

Immatriculation foncière : la radiation d'une prénotation fondée sur une action en justice ne peut être ordonnée que par un jugement sur le fond passé en force de chose jugée (Cass. civ. 2009)

Identification			
Ref 17363	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3489
Date de décision 20091028	N° de dossier 2659/1/1/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Prénotation, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Radiation, Prénotation, Pouvoirs du juge, Juge des référés, Inscription préventive, Immatriculation foncière, Force de la chose jugée, Droit foncier, Cassation, Action au fond	
Base légale Article(s) : 91 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

Viola l'article 91 du dahir sur l'immatriculation foncière la cour d'appel qui ordonne la radiation d'une prénotation fondée sur une action en justice pendante, alors qu'une telle radiation ne peut intervenir qu'en vertu d'un jugement ayant acquis la force de la chose jugée et constatant l'inexistence ou l'extinction du droit objet de ladite prénotation.

Résumé en arabe

– لا يحق للقاضي الاستعجالي ولا لمحكمة الاستئناف كمرجع استئنافي لمحكمة الرئيس أن تقضي بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المؤسس على مقال الدعوى.
– لا يمكن على وجه الإطلاق أن يقع التشطيب على تقييد احتياطي مؤسس على مقال الدعوى إلا بناء على حكم صادر في نفس الدعوى والحائز لقوة الشيء المقضي به.

Texte intégral

قرار عدد: 3489، بتاريخ: 28/10/2009، ملف مدني عدد: 2659/1/1/2007

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن إدريس الفردوس وخديجة الراجي قدما بتاريخ 22/02/2007 مقالا افتتاحيا وآخر إصلاحيا بتاريخ 22/03/2007 إلى رئيس المحكمة الابتدائية بطنجة ضد شركة استيلور ش.م بحضور الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري. والمحافظ على الأملاك العقارية بطنجة. عرضا فيهما أن المدعى عليها شركة استيلور المذكورة حصلت على تقييد احتياطي على الرسم العقاري عدد 1052/ج الكائن بمدينة طنجة والمملوك للمدعيين. وأنها استندت في التقييد الاحتياطي على مقال تقدمت به في الموضوع يرمي إلى التصريح ببطلان بيع سابق. إلا أن الأمر يتعلق بشركة عقارية التي تطبق عليها نفس المبادئ المطبقة على الأشخاص الذاتيين ويفتح لها ملف بالمحافظة العقارية يضمن به كل ما يتعلق بها وما لم يضمن بهذا الملف يعتبر غير موجود بالنسبة للغير. وأن المدعية لا وجود لها بالسجل العقاري سواء بالنسبة للملف الخاص عدد 827 المفتوح بالمحافظة العقارية الذي لا يتضمن إلا اسم شركة استوريل وهي شركة غير شركة « استيلور » المدعية. وأن شهادة المحافظ على الأملاك العقارية المؤرخة في 08/02/2007 أي بعد تقديم الدعوى- تشهد أن شركة استيرول هي المفتوح لها الملف الخاص عدد 827. وأنه لا يوجد بها الملف أي تغيير للاسم خلافا لما تضمنه مقال دعوى الموضوع وأن المدعيين آلت إليهما ملكية العقار من مالكية السابقين ورثة عبد الرحمان شقري وهو زوجته وأبنائه. وأن هؤلاء لا علاقة لهم مباشرة ولا غير مباشرة لا بشركة استيلور ولا بشركة استوريل وبالتالي فإن المدعى عليها ليس من حقها أن تتوجه ضد المدعيين حاليا بأي طلب إذ آلت إليهما ملكية العقار عن حسن نية طالين لذلك الأمر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المقيد على الرسم العقاري المشار إليه بتاريخ 15/10/2007. وبتاريخ 28/03/2007 تقدمت المدعى عليها بمذكرة جوابية مع إدخال ورثة عبد الرحمان شقري في الدعوى أفادت فيها أن شركة استيلور التي كانت سابقا تحمل اسم شركة استوريل والتي هي شركة مساهمة مسجلة بالسجل التجاري عدد 1469 حيث قامت بتغيير اسمها من شركة استوريل إلى شركة استيلور وفقا لمحضر الجمع العام غير العادي لمساهمي الشركة بتاريخ 22/11/1967. وأنه بعد الإيداع قامت بوضع التعديل بالسجل التجاري بتاريخ 09/12/1967 كما هو ثابت من خلال أوراق الإيداع بالتعديل المذكور وبذلك أصبح اسمها شركة استيلور عوض استوريل وهو الاسم المشهور للشركة كما هو ثابت من خلال نسخة حديثة لسجلها التجاري وأنها لم يسبق لها أن باعت عقارها محل النزاع لأي شخص وهو ما اضطرها إلى تقديم دعوى في الموضوع رامية إلى التصريح ببطلان البيع لدى المحكمة الابتدائية بطنجة في الملف المدني عدد 116/13/2007. وأنه استنادا إلى هذه الدعوى تقدمت بطلب تقييد احتياطي إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية وفقا لمقتضيات الفصلين 85 و86 من ظهير التحفيظ العقاري حفاظا على حقوقها؛ إلى حين البت في الدعوى المذكورة. وبتاريخ 09/05/2007 أصدر رئيس المحكمة المذكورة أمره عدد 313 في الملف الاستعجالي رقم 166/07/11 بعدم الاختصاص استأنفه المدعيان وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الأمر المستأنف وأمرت بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المشار إليه وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليها أعلاه في الوسيلة الثانية بخرق الفصل 91 من قانون التحفيظ العقاري الذي ينص على أن كل ما ضمن بالسجل العقاري من تقييد احتياطي يمكن أن يشطب عليه بموجب حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الواقع أو الحق الذي يتعلق به ما ذكر. وأن قاضي الأمور المستعجلة لا يحق له بالتدخل للتشطيب على تقييد احتياطي أسس على دعوى في الموضوع لازالت راجعة ولم يصدر بها حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه علل قضاءه بالتشطيب على تقييدها الاحتياطي أعلاه بأن المستأنفين اشتريا العقار موضوع التقييد الاحتياطي من ورثة شقري عبد الرحمان وإن البيع تم صحيحا وسجل على الرسم العقاري الذي لم يكن مثقلا بأي تقييد. « في حين أن التقييد الاحتياطي المذكور تم تضمينه بناء على مقال الدعوى بإبطال عقد البيع محل النزاع بين الطرفين أعلاه. وبالتالي فإنه لا يمكن التشطيب عليه بمقتضى حكم صادر في مقال الدعوى المشار إليها اكتسب قوة الشيء المقضي به بمقتضى الفصل 91 المذكور الذي ينص على « أن كل ما ضمن بالسجل العقاري من تقييد احتياطي يمكن أن يشطب عليه بموجب كل حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الواقع أو الحق الذي يتعلق به ما ذكر من التضمين ». الأمر الذي يكون معه القرار خارقا

لمقتضيات الفصل المذكور مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال.
وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.
لهذه الأسباب
وبصرف النظر عن البحث في بقية الوسائل المستدل بها على النقض.
قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة
أخرى طبقاً للقانون، وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر.