

**Immeuble immatriculé :
L'inscription sur le titre foncier,
condition d'effectivité de la vente
même entre les parties (Cass.
civ. 2002)**

Identification			
Ref 16875	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3321
Date de décision 24/10/2002	N° de dossier 431/1/7/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Livres Fonciers, Droits réels - Foncier - Immobilier	Mots clés نقل الملكية, Effet constitutif de l'inscription, Force probante du titre foncier, Immeuble immatriculé, Indivision, Inopposabilité de l'acte, Inscription sur le titre foncier, Recours en rétractation, Transfert de propriété, Dol procédural, Ultra petita, تسجيل, تدليس, تطلب منها, بتت فيما لم يطلب منها, شياع, عقار محفظ, عقد غير مسجل, قسمة بتية, إعادة بالرسم العقاري, النظر, Acte de vente non-inscrit		
Base légale	Source Revue : رسالة المحاماة N° : 20 Page : 211		

Résumé en français

Est légalement justifié l'arrêt d'une cour d'appel qui accueille un recours en rétractation contre l'une de ses propres décisions, au double motif qu'elle avait statué *ultra petita* en se prononçant sur le fond après un simple désistement d'appel, et qu'elle avait été induite en erreur par un dol procédural quant à la titularité du bien.

Saisie du pourvoi, la Cour suprême valide ce raisonnement et rappelle le principe fondamental selon lequel, en matière d'immeuble immatriculé, les conventions visant à transférer un droit réel n'ont d'effet, y compris entre les parties, qu'à compter de leur inscription sur le titre foncier. Par conséquent, un acte de vente non publié est inopérant et ne saurait prévaloir sur l'état d'indivision régulièrement attesté par un certificat de la conservation foncière.

Résumé en arabe

- ان عقد التفويت المستدل به غير مسجل بالرسم العقاري وثبوت ملكية الرسم العقاري على الشياخ بين الطرفين إلى وقت الطعن، فانها اعتبرت بان تفويت المستأنف لواجباته للغير في المدعى فيه غير نافذ لعدم تسجيله.
- ان الأفعال الارادية أو الاتفاقات التعاقدية الواردة على عقار محفظ الرامية إلى تاسيس حق عيني أو نقله أو اسقاطه لا تصبح نافذة للملكية الا بتسجيلها على الرسم العقاري.

Texte intégral

ملف مدني 431/1/7/2002 – قرار عدد : 3321 – بتاريخ 24/10/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 17/07/2001 عن محكمة الاستئناف بالرباط في الملف المدني عدد 5/01/13، ان المدعى أ. س تقدم أمام المحكمة الابتدائية بالرباط بمقال التمس فيه إجراء قسمة بتية على الرسم العقاري عدد 19361، الواقع بزقة ورغة بالرباط والمملوك على الشياخ بينه وبين المدعى عليه م ش. والذي هو عبارة عن سبع فيلات، يملك منها المدعي ستة، شيدت كلها فوق ارضية الرسم العقاري المشار إليه وبقيت مشاعة بين الطرفين، وبعد إجراء خبرة وموافقة الطرفين على اقتراح الخبير بعدما استأثر المدعى عليه بالمحل رقم 1، صدر الحكم الابتدائي بالمصادقة على الخبرة، استأنفه المحكوم عليه الذي تنازل عن استئنائه بمذكرة مؤرخة في 23/10/2000، وبذلك اصبح المدعى هو المالك الوحيد للعقار، فاصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 14/10/2000، قرارا بالغاء الحكم المستأنف وتصديا الاشهاد على تنازل المستأنف عن استئنائه، طعن فيه السيد م. ش. باعادة النظر بعلته انه لم يسبق له ان باع المحل رقم 1 الذي صار من نصيبه بصورة معززة حتى يقال بان المطلوب في اعادة النظر اصبح هو المالك الوحيد لكل العقار، وانه يدلي بشهادة حديثة العهد من المحافظة العقارية تثبت حالة الشياخ، وان ادعاء المطلوب ملكية العقار زعم غير مؤسس وتدليس، وان البت في الموضوع لم يطلب من المحكمة، اذ ان الطالب تنازل عن استئنائه، وان السيد أ. س. لم يسبق له ان صرح للمحكمة بانه هو المالك الوحيد للعقار، وبذلك تكون المحكمة قد بتت فيما لم يطلب منها مما ينبغي معه اعادة النظر في القرار.

وبعد جواب المطلوب الرامي لرد اوجه الطعن لعدم ثبوتها، صدر القرار المطعون فيه بالعدول عن القرار الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 14/10/2000 وبعد التصدي الاشهاد على تنازل المستأنف م. ش عن استئنائه ... الخ

حيث يعيب الطالب القرار في الوسيلة الأولى بفروعها الثلاث بخرق مقتضيات الفصل 402 من ق م م وعدم التوفر على العناصر المكونة للفصل 52 من ق ل ع وعدم حضور وادخال السيد المحافظ على الأملاك العقارية، ذلك ان المشرع وبمقتضى الفصل 402 المشار إليه قد حدد بشكل دقيق الأسباب التي يمكن اعتمادها في سلوك مسطرة اعادة النظر التي اوردها على سبيل الحصر، وان المطلوب حصر طلبه في سببين، فالتدليس غير متوافر في النازلة لكون مفهوم التدليس تحكمه مقتضيات الفصل 52 من ق ل ع، الذي يشير إلى مفهوم التدليس، وان الطالب كان يتقاضى بحسن نية، ولعل تنازله عن استئنائه يدل على حسن نيته، وان المطلوب لم يات باية وثيقة كانت محتكرة من طرف الطالب، وان القرار اعتمد على عناصر ووثائق تثبت تفويت حصة طالب النقض للمسمى ع. ع. وهذا الأخير فوتها للمطلوب في النقض الذي اكد ذلك واسند النظر مما يعتبر قرينة على اعترافه بهذه الوضعية، كما ان موضوع القسمة عقار محفظ ومع ذلك لم يشر إلى حضور المحافظ على الأملاك العقارية، وبذلك فان طلب اعادة النظر يبقى غير مؤسس مما يعرض القرار للنقض.

لكن، حيث انه ومن جهة، فان المحكمة وفي اطار سلطتها التقديرية وبعدم تبين لها بان رسم البيع المدلى به من طرف المستأنف عليه المنصب على واجبات المستأنف غير مسجل بالرسم العقاري، وثبوت ملكية الرسم العقاري على الشياخ بين الطرفين إلى وقت تقديم الطعن استنادا لشهادة المحافظة العقارية، فانها اعتبرت ان ذلك يشكل تدليسا في تحقيق الدعوى اضافة إلى ان المحكمة بتت باكثر مما

طلب بعدما الغت الحكم وتصدت بالببت في موضوع الدعوى، بعدما اعتبرت بان شروط القسمة العينية غير متوافرة مع ان الطالب تنازل عن استثنائه فقط، ومن جهة اخرى، فان الامر يتعلق بعقار محفظ وهو ما لا يستلزم ادخال السيد المحافظ على الأملاك العقارية في الدعوى، وبذلك فالوسيلة بفروعها الثلاث على غير أساس.

وحيث يعيب الطالب القرار في الوسيلة الثانية بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق حقوق الدفاع ذلك ان كل القرارات يجب ان تكون معللة تعليلا كافيا، وان الطالب اشار إلى واقعة تفويت حصته للسيد ع. ع . مدليا بعقد وان هذا الأخير قام بتفويت الحصاة للمطلوب في النقض الذي اسند النظر بخصوص ذلك، وان القرار لم يتطرق لهذه الوسائل سيما مع تراجع المحكمة عن قرارها باستدعاء المسمى ع. ع للتأكد من واقعة التفويت مما يجعل القرار غير معلل ومعرضا للنقض.

لكن، حيث ان المحكمة وكما أشير إليه عند الرد على الوسيلة الأولى، ولما تبين لها بان عقد التفويت المستدل به غير مسجل بالرسم العقاري وثبوت ملكية الرسم العقاري على الشياح بين الطرفين إلى وقت الطعن فانها اعتبرت بان تفويت المستانف لواجباته للغير في المدعى فيه غير نافذ في مواجهة الطاعن لعدم تسجيله، كما انها ارتأت وعن صواب في نطاق سلطتها التقديرية عدم ضرورة استدعاء السيد ع. ع، معللة ما ذهب إليه بان « الأفعال الارادية والاتفاقات التعاقدية الواردة على عقار محفظ الرامية إلى تاسيس حق عيني أو نقله أو اسقاطه لا تصبح ناقلة للملكية الا بتسجيلها بالرسم العقاري، وبذلك فان القرار جاء معللا تعليلا كافيا وغير خارق لحقوق الدفاع، وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد السلام الاسماعيلي - والمستشارين السادة : محمد عصبية - مقررا - احمد العلوي اليوسفي - فؤاد هلالي - عبد الرحمان عزفار - وبمحضر المحامي العام السيد مصطفى حلمي - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

الرئيس المستشار المقرر الكاتب