

Immatriculation foncière : L'effet purgeant est sans incidence sur les droits nés postérieurement à la création du titre foncier (Cass. civ. 1995)

Identification			
Ref 20760	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2421
Date de décision 27/04/1995	N° de dossier 4903/92	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés نفق, Droit nouveau de l'acquéreur, Droits nés postérieurement à l'immatriculation, Effet purgeant de l'immatriculation foncière, Immeuble immatriculé, Mauvaise application de la loi, Obligation de parfaire la vente, Portée du principe de la purge, Purge de la propriété, Refus de l'héritier, Cassation, Titre foncier, إتمام بيع, إساءة تطبيق القانون, إسهاد الورثة, حقوق جديدة لاحقة على التحفيظ, عقار محفظ, عقد شراء على عقار محفظ, مبدأ تطهير الملك من الحقوق عقار محفظ, عقد شراء على عقار محفظ, السالفة, Vente immobilière, Acte rectificatif	
Base légale Article(s) : 2 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 114	

Résumé en français

La Cour Suprême opère une distinction quant à la portée de l'effet purgeant de l'immatriculation foncière. Ce principe, posé par l'article 2 du Dahir du 12 août 1913, ne concerne que les droits nés antérieurement à la création du titre foncier. Il est sans application pour les droits constitués sur un immeuble déjà immatriculé.

En l'espèce, les acquéreurs d'une parcelle issue d'un bien déjà titré se sont vu refuser par une héritière du vendeur la signature d'un acte rectificatif, l'acte de vente initial ayant omis la référence au titre foncier. La cour d'appel avait annulé la vente, considérant à tort que le droit des acquéreurs avait été purgé par l'immatriculation.

Cassant cette décision, la haute juridiction rappelle que le droit des acquéreurs, né d'un contrat postérieur à l'immatriculation, est un droit nouveau qui ne peut être affecté par le principe de la purge. En appliquant ce dernier à une situation post-immatriculation, la cour d'appel a fait une mauvaise application de la loi, justifiant la censure de son arrêt.

Résumé en arabe

متى تعلق موضوع التراجع بالمطالبة باتمام بيع واقع على جزء من عقار كان محفظا وقت الاشهاد بالبيع ومضمنا بالكناش العقاري، فان اعتماد محكمة الاستئناف على مبدأ تطهير الملك لرد دعوى المشتري، يكون غير مؤسس، لأن مبدأ التطهير لا يحول دون المطالبة بالحقوق الجديدة والاحقة على التحفيظ.

Texte intégral

المجلس الأعلى

الغرفة المدنية

ملف مدني عدد : 92/4903 ، - قرار رقم : 2421 - المؤرخ في 27/04/1995

باسم جلالة الملك

ان الغرفة المدنية (ق 9)، من المجلس الاعلى، في جلستها أصدرت القرار الاتي نصه :

بين :

بنات (ب)، الساكن بالزنقة 14 الدرقم 26 ، سيدي قاسم.

محمد (خ)، الساكن بالزنقة 14 ، رقم 28 ، سيدي قاسم

نائبه الاستاذ محمد (ب) المحامي بمكناس ، المقبول للترافع امام المجلس الاعلى ، الطالب.

وبين :

فاطمة بنت الحسين (ب)، الساكنة بزنقة 147 الدرقم 2، بحي الكوش، سيدي قاسم،

نائبها الاستاذ الجراي محمد (ج) المحامي بالرباط ، المقبول للترافع امام المجلس الاعلى ، المطلوب.

فيما يلي تقرير المستشار الموقع من طرف السيد رئيس الغرفة :

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 92/11/20 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الاستاذ احمد (ب)، تاوتمية الى نقض قرار

محكمة الاستئناف بالقنيطرة الصادر بتاريخ 1993/4/7 في الملف عدد . 1/91/918.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 1993/06/25 من طرف المطلوب ضده النقص بواسطة نائبه الاستاذ الجباري محمد (ج) والرامية الى رفض الطلب .

وبناء على الاوراق الاخرى المدلى بها في الملف .

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 .

وبناء على الامر بالتخلي والابلاغ الصادر في . 1995/03/07.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ . 1995/4/13.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد الاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيدة فاطمة الحسني .

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على الفصل 2 من ظهير . 1913/8/12.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة في تاريخ 7/4/92 ملف عدد 1918/9/1/1 أنه بتاريخ 30/6/1990 تقدم المدعيان بنات (ب) ومحمد (خ) بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم ضد فاطمة (ب) بحضور المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي قاسم يعرضان فيه انهما اشتريا بموجب العقد العدلي عدد 485 بتاريخ 17/9/1963 من البائع لهما لحسن (ب) قطعة مساحتها 4 آر و 212 م.م اقتطعها البائع من القطعة الكبيرة التي سبق له أن اشترها من المسمى بول (ب) حسب عقد بخط اليد مؤرخ ب 20/11/1962 واقتطعها من الرسم العقاري الأم رقم 8738 ر والتي وضع لها رسم عقاري فيما بعد رقمه 476.19 ر المساحة تبلغ 5 آرات و 25 س وان العقد العدلي أغفل تسجيل رقم الرسم العقاري به ولم تقع به إشارة إلى أن القطعة المبيعة مستخرجة من الرسم العقاري المذكور، وأن البائع لهما توفي قبل تسوية هذه الوضعية وبما أن الورثة ملزمون بما كان يلزم موروثهم من الإشهاد لهما بأن القطعة المبيعة مستخرجة من الرسم المذكور فقد أشهد لهما الورثة بذلك ما عدا المدعى عليها فاطمة (ب) التي امتنعت من الإشهاد، مما تعذر معه عليهما تسجيل عقد شرائهما بالرسم العقاري المذكور لذا يلزمان الحكم على المدعى عليها فاطمة (ب) بإتمام إجراءات البيع وذلك بتحرير ملحق شراء تشهد فيه بأن القطعة المبيعة للمدعين تدخل ضمن الرسم العقاري المذكور ولا تطالها الإرادة التي دونت بطلب من المدعى عليها على الرسم العقاري بغاية إنشاء رسم عقار مستقل لهما، وأدليا تعزيزا لطلبهما بعقد شرائهما عدد 485 بتاريخ 17/9/63 وملحق شراء عدد 148 بتاريخ 29/5/1989 وملحق شراء آخر تحت عدد 467 بتاريخ 4/7/1987 يتضمنان اعتراف ورثة لحسن (ب) باستثناء المدعى عليها فاطمة بأن المبيع للمدعين مأخوذ من الرسم العقاري عدد 476.19 ر وبإمكانهما إنشاء رسم عقاري لهذا الجزء المبيع عن طريق اقتطاعه من الرسم المذكور، كما أدليا بشهادة من المحافظة العقارية مؤرخة ب 17/5/1990 تتضمن أن ورثة (ب) مسجلون بالرسم العقاري المذكور منذ 12/2/89 على الشياخ خلفا لوالدهم المسجل به منذ تأسيسه بتاريخ 16/12/1966 فأجابت المدعى عليها بالتقدم طبقا للفصل 375 من قانون الالتزامات والعقود، وبوجوب تقديم طلب التسجيل إلى المحافظ قبل المحكمة وبأن العقد الأصلي لا يشير إلى الرسم العقاري، ولم يسجل به، وبأنه لا يمكن إلزام العارضة بما هو غير مسجل طبقا للفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود بتاريخ 1/7/1991 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع وبعد استئنافه من طرف المحكوم عليها ألغته محكمة الاستئناف وحكمت تصديا برفض الطلب حسب قرارها عدد 944 وبتاريخ 7/4/1992 في القضية 1918/91 اعتمادا على أنه بمقتضى الفصل 2 من ظهير 12/8/1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري فإنه يترتب على التحفيظ إقامة رسم للملكية مسجل بكناش عقاري وطلان ما عداه من الرسوم وتطهير الملك من

جميع الحقوق السالفة غير المضمنة بالكتايش العقاري، وعلى أنه ما دام المشتريان يقران في مقالهما الافتتاحي بأن الرسم العقاري، وضع بعد شرائهما فإن طلبهم يستوجب التصريح بالرفض لأن شرائهما مشوب بالبطلان طبقا للفصل المشار إليه أعلاه وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض .

وحيث يعيب الطاعنان القرار المذكور في وسيلتيهما الأولى والثانية بأنه من القواعد الجوهرية التدقيق في مجموع أقوال كل خصم بما في ذلك الوثائق التي أدلي بها، وفهما في سياق الموضوع الذي وردت فيه، فالطاعنان ارفقا مقالهما بالوثائق التي تفيد أن القطعة موضوع النزاع كانت قبل أن يبيعهما لهم موروث المدعى عليها جزءا من قطعة اكبر في ملك الفرنسي بول داخلية في الرسم العقاري الأم 8748 - ر فاقطعت منه بعد أن باعها هذا الأخير لموروثها لحسن (ب) الذي انشأن لها رسما عقاريا مستقلا بتاريخ 10/12/68 تحت عدد 47619 ر وإذا كان الأمر كما ذكر وهو ما تؤكد الوثائق فإن ما استخلصه القرار المطعون فيه من إقرار المشتري بمقالهما الافتتاحي بأن الرسم العقاري وضع بعد شرائهما فإن طلبهما يستوجب التصريح بالرفض لأن شرائهما مشوب بالبطلان طبقا للفصل المشار إليه أعلاه (ف 2 من ظهير 12/8/1913) يكون من قبيل التحريف للدلالة الصريحة والضمنية، لأنه لم هناك مطلب وتعرض على مسطرة التحفيظ انتهت بإنشاء وتأسيس الرسم العقاري 47619 ر وهو من قبيل الوقوف على المبتدأ دون الخبر أو على الأوائل دون الأواخر، مما يشكل خرقا للقواعد الجوهرية للمرافعات من جهة وخرقا للقانون من جهة أخرى .

حيث أن موضوع النزاع المتعلق بالمطالبة بإتمام بيع عن طريق اشهاد المطلوبة بأن المبيع بالعقد العدلي عدد 485 يشمل الرسم العقاري عدد 476.19 ر المتفرع عن الرسم الأم، مما يفيد أن ما باعه موروثها واقع على جزء من عقار كان محفظا وقت إشهاده بالبيع، ومضمنا بالكتايش العقاري المشار إليه أعلاه، وبالتالي فإن ما أشار له القرار المطعون فيه من بطلان شراء الطاعنين طبقا للفصل 2 من ظهير 12/8/1913 لا ينطبق على النازلة ، لأن مبدأ التطهير لا يحول دون المطالبة بالحقوق الجديد واللاحقة على التحفيظ ولذلك يكون القرار قد أساء تطبيق الفصل المذكور مما يجعله معرضا للنقض .

لهذه الأسباب:

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والطرفين على نفس المحكمة لتبت طبقا للقانون، وهي متركة من هيئة أخرى وعلى المطلوبة بالصائر .

كما قرر إثبات قراره هذا في سجلات محكمة الاستئناف بالقنيطرة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر الحكم وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركة من السادة : رئيس الغرفة محمد الجيدي رئيسا والمستشارين : محمد المريساني مقررا وأحمد العلوي اليوسفي ومحمد الجابري وعلال العبودي أعضاء والحسني فاطمة محامية عامة وبوعزة الدغمي كاتباً للضبط .