

Immatri-culation foncière : la bonne foi de l'acquéreur s'apprécie au jour de l'inscription, nonobstant la caducité ultérieure de la prénotation (Cass. 2001)

Identification			
Ref 16771	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 708
Date de décision 15/02/2001	N° de dossier 1226/1/9/97	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Prénotation, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés نقض, Conflit entre acquéreurs successifs, Force probante de l'inscription, Immatriculation foncière, Moment de l'inscription sur le titre foncier, Négation de la bonne foi, Opposabilité de la prénotation, Prénotation, Caducité de la prénotation, Sécurité juridique, تاريخ التسجيل, تشطيب على شراء, تقدير حسن النية, تقييد احتياطي, رسم عقاري, شراء وارد على نفس العقار, أسبقية في التسجيل, Appréciation de la bonne foi	
Base légale Article(s) : 3 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière		Source Revue : مجلة المناهج القانونية N° : 7 - 8 Année : 2005	

Résumé en français

Encourt la cassation, l'arrêt d'une cour d'appel qui, pour juger un second acquéreur de bonne foi, se fonde sur la radiation ultérieure de la prénotation qui grevait le titre foncier au moment de l'inscription de son droit.

En effet, la bonne ou mauvaise foi de l'acquéreur s'apprécie à la date précise de l'inscription de son acte, et non au regard du sort subséquent de la prénotation. L'existence d'une prénotation en cours de validité au jour de l'inscription d'un droit concurrent est exclusive de la bonne foi de l'inscrivant, celui-ci étant réputé avoir connaissance du droit que la prénotation a pour objet de conserver.

Résumé en arabe

يتحدد تقدير حسن النية أو سوءها وقت تسجيل التصرف لا في تاريخ مآل التقييد الاحتياطي.

تسجيل المشتري الثاني لعقد شرائه والحال أن المشتري الأول قد سجل تقييدا احتياطيا بالصك العقاري ينفي حسن النية.

Texte intégral

القرار عدد 708 الصادر في 15 فبراير 2001، ملف عدد 1226/1/9/97

باسم جلالة الملك

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 7/8/1995 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائيهما الأستاذ البلعيدي محمد والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالرباط الصادر بتاريخ 30/5/1995 في الملف عدد 2548/94. وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 18/6/1999 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة نائيه الأستاذ أحمد مداروا 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 بتاريخ 18/1/2001.

بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 18/2/2001.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما.

بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد فؤاد الهاللي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد مصطفى حلمي.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

فيما يخص الدفع بعدم القبول،

حيث دفع المطلوب في النقض بعدم قبول النقض لكونه قد قدم في اسم الطالب شخصا رغم أنه توفي منذ مدة ولم يعمل ورثته على موصلة الدعوى، كما يدفع أيضا لكون اسم الطالب الثاني وارد في المقال هو عزوزي كردة وأن هذا الاسم لا يوجد إطلاقا بل اسم آخر هو عزوزي كردة.

لكن، حيث من جهة، فإنه ليس من بين وثائق الملف ولا في القرار المطعون فيه ما يفيد أن الطالب قد توفي لا قبل الحكم ولا بعده ولم يدل المطلوب بما يفيد وفاته.

ومن جهة أخرى، فإنه كما هو الثابت من وثائق الملف ومن بينها مذكرة جواب المطلوب في المرحلة الابتدائية ومن مقال استئنائه أن اسم البائعة للطرفين العقاري موضوع النزاع هي عزوزي كردة لا يدعو أن يكون خطأ ماديا صرفا وبذلك يكون الدفاع غير مرتكزين على أساس.

وفي يخص الوسيلة الثانية المستدل بها،

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 4422 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 30/5/1996 في الملف عدد 2548/1994 أن المدعي عبيد سعيد وبتاريخ 19/11/1992 تقدم أمام المحكمة الابتدائية بالرباط بمقال افتتاحي في مواجهة المدعى عليه بلكورة عبد الرحمان بن بوبكر ومحضر المحافظ على الأملاك العقارية بنفس المدينة يعرض فيه أنه اشترى بعض الحقوق المشاعة في الرسم العقاري عدد 13644 والمسمى « البئر الأعرج » بمقتضى عقد مؤرخ في 1/4/1988 والمصحح بالإمضاء بتاريخ 6/4/1988 وأن الرسم العقاري المذكور كان مثقلا برهن في مواجهة البائعة له مما حال دون تسجيل شرائه بالرسم المذكور. وللحفاظ على حقوقه قام بتسجيل تقييد احتياطي بناء على حكم وذلك بتاريخ 26/10/1992 إلا أنه فوجئ بتسجيل المدعى عليه لشرائه لنفس العقار في الرسم العقاري لذلك يلتمس الحكم بالتشطيب على عقد الشراء المبرم بين المدعى عليه والحاجة كردة المسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ 9/11/1992 وإخلال عقد شرائه محله وأمر المحافظ بتسجيل شرائه على الرسم العقاري المذكور وأدلى

بشهادة من المحافظة العقارية المؤرخة في 19/5/1993 وعقد بيع مؤرخ في 1/4/1988، وأجاب المدعى عليه بمذكرة جاء فيها بأن التقييد الاحتياطي المنجز من طرف المدعى قد انتفى مفعوله وشطب عليه المحافظ بتاريخ 18/4/1993 مما أصبحت الدعوى غير ذات مفعول إذ أن التقييد المذكور لم يجدد ولم يستمر مفعوله إلى نهاية النزاع ملتصقا أساسا عدم قبول الدعوى واحتياطيا استدعاء البائعة عزيزي الكرد وانتهت الإجراءات بصور حكم قضى بالتشطيب على عقد الشراء المبرم بين لكورة عبد الرحمن والحاجة الكرد والمسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ 9/11/1992 وبإحلال عقد شراء المدعي المؤرخ في 1/4/1988 محل العقد المشطب عليه من الرسم العقاري عدد 13644 وإذن المحافظ العقاري بتسجيل عقد الشراء المدعي بالصك العقاري المذكور بعلّة أن التقييد الاحتياطي بوشر على الصك العقاري لفائدة المدعي بتاريخ 26/10/1992 وأن ذلك يعطي له حق الأسبقية في تسجيل شرائه بالصك العقاري لكونه سابقا على شراء المدعى عليه الذي اشترى ممن لا يملك، فاستأنفه المحكوم عليه وعاب عليه خرق مقتضيات ظهير 12/8/1913 و 2/6/1915 إذ أن مفعول التقييد الاحتياطي قد انتهى بتاريخ 28/4/1992 وأن المستأنف عليه لم يقدّم بتسجيل حقوقه داخل أجل الستة أشهر ولا أقام دعوى ضد البائعة له داخل أجل شهر والتنصيص على ذلك بالرسم العقاري، بفوات الأجل أصبح التقييد الاحتياطي غير موجود حتى بين المتعاقدين وأخرى بالنسبة للغير، وبذلك لا يمكن مواجهته بشراء غير موجود من الناحية القانونية بالرغم من إنجازته في تاريخ سابق لتاريخ شرائه لكون العبرة بالتسجيل في الرسم العقاري وليس بتاريخ إبرام التصرف، وبعد جواب المستأنف عليه قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وتصدية الحكم برفض الطلب بعلّة أن التقييد الاحتياطي المقيد بالرسم العقاري عدد 13644 لفائدة المستأنف عليه كان بناء على أمر رئيس المحكمة لذلك تم التشطيب عليه بانتهاء مدته وهي ستة أشهر أي بتاريخ 28/4/1993 من طرف المحافظ دون أن يتمكن المستأنف عليه من تسجيل شرائه خلال مدة التقييد الاحتياطي أو اللجوء إلى القضاء للاعتراف بحقه من طرف البائعة له ومطالبته بتنفيذ التزامها المترتبة عن عقد شرائه وتضمنين مقال الدعوى بالرسم العقاري حتى يستمر مفعول التقييد الاحتياطي إلى انتهاء النزاع لأن التقييد الاحتياطي هو إجراء تحفظي يجب على المدعى العمل على تحيينه، وإلا سقط حقه المؤقت بانتهاء التقييد الاحتياطي واعتبر كأن لم يكن ويظهر العقار منه ولم يترك أي أثر سواء بالنسبة للماضي أو المستقبل، ولذلك فإن تسجيل شراء المستأنف بالرسم العقاري الواقع بتاريخ 9/11/1992 أضحى في حكم المسجل عن حسن النية وأصبح نهائيا رغم وقوعه أثناء قيام التقييد الاحتياطي التي أصبح كأن لم يكن بعد التشطيب عليه، وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض.

وحيث يعيب الطالب القرار بخرقه المقتضيات المنصوص عليها في ظهير 2/6/1915، ذلك أنه أدلى بشهادة من المحافظة العقارية أثبتت أن هناك تقييدا احتياطيا لفائدته لضمان حقوقه التي اشتراها على الرسم العقاري ثم التجأ إلى القضاء للمطالبة بتسجيل عقد شرائه بدل عقد الشراء المسجل، وأن المحكمة عللت ما قضت به بأن تسجيل شراء المستأنف في الرسم العقاري بتاريخ 9/11/1992 في حكم المسجل بحسن النية وأصبح نهائيا رغم تقديمه أثناء قيام تقييد احتياطي مع أن حسن النية لا يمكن الأخذ به أمام إجراءات قانونية صريحة إذ أن المطلوب في النقض حفظت حقوقه على إثر هذا التقييد الاحتياطي.

حيث بالفعل لقد صح ما عابه الطالب على القرار المذكور عندما اعتبر في علته المنتقدة المذكورة في الوسيلة من كون المستأنف (المطلوب في النقض) يعتبر في حكم المسجل عن حسن النية وأصبح تسجيل شرائه نهائيا رغم وجود تقييد احتياطي، ذلك أن الفصل الثالث من الظهير المحتج به في فقرته الثانية نص على ما يقع من إبطال أو تغيير لاحق لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المسجل عن حسن نية، ومن ثم فإن اكتساب المشتري الثاني ملكية العقار يتوقف على أن يكون التصرف مشروعا وأن يتم تسجيل شرائه بحسن نية، وأن تاريخ إقرار حسن النية أو سوءها هو تاريخ التسجيل لا تاريخ مآل إليه مصير التقييد الاحتياطي، في حين أن المطلوب في النقض سجل شراءه في الرسم العقاري بتاريخ 9/11/1992 أثناء سريان مدة التقييد الاحتياطي كما ورد في العلة المنتقدة وبالتالي كما كان عالما بوجود هذا التقييد وعلى نفس العقار ومع ذلك سجل شراءه مما تكون معه المحكمة قد أساءت تفسير النص القانوني المطبق على النازعة ولم يكن تعليقها سليما فيما يتعلق بتقييم ما اعتبرته حسن نية وبالتالي فالقرار معرض للنقض.

وحيث إن من حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بالنقض والإحالة، وتحميل المطلوب الصائر.

كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة

الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد السلام الإسماعيلي - والمستشارين السادة: هلالى فؤاد - مقررا - احمد القسطين - أحمد العلوي اليوسفي حسن الورياغلي - محمد عصبه - وبمحضر المحامي العام السيد مصطفى حلمي - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

رئيس الغرفة