

L'hypothèque inscrite sur un immeuble par un homonyme du véritable propriétaire doit être radiée, ce dernier étant tiers à l'acte (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52800	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 536/1
Date de décision 20141120	N° de dossier 2014/1/3/698	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Tiers au contrat, Rejet, Radiation d'hypothèque, Protection du propriétaire, Inscription sur titre foncier, Immatriculation foncière, Hypothèque, Homonymie, Erreur sur l'identité, Droits réels, Constitution d'hypothèque par un tiers	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel confirme la radiation des hypothèques grevant un immeuble. Ayant souverainement constaté, sur la base du contrat de vente et du certificat de propriété, que les sûretés avaient été constituées par un homonyme du véritable propriétaire, elle en déduit exactement que ce dernier, étant un tiers aux contrats de prêt et de garantie, est fondé à obtenir la mainlevée des inscriptions réalisées par erreur sur son titre foncier.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث طبقا لمقتضيات الفصل 363 من ق م م .

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ

2013/07/09 في الملف رقم 8/2012/3713 تحت رقم 2013/3747 ، ان المطلوب محمد (م.) تقدم بمقال الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء، مفاده انه يملك الرسم العقاري عدد 12/169812 الذي هو عبارة عن أرض عارية بمقتضى رسم عرفي، إلا أنه فوجئ بأنه تم تسجيل عدة رهون رسمية من طرف الطالب (ب. ش.) موقعا عليها من طرف شخص اسمه محمد (م.) الذي هو نفس اسم العارض لكن بطاقته الوطنية مختلفة، وانه وبعد اطلاعه على الرهون المذكورة و عقود السلف المرتبطة بها تبين له انها لا تخصه بدعوى أن محمد (م.) الذي وقعها مزاد سنة 1937 وان بطاقته الوطنية تحمل رقم W 55842 في حين ان العارض مزاد سنة 1963 ورقم بطاقته الوطنية مختلف عن رقم بطاقة موقع عقود السلف. لذلك يلتزم الحكم برفع الرهون المذكورة والتشطيب عليها من الرسم العقاري عدد 12/168912 وأمر المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسيدي عثمان بتنفيذ الحكم تحت طائلة غرامة تهديدية فأصدرت المحكمة التجارية حكما تمهيديا بإجراء بحث وبعد التعقيب عليه صدر الحكم القطعي برفع الرهون الرسمية المقيدة على الرسم العقاري عدد 12/168912 لفائدة (ب. ش.) ضد المدعى عليه محمد (م.) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم W55842 استأنفه (ب. ش.) وأدلى المستأنف عليه بمذكرة جوابية مرفقة بنسخة حكم بإصلاح خطأ مادي تسرب إلى الحكم المستأنف، وذلك بالتنصيص على رفع 12/168912 . وبعد ختم المناقشات أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها بتأييد الحكم المستأنف وهو المطعون فيه من طرف (ب. ش.).

في شأن الوسيلتين مجتمعتين:

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف وعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم وانعدام التعليل، بدعوى أنه قام بتقييد الرهون على عقار المطلوب ذي الرسم العقاري عدد 12/169812 بشكل صحيح وسليم وفقا لمقتضيات ظهير 1913/08/12 ، وان الطاعن احتراماً منه لجميع المعايير والشروط اللازمة الموجبة لمنح القروض وتسجيل الرهون فرض على أن تكون الإجراءات القانونية المعمول بها في مادة القرض والرهن مطابقة للإجراءات السابقة الذكر مع تأكيد الطاعن من خلو العقار من أي تقييد احتياطي أو تعرض، كما أن تسجيل الحقوق المذكورة تم اعتمادها من طرف المحافظ لتنهض بذلك حجة قانونية رسمية في مواجهة جميع الأطراف، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عوض ان تأخذ بدفوع الطاعن الجديدة والقانونية بنت قرارها على تعليل جاء فيه " انه من خلال البحث الذي قامت به محكمة الدرجة الأولى تأكد لها أن المطلوب أدلى بما يثبت ملكيته للرسم العقاري موضوع النزاع " والحال أن هذا التعليل لا يساير وثائق الملف ومعطياته ان الرجوع الى وثائق الملف يتضح انه لا يتضمن أي وثيقة صادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية تنحى منحى طالب التشطيب. وأن المحكمة استبعدت دفوع الطاعن المدلى بها بعد البحث ولم تجب عنها فجاء قرارها منعدم التعليل و الأساس القانوني مما يتعين نقضه.

لكن حيث أن المحكمة بقولها : " إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من أن مقال المستأنف عليه جاء مجرداً من أي إثبات يفيد أنه هو المالك الحقيقي للعقار موضوع النزاع، إذ أنه لم يدل بأي شهادة من المحافظة العقارية تفيد كونه هو محمد (م.) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية W68181 غير انه بعد اطلاع المحكمة على وثائق الملف وخاصة رسم بيع عقار، فإنه يفيد أن محمد (م.) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد W68181 قام بشراء الملك المسمى "(ف. 11)" موضوع الرسم العقاري عدد 12/169812 ، وانه باطلاع المحكمة على شهادة الملكية فانها تثبت ان هذا الملك في ملكية محمد (م.) (الطالب) مما يؤكد أن هذا الأخير هو المالك الحقيقي لهذا الرسم العقاري، هذا فضلا على أنه باطلاع المحكمة على جلسة البحث خلال المرحلة الابتدائية تبين لها أن محمد (م.) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد W 55842 قد حضر جلسة البحث وأقر بأنه هو الذي استفاد من القروض المبرمة مع (ب. ش.)، وأن الرسم العقاري عدد 12/169812 المراد التشطيب على الرهون المقيدة للرسم العقاري المشار إليه. وانه بخصوص ما يدفع به الطاعن من أن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد زورية عقود الرهون المزعومة وذلك بمقتضى حكم حائز لقوة الشيء المقضي به ، فان هذا الدفع مردود لأن المدعى يعد أجنبيا عن هاته العقود ولم يكن طرفا فيها وان الرهن الذي تم إيقاعه على عقاره كان عن طريق الخطأ ... " تكون قد اعتمدت فيما انتهت إليه وعن صواب رسم بيع العقار المسمى "(ف. 11)" موضوع الرسم العقاري عدد 12/169812 وشهادة الملكية، ومن ثم فهي لم تعتمد على ما ورد بجلاسة البحث فقط التي كانت مجرياتها داعمة المطلوب، وفي تعليلها المذكور جواب عن كل ما تمسك به الطاعن من دفوع ، فلم يخرق قرارها أي مقتضى وجاء معللا بشكل سليم ومرتكزا على أساس، والوسيلتان على غير أساس.

لأجله

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.