

**Immatriculation foncière -
L'action tendant à l'inscription
d'une vente sur un titre foncier
est imprescriptible (Cass. civ.
2004)**

Identification			
Ref 16973	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3556
Date de décision 20041208	N° de dossier 715/1/1/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente immobilière, Titre foncier, Radiation d'inscription, Prescription extinctive, Imprescriptibilité, Immatriculation foncière, Héritiers, Droit foncier, Cassation, Action réelle immobilière, Action en inscription	
Base légale Article(s) : 387 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Revue du débat مجلة المناظرة	

Résumé en français

Viola le principe selon lequel l'action en inscription d'une vente sur un titre foncier est imprescriptible, la cour d'appel qui, pour déclarer une telle action prescrite, se fonde sur l'écoulement d'un délai de plus de quinze ans depuis l'inscription de l'héritage par les héritiers du vendeur sur le titre concerné. Le simple enregistrement de la succession ne fait pas obstacle à la demande de l'acquéreur en radiation de cette inscription et en inscription de son propre achat, laquelle demande n'est pas soumise à la prescription.

Résumé en arabe

تسجيل الورثة لإراثتهم بالرسم العقاري - التشطيب عليها - الرفع بالتقادم لمرور أكثر من خمس عشر سنة على تاريخ تسجيل للإرث - لا.

إن مجرد تسجيل الإرث بالرسم العقاري لا يحول دون التشطيب عليها. طلب تسجيل الشراء من موروثهم بالمحافظة العقارية لا يطاله التقادم والقرار الإستئنافي الذي قضى بغير ذلك يعرضه للنقض والإبطال.

Texte intégral

القرار عدد: 3556 بتاريخ 08/12/2004، ملف مدني رقم : 715-1-1-2003

باسم جلالة الملك

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 12-09-2002 من طرف الطالب أعلاه بواسطة نائبه. والرامي إلى نقض القرار رقم 316 الصادر عن محكمة الإستئناف بوجدة بتاريخ 19-2-2002 في الملف عدد 990/01 .

وبناء على تعيين السيدة نزهة النفيف كاتبة الضبط بالمجلس الأعلى قيما عن المطلوبين لعدم العثور عليهم في موطنهم.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 25/10/2004

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 25/10/2004.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد العيادي. والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن عايدي العيادي قدم بتاريخ 13/5/1997 مقالا إلى ابتدائية بركان عرض فيه أنه سبق للمرحوم بوعبد الله بلحاج موروث المدعى عليهم أن باع له بتاريخ 30/01/1968 قطعة أرضية فلاحية مساحتها ل56 س 54 أرا ه مستخرجة من الرسم العقاري عدد 2219 حسب بيان التصميم الهندسي المرفق وتسلم البائع المذكور الثمن وتحوز المدعى العقد. ومنذ ذلك التاريخ وهو يتصرف فيه بشكل هادئ إلا أنه بعد وفاة البائع عمد ورثته إلى تسجيل إرائته بالرسم العقاري مما تعذر معه تسجيل شرائه إضافة إلى حجز تحفظي لفائدة مصلحة التسجيل طالبا لذلك الحكم عليهم وبحضور المحافظ بالتشطيب على إرائته موروثهم من الرسم العقاري المذكور ورفع الحجز التحفظي عدد 26/87 وتسجيل شرائه مع أمر المحافظ بتقييد ذلك بالرسم العقاري .

وبعدما أجاب المدعى عليه بوعبد الله شكيب بأنه كان على المدعي أن يبادر إلى تسجيل شرائه بمجرد إبرام العقد واستخراج قطعته بواسطة مهندس من الرسم العقاري إلا أنه لم يقدم بذلك وأن الورثة لا علم لهم بالبيع وان دعوى المدعي تقادمت بمرور خمس عشرة سنة طبقا للفصل 387 من قانون الإلتزامات والعقود وعدم جواب باقي الورثة أصدرت المحكمة الأبتدائية بتاريخ 8/11/2000 حكمها رقم 53 في الملف 494/97 بعدم قبول الدعوى للتقادم استأنفه المدعي فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه في السبب الفريد بعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل ذلك أنه ذهب إلى اعتبار التشطيب على إرائته المطلوبين من الرسم العقاري التزاما تعاقديا يطاله التقادم بمرور خمس عشرة سنة مع أن إجراءات تسجيل البيع على الرسم العقاري لا يطالها التقادم وفق ما سار عليه المجلس الأعلى في قراره عدد 528 بتاريخ 21/9/77 إضافة إلى تمسكه بالحيازة الفعلية للعقار التي لم يجادل فيها المطلوبين وهي قاطعة للتقادم وأن مدار الخصومة يتعلق بحق عيني لا يطاله التقادم بمرور خمس عشرة سنة.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه على أن ورثة البائع المستأنف عليهم قاموا بتسجيل إرائته بالرسم العقاري بتاريخ 27/9/1978 والمستأنف لم يتقدم بدعواه من أجل التشطيب على الإرائة إلا بتاريخ 13/5/1997 أي بعد مرور أكثر من خمسة عشر سنة على تاريخ تسجيل الإرائة مما تكون معه دعواه قد تقادمت . في حين أن مجرد تسجيل الورثة للإرائة بالرسم العقاري لا يحول دون مطالبتهم بالتشطيب عليها، وطلب تسجيل الشراء من موروثهم بالمحافظة العقارية، الذي لا يطاله التقادم. الأمر الذي كان معه القرار غير مرتكز على أساس مما عرضه للنقض والإبطال.

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

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة

أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر.
كما قررت إثبات قراره هذا بتسجيل المحكمة المذكورة إثر القرار 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 السادة محمد العايدى رئيس الغرفة- رئيسا والمستشارين: محمد العيايدي- عضوا مقررا. والعربي العلوي
اليوسفي، محمد بلعياشي ومحمد بلبكري - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، ومساعدة كاتبة الضبط
السيدة مليكة بنشقرون.