

**Immatriculation foncière : la  
décision ordonnant la mainlevée  
d'une hypothèque n'est  
exécutoire qu'après épuisement  
des voies de recours en cassation  
(Cass. com. 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 45183	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 324/1
<b>Date de décision</b> 20200723	<b>N° de dossier</b> 2019/1/3/1899	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Titre foncier, Radiation d'inscription, Pourvoi en cassation, Mainlevée d'hypothèque, Immatriculation foncière, Hypothèque, Exécution des décisions, Effet suspensif, Cassation	
<b>Base légale</b> Article(s) : 1 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles Article(s) : 361 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Il résulte de l'article premier du dahir sur l'immatriculation foncière et de l'article 361 du Code de procédure civile que la mainlevée d'une hypothèque inscrite sur un titre foncier, constituant une opération visant à radier un droit réel, ne peut donner lieu à une décision exécutoire qu'après l'épuisement des voies de recours en cassation, soit par le prononcé d'un arrêt, soit par l'expiration des délais. Par conséquent, encourt la cassation l'arrêt d'une cour d'appel qui considère comme exécutoire une décision ordonnant la radiation d'une hypothèque, alors que celle-ci fait l'objet d'un pourvoi en cassation pendant.

## Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية القسم الأول – القرار عدد 1/324 – الصادر بتاريخ 2020/07/23 – في الملف رقم 2019/1/3/1899

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 23 غشت 2019 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عز الدين (ب.) والرامي إلى نقض القرار رقم 1307 الصادر بتاريخ 2019/3/26 في الملف 2019/8221/648 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

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 2020/6/25

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/7/23

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد كرام والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوب محمد (ج.) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية عرض فيه ان المدعى عليه (ب. م. ل. ت. و. ص.) – الطالب – استصدر حكما قضائيا في مواجهته قضى عليه بأدائه للمدعى عليه مبلغ 126016.57 درهما مع إحلال (ش. ت.) محله في الأداء وفي الطلب المضاد قضى بالتشطيب على الرهن الرسمي المقيد على الرسم العقاري عدد 47/29900 ، أيد استئنافيا، ملتصقا أمر المحافظ على الأملاك العقارية بعين الشق بالتشطيب على الرهن المقيد لفائدة (ب. م. ل. ت. و. ص.) المقيد على العقار ذي الرسم العقاري عدد 47/29900 للملك المسمى انيق والقيد بالسجل 47 عدد 589 بتاريخ 2005/2/15

وبعد الجواب أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بالإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بعين الشق الدار البيضاء بالتشطيب على الرهن المسجل على العقار ذي الرسم العقاري عدد 47/29900 للملك المسمى انيق 64 والمقيد بالسجل 47 عدد 589 بتاريخ 2005/2/15 وبرفض باقي الطلبات. أيده محكمة الاستئناف التجارية بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث ينعى الطاعن على القرار نقصان التعليل المعد بمثابة انعدامه ذلك انه تمسك بان القرار الصادر في الدعوى المتعلقة بالتشطيب على الرهن لا يمكن اعتباره نهائيا الا بعد انتهاء كافة مراحل التقاضي وصدور قرار نهائي عن محكمة النقض أو الحصول على شهادة بعدم النقض الا ان المحكمة لم تستجب لما ذكر واعتبرت ان الطاعن ما عليه سوى مباشرة إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بالأداء في مواجهة (ش. ت.) محل المطلوب فجاء قرارها بذلك منعدم التعليل وغير مبني على أساس قانوني مما تعين نقضه.

حيث ينص الفصل الأول من قانون التحفيظ العقاري كما وقع تنميته وتغييره بمقتضى القانون رقم 07-14 على انه " يرمي التحفيظ إلى جعل العقار المحفظ خاضعا للنظام المقرر في هذا القانون من غير ان يكون في الإمكان إخراجه منه فيما بعد ويقصد منه :

– تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عليها تأسيس رسم عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم ، وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به .

– تقييد كل التصرفات والوقائع الرامية إلى تأسيس او نقل أو تغيير أو إقرار أو إسقاط الحقوق العينية أو التحملات المتعلقة بالملك في

الرسم العقاري المؤسس له ". ولما كان موضوع الدعوى هو اسقاط حق عيني من الرسم العقاري يتمثل في التشطيب على الرهن الرسمي فهو يروم القيام بعملية من عمليات التحفيظ والتي لا تكون القرارات الفاصلة فيها قابلة للتنفيذ إلا بعد انتهاء مسطرة الطعن بالنقض سواء بصدور قرار من محكمة النقض بعد ممارستها أو بانتهاء أجلها طبقا لما ينص عليه الفصل 361 من قانون المسطرة المدنية ، والقرار المطعون فيه الذي نحى خلاف ذلك يكون خارقا للمقتضى المذكور مما تعين معه نقضه.

وحيث أن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة مصدرته للبت فيه من جديد ، وهي مشكلة من هيئة أخرى ، طبقا للقانون مع جعل المصاريف على المطلوب.