

Immatriculation foncière : Le caractère définitif du titre ne s'étend pas au titre issu d'un morcellement (Cass. civ. 2002)

Identification			
Ref 16712	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 285
Date de décision 22/01/2002	N° de dossier 590/1/1/2001	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Livres Fonciers, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés مسطرة التحفيظ, Caractère définitif et inattaquable, Distinction entre immatriculation et inscription, Division d'un titre mère, Effet purgeant du titre foncier, Immatriculation foncière, Inscription modificative, Tierce opposition, Titre foncier, Annulation d'un titre foncier, Titre foncier dérivé, تعرض الغير الخارج عن الخصومة, تقييدات السجل العقاري, تقييدات لاحقة لانشاء الرسم العقاري, رسم عقاري, رسم عقاري مستخرج عن طريق التجزئة, صفة نهائية, قوة ثبوتية مطلقة, مبدأ التطهير, Titre foncier issu d'un morcellement, Absence d'effet purgeant pour le titre dérivé	
Base légale Article(s) : 2 - 62 - 69 - 91 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 59 - 60 Page : 41	

Résumé en français

La Cour suprême consacre une distinction nette : le caractère définitif et l'effet purgeant prévus aux articles 2 et 62 du dahir de 1913 sont exclusivement attachés au titre foncier originel issu de la procédure d'immatriculation.

En conséquence, un titre créé subséquemment par division d'un titre mère ne bénéficie pas de cette immunité. S'analysant non comme une nouvelle immatriculation mais comme une simple inscription modificative, ce titre dérivé demeure susceptible de rectification ou d'annulation.

La Cour juge ainsi qu'un tel titre reste soumis aux dispositions générales régissant les inscriptions, notamment les articles 69 et 91 du même dahir, et ne peut opposer l'intangibilité du titre initial.

Résumé en arabe

رسم عقاري - مصدره التحفيظ - مبدأ التطهير (نعم) - أحداث تجزئة - رسم عقاري قابل للتغيير (نعم).
ان الرسم العقاري المستخرج عن طريق التجزئة لا يتمتع بالحصانة المنصوص عليها في الفصلين 2 و 62 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري اللذين يضيفان الصفة النهائية والقطعية على رسم التمليك، بل يكون قابلا للتغيير وخاضعا لمقتضيات الفصلين 69 و 91 من نفس الظهير كسائر التقييدات اللاحقة لإنشاء الرسم العقاري.

Texte intégral

القرار عدد : 285 - المؤرخ في : 22/1/2002 - الملف المدني عدد : 590/1/1/2001

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه ان المتعرضين مسكاني محمد بن احمد واخيه امحمد، وعبد الكريم فضل الله تقدموا بمقال من اجل تعرض الغير الخارج عن الخصومة أمام المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان عرضوا فيه انهم اشترؤا بعقد عرفي مؤرخ في 25/10/1995 من حلول بن قاسم حماش جميع حقوقه المشاعة في الرسم العقاري عدد 27753/13 وقاموا بتسجيل شرائهم في الرسم المذكور بتاريخ 15/12/1995 الا انهم فوجئوا بالمدعى عليه وعبد السلام اجرير الذي استصدر في غيبتهم حكما بتاريخ 10/3/1997 تحت عدد 35 في الملف 164/96 قضى بالتشطيب على هذا الرسم المستخرج من الرسم العقاري الام عدد 18281 ر وبامر المحافظ على الأملاك العقارية بتنفيذ مقتضياته واستند هذا الحكم على تعليل مخالف للقانون، ذلك ان الرسم العقاري الذي قضى بالتشطيب عليه اكتسب قوة ثبوتية مطلقة لا يمكن نقلها ولا تعديلها ولا إنهاؤها عملا بالفصل 2 من ظهير 12 غشت 1913 الذي اقر مبدأ التطهير واعطى لتقييدات السجل العقاري مناعة تامة والحقوق السابقة كيفما كان مصدرها لا يعتد بها بعد التحفيظ، مطالبين بقبول تعرضهم الخارج عن الخصومة وبإلغاء الحكم المتعرض عليه المذكور أعلاه، وبامر المحافظ بعدم التشطيب على الرسم العقاري 27753/13 وارجاع الحالة إلى ما كانت عليه وبتمثيل المحافظ كل المسؤولية عن الضرر الذي قد ينتج لهم عن أي اخلال بحقوقهم طبقا للفصل 97 من ظهير 12 غشت 1913،

واجاب المدعى عليه بان مقال الدعوى لم يتعرض للحكم المتعرض ضده واكتفى بسرد وقائع لا علاقة لها به، وانه اشترى حقوق محمد بن ادريس المشاعة في الرسم العقاري عدد 18281 بتاريخ 22/4/1985، وقام بتقيد شرائه بهذا الرسم، وانه بطلب من بعض المالكين، ومن بينهم العارض للخروج من حالة الشيع، صدر حكم بفرز نصيبه مع قريعة محمد عن باقي المالكين الآخرين وبعدم اكتسب هذا الحكم قوة الامر المقضى، وشرع في تنفيذه قام حباش جلول بن قاسم وباع نصيبه المشاع للمدعين الحاليين بتاريخ 25/10/1995 وتبعا لاجراءات غير سليمة تمت في غيبة جميع المالكين اقيم عقد قسمة بين حباش جلول بن قاسم، ومحمد بن ادريس الذي اصبح اجنبيا عن العقار بعد تفويت حقوقه، وبمقتضى هذا العقد تم استخراج الرسم العقاري 27753/13 الذي وقع التشطيب عليه تنفيذا للحكم المتعرض عليه ملتصا في الأخير رفض الطلب واجاب المحافظ على الأملاك العقارية بان أحداث الرسم العقاري عن طريق التجزئة لا يتمتع بالصفة النهائية المنصوص عليها في الفصلين 2 و 62 من ظهير 12 غشت 1913 وتنطبق عليه الحالات الواردة في الفصل 96 ويكون قابلا للتغيير عملا بالفصل 91 من نفس القانون كسائر التقييدات اللاحقة لقرارات إنشاء رسوم التمليك، ملتصا رفض طلب المتعرضين فيما يخص تحميله مسؤولية الضرر اللاحق بهم من جراء تنفيذ الحكم المطعون فيه، وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية

اصدرت المحكمة حكمها في 28/7/1997 تحت رقم 108 بالملف عدد 59/97، قضت فيه برفض الطلب، ايدته محكمة الاستئناف بالقرار المطعون فيه بالنقض بوسيلة وحيدة.

حيث يعيب الطاعنون القرار فيها بخرق الفصلين 2 و62 من ظهير 12 غشت 1913 ذلك ان النص الوارد بهما مطلق ولا يميز بين الرسم الذي يكون مصدره التحفيظ والرسم الذي يكون مصدره التجزئة، وان الصفة النهائية لرسم التملك تشمل سائر الرسوم العقارية ايا كان مصدرها، وان القول بان قرار المحافظ بإنشاء الرسم العقاري المشطب عليه لم يكن سليما هو قول في غير محله باعتبار ان إجراءات إنشاء هذا الرسم الجديد تمت بناء على عقد القسمة المؤرخ في 9/3/1984 وعلى تصميم القسمة والشهادة الإدارية، وهي مستندات غير معيبة ولم تكن محل أي طعن، والرسم العقاري عدد 27753/13 المنشأ على اساسها له قوة مطلقة، ويتعين اسباغ الصفة القاطعة عليه كالتحفيظ وان قرار المحافظ القاضي بإنشاء هذا الرسم هو قرار سليم ومنسجم مع مقتضيات القانونية وان التأويل الذي اعتمدته المحكمة من كون الرسم العقاري المستخرج عن طريق التجزئة لا يتمتع بالحصانة المنصوص عليها في الفصلين 2 و62 المذكورين أعلاه هو تأويل خاطئ.

لكن حيث انه خلافا لما يدعيه الطاعنون فان رسم الملك الذي تكون له صفة نهائية ولا يقبل ويظهر الملك من جميع الحقوق السالفة غير المسجلة بالصك العقاري، طبقا لمقتضيات الفصلين 2 و62 من ظهير 12/8/1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، انما هو الرسم الذي يترتب عن مسطرة التحفيظ، واعتبارا لذلك فان القرار المطعون فيه حين علل : « بان الرسم العقاري المستخرج عن طريق التجزئة لا يتمتع بالحصانة المنصوص عليها في الفصلين 2 و62 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري اللذين يضيفان الصفة النهائية والقطعية على رسوم التملك بل يكون قابلا للتغيير وخاضعا لمقتضيات الفصلين 69 و91 من نفس الظهير كسائر التقييدات اللاحقة لإنشاء الرسم العقاري يكون نتيجة لذلك معللا تعليلا سليما وغير خارق للفصلين المحتج بخرقهما والوسيلة بالتالي غير مرتكزة على أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطاعنين الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة محمد العلامي رئيس الغرفة رئيسا والمستشارين السادة : محمد بلعياشي عضوا مقررا، والعربي العلوي اليوسفي ومحمد العيادي، وزهرة المشرفي اعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد الشيخ وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر