القضائي Auteur : الدكتور طارق البختي Edition : 7/8 سلسلة الدراسات القانونية المدنية والعقارية Année : 2023	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt d'appel qui, pour rejeter la demande d'inscription d'un acte d'achat sur un titre foncier, retient que l'acquéreur a négligé de déposer son acte durant la procédure d'immatriculation et que son droit est par conséquent éteint en application de l'effet purgatif attaché à l'établissement du titre foncier, prévu par l'article 62 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière.

En effet, la Cour de cassation rappelle que la règle de la purge, telle que prévue par ledit article 62, ne s'applique qu'aux droits et conventions invoqués par les tiers, lesquels sont tenus de les déclarer au cours de la procédure d'immatriculation, conformément aux dispositions de l'article 84 du même dahir. Cette règle n'est cependant pas opposable au successeur particulier à qui le requérant de l'immatriculation (le vendeur) a transmis l'immeuble avant l'établissement du titre foncier. L'acquéreur, dans une telle situation, n'est pas considéré comme un tiers au sens de la législation foncière, mais comme un ayant cause particulier du vendeur.

Par conséquent, l'établissement du titre foncier au nom du vendeur, ou de ses héritiers, ne saurait le libérer des obligations contractées antérieurement, notamment celle de transférer la propriété du bien vendu. Le vendeur demeure tenu d'exécuter ses engagements, que ce soit volontairement ou judiciairement, en application des dispositions de l'article 229 du Dahir des obligations et contrats. En méconnaissant ces principes, la cour d'appel a fondé sa décision sur une motivation erronée et l'a privée de base légale.

Texte intégral

محكمة النقض، القرار عدد 7/59، المؤرخ في 2021/01/19، الملف المدني عدد 2019/7/1/9048

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن تقدم بمقال افتتاحي يعرض فيه أنه أبرم بتاريخ 2013/12/16 عقد شراء مع مورثة المطلوبين بموجبه اشترى منها القطعة الفلاحية ذات مطلب التحفيظ عدد 3342/53 الواقع بدوار الجواير جماعة أولاد صالح مساحته 54 آر 90 سنتييار بموجب عقد شراء عدد 27 صحيفة 31 كناش 91 بتاريخ 2005/6/2 قسم التوثيق بالدار البيضاء، وقد واصلت البائعة سلف المطلوبين مسطرة التحفيظ باسمها إلى أن فوجئ الطاعن بإنشاء الرسم العقاري عدد 63/43395 في اسم البائعة في مخالفة لالتزامها بنقل الملكية للطاعن وتقييد عقد شرائه بالرسم العقاري. وبعد المماطلة التمس تقييد عقد شرائه بالرسم العقاري والتشطيب على البائعة وفي حالة امتناعها اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع نهائي وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بتقييد الحكم بالرسم العقاري المذكور وأجابت البائعة بكون الطاعن هو من أهمل تقييد حقوقه بمطلب التحفيظ وأن تأسيس الرسم العقاري يظهر العقار من كل الحقوق السابقة على مسطرة التحفيظ ملتزمة الحكم برفض الطلب وبعد تبادل المذكرات والردود قضت المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء برفض الطلب، فاستأنفه الطاعن وبعد عرض القضية على محكمة الاستئناف والجواب وتام الإجراءات المسطرية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم الابتدائي وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة للطعن :

حيث يعيب الطاعن القرار بمخالفة القانون الداخلي ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن ما عللت به المحكمة قرارها بتأييد الحكم المستأنف بعلّة أن الطاعن لما أهمل إيداع عقد شرائه بمطلب التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري يكون قد سقط حقه إعمالا للأثر التطهيري لإنشاء الرسم العقاري المقرر في الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري، إذ لا يمكن الاحتجاج برسم شراء أبرم قبل التحفيظ طالما أن التحفيظ يظهر العقار من كل تكليف سابق، في حين أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تلزم طرفيها ما لم يقع تعديلها أو إلغاؤها بإرادتهما والحال أن العقد المبرم بين الطاعن وسلف المطلوبين عقد صحيح لم يقع إلغاؤه أو تعديله اتفاقا مما يوجب إعماله وترتيب آثاره القانونية، فعقد البيع يلزم البائع بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري، ويبقى التزام البائع قائما ولو تغيرت الطبيعة القانونية للعقار بأن أصبح عقارا محظا أو في طور التحفيظ، إذ ذلك لا يعفي البائع من تنفيذ ما التزم به رضاء أو قضاء، ولا يمكن الاحتجاج على الطاعن بمقتضيات الفصلين 1 و62 من ظهير التحفيظ العقاري باعتباره خلفا خاصا للبائع المؤسس للرسم العقاري في

اسمه وليس غيرا بمفهوم التشريع العقاري. والمحكمة المطعون في قرارها فسرت مقتضيات الفصلين 1 و62 من ظهير التحفيظ العقاري تفسيراً خاطئاً، مما يكون معه قرارها خارقاً للقانون من جهة وهو ناقص التعليل الموازي لانعدامه ما يوجب إلغاءه ونقضه.

حيث إن محكمة الموضوع ملزمة بإعطاء الدعوى وصفها الحق وإسباغ التكييف القانوني الصحيح عليها، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد استند في تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الطاعن بتسجيل رسم شرائه وذلك بتقييده بدفاتر المحافظة العقارية قوله أن الطاعن لما أهمل إيداع عقد شرائه بمطلب التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري يكون قد سقط حقه إعمالاً للأثر التطهيري لإنشاء الرسم العقاري المقرر في الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري، إذ لا يمكن الاحتجاج برسم شراء أبرم قبل التحفيظ طالما أن التحفيظ يطهر العقار من كل تكليف سابق، في حين أن قاعدة التطهير المنصوص عليها في الفصل 62 من ظهير 1913/08/12 قاصرة على الحقوق والاتفاقات المحتج بها من طرف الغير الذي يتعين عليه أن يعلن عنها أثناء مسطرة التحفيظ طبقاً لمقتضيات الفصل 84 من نفس القانون ولا يحتج بها على الخلف الخاص الذي انتقل إليه العقار من طالب التحفيظ الذي أصبح مالكا للرسم العقاري والذي لا يزيد ذلك إلا تدعيماً لحقه، ولا يسوغ له ولورثته من بعده التحلل من التصرفات والالتزامات التي أبرمت بشأنه قبل إنشاء الرسم العقاري تطبيقاً لمقتضيات الفصل 229 من ق ل ع، ولا يعفى البائع من تنفيذ ما التزم به رضاً أو قضاءً. وباعتبار أن المشتري من البائع خلفاً خاصاً له والمحكمة المطعون في قرارها التي نحت خلاف ذلك يكون معه قرارها مشوباً بفساد التعليل وغير مرتكز على أساس وعرضة للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون وبتحميل المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة لطيفة أيدي والمستشارين السادة : محمد المنور مقرراً، سعيد رياض، السعدية فنون، محمد لفتح أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.