Immatriculation foncière : Le défaut d’inscription d’un jugement de partage sur le titre foncier maintient l’état d’indivision (Cass. civ. 2005)

Identification			
Ref 17019	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1334
Date de décision 04/05/2005	**N° de dossier** 1061/1/3/2004	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** كراء ملك الغير, Défaut d'inscription du jugement de partage, Défaut de qualité pour agir, Droits indivis, Effet constitutif de l'inscription, Immeuble immatriculé, Indivision, Inopposabilité du partage non publié, Inscription sur le titre foncier, Maintien de l'état d'indivision, Bail consenti par un coïndivisaire, Partage judiciaire, تحفيظ عقاري, تسجيل حكم القسمة, حجية الأحكام, حق عيني عقاري, رسم عقاري, شياع, طرد محتل, قسمة قضائية, أثر التسجيل المنشئ للحق, Action en expulsion
Base légale Article(s) : 54 - 65 - 66 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles	**Source** Revue : Revue marocaine de droit des affaires et des entreprises المجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات | Année : 2006 مارس

Résumé en français

Un jugement ordonnant le partage d'un immeuble immatriculé, même passé en force de chose jugée, ne met pas fin à l'état d'indivision tant qu'il n'est pas inscrit sur le titre foncier. Faute de cette inscription, le partage est dépourvu de toute existence légale et la division des lots qui en résulte demeure une simple situation de fait.

Cette solution découle du principe de l'effet constitutif de l'inscription en matière de droits réels, consacré par les articles 65 et 66 du dahir sur l'immatriculation foncière. En vertu de ce principe, un droit réel n'acquiert d'existence légale, tant entre les parties qu'à l'égard des tiers, que par et à compter de son inscription.

Il s'ensuit que, l'immeuble étant juridiquement réputé indivis, un co-indivisaire ne peut se prévaloir de droits exclusifs sur une parcelle matériellement délimitée. Il ne dispose donc pas de la qualité pour exercer les actions en justice attachées au droit de propriété exclusive.

Résumé en arabe

إن كل حق عيني عقاري لم يسجل في الرسم العقاري يعتبر غير موجود ولا يمكن الاحتجاج به بالنسبة للأطراف أو الغير، وأنه وأمام عجز الطاعنين عن تقديم شهادة من المحافظ على الأملاك العقارية تفيد تسجيل حكم القسمة في الصك العقاري، فإن العقار المدعى فيه لازال في حالة الشياع، ولا يمكن القول بأن أنصباء الطالبين مفرزة، ولا مواجهة المكتري المدعى عليه بأنه يحتل النصيب المفرز لهما بمقتضى حكم ومحضر تنفيذه.
بما أن المحافظ رفض تسجيل القسمة إلى أن يدلي له الطالبان بالوثائق التي يتوقف عليها التسجيل والمنصوص عليها في الفصل 54 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 10 من ظهير 25 يوليوز 1960 بشأن توسيع نطاق العمارة القروية، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما قضت في منطوقه بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الطلبين الأصلي والإضافي، تكون قد ركزت قضاءها على أساس وعللته تعليلا سليما.

Texte intégral

القرار عدد: 1334 المؤرخ في: 04/05/2005، ملف مدني عدد: 1061/1/3/2004

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

فيما يخص الوسيلة الوحيدة بفروعها مجتمعة

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 1193 الصادر عن محكمة الاستئناف بأكادير في 17/04/2000 في الملف عدد 800/98 أن المدعيين الحاج علي (ك.) ومحمد (ا.)، قدما أمام المحكمة الابتدائية بانزكان مقالا يعرضان فيه أنهما بتاريخ 22/10/1992 استصدرا عن ابتدائية انزكان حكما في الملف عدد 45/91 قضى بإجراء القسمة في الملك المسمى اعلي نايت فارس ـ ذي الرسم العقاري عدد 52836 استؤنف وقضت محكمة الاستئناف بأكادير بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 11/4/19914 في الملف عدد 188/1994 بعدم قبول الاستئناف، وبعد تنفيذ الحكم المذكور خرج من نصيب علي (ك.) القطعة رقم 1 مساحتها 960 متر مربع، وصح له لمحمد (ا.) القطعة رقم 2 مساحتها 960 متر مربع، حسب محضر التنفيذ عدد 1073 ـ 1995 إلا أن الطالبين وجدا أن حصتهما المكونة من القطعتين رقم 1 و2 يحتلهما المدعى عليه الأول محمد (أ. ع.)، ولا تربطهما به أية علاقة، والذي ادعى بعد إجراء إنذار استجوابي معه، أنه يشغل المدعى فيه بالكراء من عمر (م.) بمشاهرة قدرها 750 درهما، وبما أن كراء ملك الغير لا يقع صحيحا إلا إذا أقره المالك عملا بالفصل 632 من قانون الالتزامات والعقود وهما لا يقران العلاقة الكرائية التي يدعيها محمد (أ. ع.) لأن عمر (م.) لا يملك المدعى فيه لذلك التمسا الأشهاد لهما بعدم إقرار العلاقة الكرائية المذكورة، والحكم بطرد المدعى عليه محمد (أ. ع.) من المدعى فيه وكل من يقوم مقامه، تحت طائلة غرامة تهديدية يومية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وأرفقوا مقالهم بنسخة للحكم الابتدائي عدد 26 الصادر بتاريخ 22/10/1992، ومحضر التنفيذ عدد 1073/95، وتقرير الخبير محمد (ع.)، مؤرخ في 16/10/1991 وصورة تصميم، ونسخة من قرار استئنافي صادر بتاريخ 11/4/1995 في الملف عدد 188.

وأجاب المدعى عليه بعدم قبول الدعوى لعدم إدخال عمر (م.) في الدعوى، والإدلاء بما يفيد وفاته وأن إدخال أشخاص بصفتهم ورثته غير مقبول، وتقديم شهادة من المحافظة العقارية تفيد تسجيلهم بالصك العقاري رقم 52836/س. وبجلسة 6/5/1999 تقدم المدعيان بمقال إضافي يعرضان فيه أن المحافظ على الأملاك العقارية رفض تسجيل القرار الاستئنافي القاضي بإجراء القسمة في الصك العقاري المذكور أعلاه ما لم تقدم إليه شهادة إدارية تأذن بالقسمة مصادق علها من قسم التعمير بعمال انزكان ورفع اليد عن الحجز التحفظي وموافقة (ق. ف.) لإجراء القسمة أو التشطيب عن الرهن المقيد لفائدته، وتوصيل إيداع الملف الطبوغرافي بالمصلحة الطبوغرافية من طرف مهندس مساح محلف، وصرحا بأنهما يتقدمان بمقالهما اعتمادا على مقتضيات الفصل 96 من قانون التحفيظ العقاري، والتمسا الحكم والقول بأن المبررات المشار إليها في جواب المحافظ لا ترتكز على أساس، وأمر السيد المحافظ بتسجيل القرار الاستئنافي القاضي بإجراء القسمة في الصك العقاري المذكور بمراجعه.

وبعد الأجوبة والردود وانتهاء الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلبين الأصلي والإضافي استأنفه المدعيان متمسكين بما سبق أن أثاروه ابتدائيا، وبعد جواب المستأنف عليهم وانتهاء الإجراءات قضت المحكمة بتأييد الحكم الابتدائي بناء على أن المكتري يتواجد في العقار بمقتضى عقد كراء من طرف الشريك للمستأنفين عمر (م.)، وأن كل حق عيني لم يسجل في الرسم العقاري يعتبر كأنه غير موجود عملا بالفصل 65 من قانون التحفيظ العقاري، وأنه وإن كان المستأنفان مسجلين في الرسم العقاري كشركاء على الشياع فإن الحكم القاضي بفرز نصيبهما لازال لم يسجل بالرسم العقاري، وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض من محامي الطالبين بمقال ضمنه أسباب النقض أجاب عنه محامي المطلوبين والتمس رفض الطلب.

وحيث يعيب الطالبان على القرار المطعون فيه في الأوجه الثلاث عدم الارتكاز على أساس قانوني وفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه لا يمكن تعطيل أثار الحكم القاضي بإجراء القسمة في المدعى فيه بعد أن وقع تنفيذه بفرز نصيب الطالبين، ورفع حالة الشياع، بذريعة عدم تسجيل القسمة بالصك العقاري، والحال أن حجية الأحكام بين أطرافها لا ينال منها عدم تسجيلها بالرسم العقاري لأنهما ليسا أغيارا عن الحكم بالقسمة. وفضلا عن ذلك، فإن قانون التحفيظ العقاري لم يرتب الجزاء على عدم التسجيل إلا بالنسبة لعقود الكراء التي تتجاوز مدتها ثلاث سنوات بحيث لا يمكن التمسك بها في مواجهة الغير إذا لم يقع إشهارها بالتسجيل في الرسم العقاري، وعقد الكراء المستدل به في النازلة تجاوزت مدة ثلاث سنوات ولم يسجل بالرسم العقاري، وبالتالي فإنه لا يشكل حجة في مواجهتهما لأنهما أغيار بالنسبة إلى عاقديه، خلافا لما ذهبت إليه المحكمة، ومن جهة أخرى فإن تسجيل محضر تنفيذ الحكم بالقسمة في الصك العقاري لا يؤثر على حقوق (ق. ف.) المنصبة على حقوق مشاعة للطالب الأصلي والإضافي، بينما القرار المطعون فيه قضى بعدم قبول الطلبين الأصلي والإضافي، وبذلك يكون القرار منعدم التعليل والأساس القانوني، واستوجب النقض.

لكن ردا على ما أثير حيث إنه من جهة أولى فإن محكمة الموضوع لم يرد في تعليلها بأن عدم تسجيل الحكم القاضي بالقسمة في السجل العقاري ينال من حجيته، وإنما صرحت عملا بالفصلين 65 و66 من ظهير التحفيظ العقاري بأن كل حق عيني عقاري لم يسجل في الرسم العقاري يعتبر غير موجود، ولا يمكن الاحتجاج به بالنسبة للأطراف أو الغير، وأنه وأمام عجز الطاعنين عن تقديم شهادة من المحافظ على الأملاك العقارية تفيد تسجيل حكم القسمة في الصك العقاري، فإن العقار المدعى فيه لازال في حالة الشياع، ولا يمكن القول بأن أنصباء الطالبين مفرزة، ولا مواجهة المكتري عليه بأنه يحتل النصيب المفرز لهما بمقتضى حكم ومحضر تنفيذه، ومن جهة ثانية فإن المحافظ رفض تسجيل القسمة حتى يدلي له الطالبان بالوثائق التي يتوقف عليها التسجيل والمنصوص عليها في الفصل 54 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 10 من ظهير 25 يوليوز 1960 بشأن توسيع نطاق العمارة القروية، ومن جهة أخرى فإن القرار المطعون فيه قضى في منطوقه بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الطلبين الأصلي والإضافي، وبذلك تكون المحكمة قد ركزت قضاءها على أساس، وعللته تعليلا سليما وما أثير بالوجهين الأول والثاني من الوسيلة غير مؤسس وما بالوجه الثالث منها مخالف للواقع.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وتحميل الطاعنين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة: الحسن أومجوض ـ مقررا ـ فؤاد هلالي ـ الحسن فايدي ـ محمد وافي ـ وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الذغمي.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط