

Immeuble immatriculé : Le transfert de propriété ne s'opère que par l'inscription sur le titre foncier, la possession matérielle étant inopérante (Cass. sps. 2004)

Identification			
Ref 16980	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 657
Date de décision 20041230	N° de dossier 1421/1992	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Transfert de propriété, Titre foncier, Rejet, Recours en rétractation, Possession matérielle, Inscription préventive, Inscription, Immeuble immatriculé, Immatriculation foncière, Effet constitutif, Donation, Caducité	
Base légale Article(s) : 375 - 379 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 229 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 66 - 67 - 80 - 106 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		Source Revue : Arrêts de la Cour Suprême, Deux chambres ou toutes chambres réunies أو قرارات المجلس الأعلى بغرفتين أو بجميع الغرف	

Résumé en français

Il résulte des articles 66 et 67 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière que le transfert de propriété d'un immeuble immatriculé n'a d'effet, même entre les parties, qu'à compter de son inscription sur le titre foncier. Viole en conséquence ces dispositions la cour d'appel qui ordonne l'inscription d'une donation sur le fondement de la possession matérielle du bien par le donataire. Une telle possession est inopérante pour parfaire le transfert de propriété, de même qu'une inscription préventive devenue caduque par l'expiration de son délai ne peut fonder une inscription ultérieure du droit.

Résumé en arabe

الهيئة - إعادة النظر - حالات قبوله - هبة لفائدة جمعية - الحيازة - التقييد الاحتياطي - أجله - إن عدم التعليل هو وحده الذي يخول الطعن بإعادة النظر في قرارات المجلس الأعلى، ولما كان القرار قد علل ما انتهى إليه بأن المعتبر في الحيازة في العقار المحفظ هو نقب الملكية وليس الظهور المادي على العقار، وأن نقل الملكية لا يتم إلا بالتسجيل في الرسم العقاري طبقاً للفصول 66 و 67 و 106 من ظهير 12/8/1913 دون أن يكون هناك مجال لتطبيق الفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود، وأن التقييد الاحتياطي أصبح لاغياً بانتهاء أجله. ولذلك كان قرار المجلس معللاً وما ورد في وسائل الطعن ليس من أسباب إعادة النظر.

Texte intégral

القرار عدد: 657، الصادر بجميع الغرف بتاريخ 30 دجنبر 2004، الملف المدني 1421/1992

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه بإعادة النظر رقم 3204 الصادر عن المجلس الأعلى في 25/12/1991 ملف 1902، أن المدعين فاطنة بنت محمد السوسي، وأبو الهرجان فاطمة وغيثة ورقية والباتول وأم كلثوم وخديجة ومحمد تقدموا بمقال مؤدى عنه بالمحكمة الإقليمية بالرباط في 12/1/1971 يعرضون فيه أنهم ورثة الهالك أبو الهرجان عبد الله السوسي، ورثوا عنه العقار موضوع الرسم العقاري 10680 بالرباط، وسجلوا إرائتهم في 9/1/69 إلا أن المحافظ على الأملاك العقارية شطب عليها وسجل بتاريخ 29/11/69 هبة مؤرخة في 22/6/1962 لفائدة جمعية علماء سوس، وذلك بناء على تقييد احتياطي مسجل لفائدة الجمعية منذ 30/07/1962، ونظراً لأن الجمعية لم ترفع أي دعوى فإن التقييد الاحتياطي قد انقضى مفعوله بانقضاء الأجل القانوني المحدد به، وقد أخطأ المحافظ عندما اعتبره ساري المفعول لذلك التمسوا التصريح بأن التسجيل رسم الهبة غير قانوني ويجب التشطيب عليه. وأجابت المدعى عليها بمقال مضاد بأن الهبة ملزمة للورثة، وطلبت فيه الحكم بإعادة تسجيل رسم الهبة وبمجرد التشطيب عليه إذا ما اعتبر تسجيله غير قانوني وعلى المدعين بأداء تعويض 1000 درهم صوائر التسجيل الثاني لعقد الهبة. وبتاريخ 14/02/1979 ملف 20928 حكمت المحكمة الابتدائية بالرباط في الطلب الأصلي بالتشطيب على رسم الهبة من الرسم العقاري 10680 الواقع في 9/11/69، وفي الطلب المضاد بإعادة تسجيل رسم الهبة المذكور المضمن في 25 محرم 1382 ص 399 عدد 486 توثيق الرباط لفائدة جمعية علماء سوس، وتأمراً المحافظ بتسجيل رسم الهبة من جديد بمجرد الإدلاء بنسخة من هذا الحكم مصحوبة بشهادة بعدم التعرض الاحتياطي الذي اعتمده المحافظ قد انتهى مفعوله منذ مدة طويلة لأنه لم يبين على دعوى لذلك يتعين التشطيب على رسم الهبة لذي استند إلى التقييد الاحتياطي المذكور. وفيما يتعلق بالطلب المضاد فإن رسم الهبة مستوف للشروط ومحرر وفق القواعد الفقهية، ولا يمكن الرجوع في الهبة كما أكدت ذلك المذاهب الثلاثة المالكية والشافعية والحنفية، وأن ورثة الواهب ملزمون بالضمان اتجاه الجمعية الموهوب لها لذلك يتعين الاستجابة للطلب بإعادة تسجيل رسم الهبة. واستأنفه المدعون في 08/11/1979. وأيدته محكمة الاستئناف في 06/08/1981. وتقدم ورثة المرحومة فاطنة بنت محمد السوسي بطلب نقض القرار الاستئنافي المذكور ونقضه المجلس الأعلى بعلته أن الحيازة في العقار المحفظ لا تكفي، وهو القرار المطعون فيه بإعادة النظر بأربع وسائل أجاب عنها دفاع المطلوبين والتمس رفض الطلب.

الوسيلة الأولى: خرق الفصل 375 من قانون المسطرة المدنية والفصل 379 منه، وذلك لأن القرار لم يشر إلى إطلاع الهيئة على مذكرة الجواب التي أدلت بها الجمعية.

لكن حيث إن القرار أشار إلى الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف ومنها مذكرة الجواب وناقشها ورد على الدفع بعدم القبول الوارد فيها

ولذلك فالوسيلة خلاف الواقع.

الوسيلتان الثانية والثالثة: خرق الفصل 375 من قانون المسطرة المدنية وعدم احترام الدفاع أو عدم كفاية التعليل، وذلك لأن طالبي النقض هم ورثة فاطنة بنت محمد، وهي واحدة من ورثة الواهب ولم يثبتوا صفتهم، وقد جاء في القرار أنهم أدلوا بإراثتها ولكنها لم تعرض على الجمعية، وفي ذلك مس بحقوق الدفاع مما جعل الحكم غير معطل، ثم إن الطعن لم يوجه ضد المحافظ مع أن المسطرة انطلقت من الطعن في قراره والنقض جاء كليا مع أن الطالبين هم ورثة الزوجة التي ليس لها إلا الثمن فقط. لكن حيث إن المجلس أجاز عما ورد بالوسيلة بأن الطاعنين أدلوا بإراءة الهالكة وأنهم أثبتوا صفتهم في متابعة الطالبة بالحقوق التي كانت تطالب بها في المتنازع فيه وعدن تبليغ الإرادة للجمعية لا تأثير له مادامت لم تعارضها بمقبول. أما ما يتعلق بالمحافظ فمادام ليس طرفا في الدعوى، فإن عدم توجيه مقال الطعن ضده لا تأثير له، لذلك كان ما بالوسيلتين معا خلاف الواقع في الوجه الأول وبدون تأثير في الباقي.

الوسيلة الرابعة: خرق الفصلين 379 و 375 من قانون المسطرة المدنية وذلك لأن القرار ناقص التعليل عندما أغفل حيازة الجمعية للعقار، واعتبر العقد هبة مع أنه صدقة، وهو ملزم للورثة طبقا للفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 80 من ظهير 12/08/1913 المتعلق بالتحفيظ، ثم إن العقار محمل بتقييد احتياطي دخل عليه الورثة وذلك يجعل نيتهم سيئة، والقرار أغفل هذه الجوانب وذلك يستحق إعادة النظر.

لكن حيث إن عدم التعليل هو وحده الذي يخول الطعن بإعادة النظر في قرارات المجلس الأعلى، ولما كان القرار قد علل ما انتهى إليه بأن المعتبر في الحيازة في العقار المحفظ هو نقل الملكية وليس الظهور المادي على العقار، وأن نقل الملكية لا يتم إلا بالتسجيل في الرسم العقاري طبقا للفصول 66 و 67 و 106 من ظهير 12/08/1913 دون أن يكون هناك مجال لتطبيق الفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود، وأن التقييد الاحتياطي أصبح لاغيا بانتهاء أجله، ولذلك كان قرار المجلس معطلا وما ورد في وسائل الطعن ليس من أسباب إعادة النظر في قرار المجلس الأعلى مما يتعين معه عدم قبول الطلب. لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بجميع غرفه: بعدم قبول الطلب، والحكم بغرامة تحدد في قدر المبلغ المودع بكتابة الضبط، وتحميل الطالبة المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: عبد العلي العبودي رئيس الغرفة الأولى المدنية رئيسا. وعبد الوهاب اعبابو رئيس الغرفة الاجتماعية. ومحمد الدردي رئيس غرفة الأحوال الشخصية والميراث. ومصطفى مدرع رئيس الغرفة الإدارية. والباتول الناصري رئيسة الغرفة التجارية. والطيب أنجار رئيس الغرفة الجنائية. والمستشارين السادة: ابراهيم بحماني مقررا ومحمد العلامي وعبد النبي قديم ومحمد الوافي ومحمد دغبر والحبيب بالقصير ويوسف الإدريسي ومليكة ينزاهير وبشرى العلوي وعبد الحميد سبيلا واحمد دينية وحسن امرشان وفاطمة الحجاجي والحسن أومجوز وأحمد الحضري وعبد الكبير فريد وعبد الرحمان المزور وعبد الرحمان المصباحي والطاهرة سليم وجميلة المدور وحسن الزايرات وعبد الرحمان العاقل وعبد السلام بوكراع وعبد السلام بري. وبمحضر السيدة فاطمة الحلاق المحامية العامة وبمساعدة كاتب الضبط السيد أحمد ايبورك.