

**Immatriculation foncière : La
fausseté de l'acte de vente initial
rend inopérante la protection du
tiers acquéreur de bonne foi
(Cass. civ. 2008)**

Identification			
Ref 17259	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1107
Date de décision 20080326	N° de dossier 1638/1/2/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Titre foncier, Tiers acquéreur, Radiation d'inscription, Inexistence de l'acte, Immatriculation foncière, Force probante des inscriptions, Faux en écriture, Droit foncier, Cassation, Bonne foi, Application erronée de la loi, Action en Nullité, Acte de vente	
Base légale Article(s) : 345 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 66 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		Source Revue : Revue de jurisprudence et de législation مجلة القضاء والقانون	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale par fausse application de la loi, l'arrêt d'une cour d'appel qui, saisie d'une action en nullité d'une vente immobilière fondée sur la fausseté de l'acte, rejette la demande au motif qu'il est sans intérêt de statuer sur le faux allégué dès lors que les droits des tiers acquéreurs inscrits de bonne foi sont protégés. En effet, la protection conférée par l'article 66 du dahir sur l'immatriculation foncière au tiers acquéreur de bonne foi ne s'applique pas lorsque l'acte initial est argué de faux, un tel acte, si sa fausseté est établie, étant considéré comme inexistant et ne produisant aucun effet juridique, quand bien même il aurait été inscrit sur le titre foncier.

Résumé en arabe

عقد بيع - إبطال بسبب الزور - تحقيق (نعم) - حسن نية (لا).
إن الدعوى الهادفة إلى إبطال عقد البيع والتشطيب عليه من الرسم العقاري بناء على أنه عقد مزور تتطلب إجراء تحقيق، ومحكمة

الاستئناف التي رفضت التحقيق اعتمادا على مبدأ حسن نية المشتريين طبقا للفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري في حين أن حسن النية لا أثر له على ما تمسكت به الطاعنة مادام أن ثبوت زورية العقد تجعله منعما وغير منتج لأي أثر وإن كان مسجلا بالرسم العقاري وحتى ولو كان المشتري حسن النية.

Texte intégral

القرار عدد 1107، ملف مدني عدد 1638/1/2/2006، مؤرخ في 26/03/2008

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة وطبقا للقانون:

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الخامسة:

بناء على الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية،

وحيث إن كل قرار يجب أن يكون معللا، وأن فساد التعليل المرتكز على سوء تطبيق القانون ينزل منزلة انعدام التعليل، يكون معه القرار غير مرتكز على أساس قانوني.

وحيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 14/11/05 في الملف عدد 1509/04، أن الطاعنة شركة ساج في شخص مسيرها ادعت أنها تملك منذ 1968 أرضا عارية بشارع كيندي بالدار البيضاء ذات الرسم العقاري عدد 45397 س، وأن مسيرها المذكور لاحظ يوم 24/5/01 تواجد عمال بها، وبعد البحث بالمحافظة تبين له وجود بيع القطعة المذكورة بعقد عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 12 يناير 1980 بالنسبة للبائع مسير الشركة وبتاريخ 21 يناير 2000 بالنسبة للمشتري أكورام، وبعقد عرفي مؤرخ في 26/04/2000 باع هذا الأخير البقعة المذكورة للمدعو عبد الرحيم الذي باع نفس البقعة لمويز وأن العقد الأول مزور عليه ولم يوقع عليه، وطابع جماعة دار بوعزة لم يذكر رقم بطاقته الوطنية، بالإضافة إلى الفرق بين تاريخ تصحيح الإمضاء المنسور إليه سنة 1980 وتاريخ تصحيح إمضاء المشتري سنة 2000، طالبا بطلان عقد البيع المذكور وأمر المحافظ العقاري بالتشطيب عليه وعلى التقييدات التي تلتها، وتدخل مويز في الدعوى طالبا عدم قبولها لعدم توجيهها ضد المستفيدين من العقود المراد التشطيب عليها، وبردها موضوعا طبقا لمقتضيات الفصلين 66 و67 من ق. التحفيظ العقاري والفصلين 2 و3 من الظهير المطبق على العقارات المحفوظة، والفصل 477 من ق ل ع، والتمست المدعية إصلاح الدعوى وتوجيهها ضد عبد الرحيم والدولة المغربية ورئيس مصلحة التسجيل والعون القضائي، فقضت المحكمة الابتدائية بعدم قبول الدعوى بحكم استأنفته المدعية التي تقدمت بطعن بالزور في العقد العرفي المشار له بالمقال الافتتاحي، فأمرت محكمة الاستئناف بإجراء بحث ثم قضت بتأييد الحكم المستأنف بعله أنه من غير المجدي البت في طلب إبطال عقد شراء تلتها تقييدات لم يثبت سوء نية المقيدين بموجبها كمالكين مما يتعين معه صرف النظر عن الطلب، وهو القرار المطعون فيه.

وحيث تعيب الطاعنة على القرار المطعون فيه فساد التعليل، ذلك أن محكمة الاستئناف عللت قرارها برفض دعوى الطاعنة بأن طلب الزور غير مجدي مادام يهدف إلى التشطيب على العقد المطعون فيه وعلى ما تلتها من تقييدات بالصك العقاري، لأنه من غير الجائز طبقا للمادة 66 من القانون العقاري التمسك بإبطال التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة.

حقا حيث إن دعوى الطاعنة تهدف إلى إبطال عقد البيع المؤرخ في 10/1/1980 والتشطيب عليه وعلى ما تلتها من تقييدات بالرسم العقاري عدد 45397/س بناء على أنه عقد مزور ونسب إلى ممثلها زورا إذ أنه لم يوقع عليه، إلا أن محكمة الاستئناف رفضت التحقيق في دعوى الزور اعتمادا على حسن نية المشتريين طبقا للفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري في حين أن حسن نية المشتري كما ورد في الفصل 66 المشار إليه لا أثر له على ما تمسكت به الطاعنة من زورية العقد، مادام أن ثبوت زورية العقد تجعله منعما وغير منتج لأي أثر وإن كان مسجلا بالرسم العقاري حتى ولو كان المشتري حسن النية لأن ما نص عليه الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري من عدم

إمكانية التمسك بإبطال التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة لا محل لإعماله في التصرفات المسجلة بالسك العقاري المطعون فيها بالزور أو المتمسك ببطانها، مما جعل القرار المطعون فيه فيما ذهب إليه مشوبا بفساد التعليل المرتكز على التطبيق الخاطئ للفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري ومعرضا بذلك للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة الملف والأطراف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون، مع تحميل المطلوبين في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة نور الدين لبريس رئيسا والمستشارين السادة: سعيدة بنموسى مقررة، الصافية المزوري، مليكة بامي والكبير تباع أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد الإدريسي.