

**Immatriculation foncière :
l'inscription de la vente sur
saisie protège l'adjudicataire de
bonne foi, nonobstant la nullité
de l'hypothèque initiale (Cass.
com. 2011)**

Identification			
Ref 52147	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 194
Date de décision 20110203	N° de dossier 2010/2/3/1412	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Vente aux enchères, Titre foncier, Tiers acquéreur, Saisie immobilière, Rejet, Protection du tiers de bonne foi, Nullité de l'hypothèque, Inscription sur le livre foncier, Inopposabilité, Immatriculation foncière, Hypothèque, Effet purgeant de l'inscription, Bonne foi, Adjudicataire	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que l'adjudicataire d'un immeuble, vendu aux enchères publiques à la suite d'une saisie immobilière, avait inscrit le procès-verbal d'adjudication sur le titre foncier, et relevé qu'au moment de cette inscription, ce dernier ignorait le vice qui entachait l'acte d'hypothèque fondant les poursuites et que le titre foncier était exempt de toute prénotation, une cour d'appel en déduit à bon droit que la nullité de ladite hypothèque ne peut être opposée à l'adjudicataire, tiers acquéreur de bonne foi. En application de l'article 66 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière, l'inscription de son droit sur le livre foncier confère à celui-ci un caractère définitif et inattaquable.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن يونس (ع.) و الهام (ع.) و جلال (ع.) قدموا مقالا أمام المحكمة التجارية بالبيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون إضافة إلى عزيزة (ف.) نسبة 200/199 من الملك موضوع الرسم العقاري عدد 8187/ر الكائن ب(...) المتكون من فيلا من طابق أرضي ومراب ومرافق أخرى، و أن (ل. ج. إ.) دائنة لعزيزة (ف.) بمبلغ 5 ملايين درهم التي سبق إسنادهم لها وكالة من اجل إحصاء متروك الهالك والدهم وزوجها وتم التنصيص بالوكالة على صلاحية الوكيله في أعمال المخارجه و الصلح مع الشركاء ورهن ما تحتاج إلى رهنه من المتخلف المذكور، وبالتالي فالوكالة مرتبطة بالتركة ولا علاقة لها بحقوقهم الخاصة المملوكة لهم خارج نطاق الموروث، وأن العقار المحدد أعلاه لم يؤل إليهم عن طريق الإرث وإنما يملكونه اصليا، وأن مورثهم منذ وفاته كان يملك خمس العقار وهو ما يدخل ضمن التركة، وتأسيسا على ذلك فلا تربطهم بالدائنة أي علاقة ولم يوافقوا على رهن حقوقهم في العقار وجعلها رهن إشارة الدائن للتصرف فيها وإستخلاص دينه وهو 244000,99 درهم إذ عمدت الوكيله إلى توقيع اتفاقية رهن رسمي لضمان سداد المبلغ المذكور لفائدة (ل. ج. إ.) استنادا على الوكالة المؤرخة في 1988/10/06 فعمدت المرتهنة إلى تحقيق الرهن وبيع العقار بالمزاد العلني بتاريخ 2007/05/29 و عملاً بالفصول 984 و 1120 و 1223 من قانون الالتزامات والعقود، يلتمسون الحكم ببطلان اتفاقية الرهن الموقعة في 2004/07/09 و المصادق عليها بتاريخ 2004/7/12 بين عزيزة (ف.) وصونج (ف.) ممثل (ل. ج. إ.) و بطلان ما ترتب عنها وهو الإنذار العقاري المسجل بقسم التنفيذ بتجارية الرباط في الملف 2005/2861 2005/28/224 ملف 2005/28/224 و إلغاء البيع العقاري المنصب على حقوقهم، وأمر المحافظ بالتشطيب عليه، وبعد جواب المدعى عليها أن أي نزاع متعلق بالوكالة يبقى محصورا بين الموكليين والوكيلة وقد سبق للمدعين تقديم دعوى للطعن في الإنذار العقاري انتهت بالرفض، وأن العقار تم بيعه قضاء وأصبح في ملك من رسا عليه المزاد، قضت المحكمة التجارية ببطلان اتفاقية الرهن الحجز التنفيذي العقاري عدد 2005/29/224، بحكم استأنفه اصليا أمين (ب.) وفاطمة (ل.) و(ل. ج. إ.) كما استأنفه يونس (ع.) والهام (ع.) و جلال (ع.) فرعيا فقضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إلغاء البيع المنصب على حقوق المستأنف عليهم والحكم من جديد برفض الطلب شأنه وتأييده في الباقي بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شان الوسيلة الفريدة

حيث يعيب الطاعنون القرار بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعون أن مسطرة الإنذار العقاري مسطرة خاصة تقتضي اتخاذ إجراءات صحيحة لتترتب عنها نتائج صحيحة، والقرار أسس قضاءه على أن حجية التسجيل بالنسبة للغير حسن النية تكتسي قوة قاطعة، والغير في النازلة هو الراسي عليه المزاد العلني وأطراف دعوى تحقيق الرهن هم الراهن والمرتهن ومن رسا عليه المزاد، أما المحكمة فمجرد وسيط قانوني، وعلى المشارك في المزاد الاطلاع على ملف التنفيذ أي على مسطرة تحقيق الرهن المتضمنة لوثيقة الرهن الذي بالاطلاع عليه يتبين أن المسطرة شابتها عدة خروقات منها عدم استدعائهم والدتهم لحضور عملية المزاد وقبول حضور الأستاذ (و.) عن المحجوز عليها و الإشارة إلى غيابها لتمرير السمسرة، كما لم يتم ذكر المبالغ المقدمة من المتزايدين، وتسجيل محضر المزايدة في الرسم العقاري لا يجعل الإجراءات الفاسدة صحيحة، وإبطال جزء من السند التنفيذي يؤدي إلى بطلان البيع، إذ أن عملية تحقيق الرهن شابها التواطؤ منذ البداية بين (ل. ج. إ.) و(ب. م. ل. ت. و. ص.) المقيد رهنها في المرتبة الأولى ، والقضاء لا يمكنه إبطال اتفاقية الرهن ومع ذلك يصح محضر البيع النهائي المبني عليها إذ عملية تسجيل محضر البيع مستقلة عن عملية السمسرة ولا يقبل منطق المشروعية ومبادئ الفقه فرضية عدم صحة الرهن لكن آثاره صحيحة.

لكن حيث أن قضاة الموضوع بناء على المدلى به أمامهم اعتبروا أن العقار المرهون قد بيع عن طريق المزاد العلني وأن محضر المزايدة يعتبر سند الملكية، وتسجيله بالصك العقاري ينقل هذه الملكية للمشتري ليصبح هو المالك الجديد، وأن رسا عليه المزاد سجل محضر البيع في الرسم العقاري في وقت لم يكن له علم بالعيب الذي يشوب الوكالة المعتمدة في اتفاقية الرهن وخلو الرسم العقاري عند الشراء من أي تقييد احتياطي، انتهوا إلي ترتيب الأثر القانوني المتمثل في عدم إمكانية مواجهته ببطلان الاتفاقية المبرمة، لان البيع والتسجيل صحيحان عملا بأحكام الفصل 66 من ظهير 1913/08/12 وأن حجية التسجيل بالنسبة للغير حسن النية تكتسي قوة قاطعة، والطالبون وإن أوردوا في وسيلتهم ما انتهى اليه القرار فإنهم لم يقدموا أي نعي على العلة التي اعتمدها واكتفوا بمناقشة ما هو خارج عن دعوى الحال إذا اعتمدوا طعوننا متعلقة ببطلان إجراءات الحجز العقاري وإبطال الحجز و ما اعتبروه خروقات شابت عملية

السمسرة، مع أن الأساس القانوني المعتمدة هو انه لا يكون لأي حق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية والمتمثل في عدم العلم بوجود عيب.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالبين الصائر.