

**Spoliation immobilière par faux :
La nullité de l'acte initial
emporte radiation de
l'inscription du tiers acquéreur
de bonne foi (Cass. civ. 2008)**

Identification			
Ref 17285	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2854
Date de décision 23/07/2008	N° de dossier 1696/1/1/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Transfert de propriété immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés وكالة مزورة, Chaîne de nullité, Faux en écriture, Force probante du titre foncier, Nullité de la vente, Procuration falsifiée, Protection du propriétaire légitime, Radiation de l'inscription foncière, Spoliation immobilière, Caractère inattaquable de l'inscription, Tiers acquéreur de bonne foi, تشطيب, تزوير, بطلان الوكالة, على التسجيل, حجية التسجيل في الرسم العقاري, قوة الشيء المقضى به, ما بني على التزوير لا يترتب عنه أي أثر, مشتر حسن النية, ملكية مضمونة, بطلان البيوعات المترتبة عنها, Absence de consentement	
Base légale Article(s) : 306 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 65 - 66 - 67 - 91 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 69	

Résumé en français

Face à une dépossession immobilière fondée sur une procuration judiciairement reconnue comme fausse, la Cour Suprême consacre la primauté du droit de propriété du propriétaire spolié sur la sécurité juridique invoquée par le tiers acquéreur, même de bonne foi.

La bonne foi est jugée inopérante car le faux initial, une fois constaté, vicie l'ensemble des actes subséquents. En application de l'adage *quod nullum est, nullum producit effectum* et de l'article 306 du Dahir des Obligations et des Contrats, la nullité de l'acte de base entraîne en cascade la nullité des ventes qui en découlent.

Dès lors, le principe du caractère inattaquable des inscriptions au titre foncier est écarté au profit de l'article 91 du Dahir de 1913, qui fonde la radiation de l'inscription du tiers acquéreur en exécution de la décision de justice anéantissant l'acte frauduleux.

Résumé en arabe

حق الملكية - وكالة مزورة - بيع أول - إدانة بالتزوير - حماية المالك الأصلي (نعم) - بيع ثان - مشتر حسن النية (لا).
 إذا كان حق الملكية مضمونا فإن الأولى بالحماية هو المالك الحقيقي ونتيجة لذلك لا مجال للاستدلال بحسن نية المشتري طالما أن الوكالة التي انعقد البيع الأول على أساسها ثبتت زوريتها بمقتضى قرار جنحي بات، وأن ما بني على التزوير لا يترتب عنه أي أثر قانوني سواء بالنسبة للمتعاقدين أو لخلفائهما.
 إن الالتزام الباطل لا يمكن أن ينتج أي أثر إلا استرداد ما دفع بغير حق تنفيذا له، وما بني على باطل فهو باطل، وأنه لانعدام إرادة المدعي في إبرام الوكالة تكون هذه الأخيرة باطلة، مما تكون معه العقود المبرمة لاحقا تأسيسا على عقد الوكالة باطلة وكذا جميع إجراءات تسجيلها.

Texte intégral

القرار عدد: 2854 ، المؤرخ في: 23/07/2008 ، الملف المدني عدد: 1696/1/1/2004

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المدعي محمد لعروسي قدم بتاريخ 14/09/1999 مقالا لدى المحكمة الابتدائية بسلا ضد المدعي عليهم زبيدة تجان وعبد الرحمان العروسي

(*) فس التوجه تقريبا أقرته محكمة التعقيب التونسية في قرارها عدد 2556 صادر في 13 مارس 1979 حين اعتبرت « بيع نفس العقار بعقدة ثانية فاقدة لركن المحل وباطلة ولو وقع ترسيمه بالسجل العقاري طالما أن محل البيع لم يعد في ملك البائع » معتمدة على القانون المدني مع أن الفصلين 305 و308 من مجلة الحقوق العينية التونسية تشبه مقتضاتها الفصل 66 من قانون التحفيظ.

وبوجمعة حضري عرض فيه أنه يملك القطعة الأرضية المسماة الحياينة 69 ذات الرسم العقاري عدد 16331/20 والكائنة بسيدي موسى وأنه وقع ضحية نصب واحتيال من طرف المدعى عليهما وأن المدعى عليها الأولى صنعت وكالة وموافقة زورت فيهما توقيعيه قصد تجريده من أمواله وممتلكاته وأن المدعى عليها زبيدة قامت بواسطة الوكالة المزورة ببيع القطعة الأرضية ذات الرسم العقاري عدد 16331/20 إلى زوجها العروسي عبد الرحمان وذلك بتاريخ 19/04/99 بثمن قدره 100.000 درهم وقام المدعى عليه عبد الرحمان مرة ثانية ببيع القطعة الأرضية للمدعى عليه الثالث بوجمعة حضري بثمن قدره 200.000 درهم وقد تقدم بشكاية إلى وكيل الملك بتاريخ 03/06/1999 من أجل التزوير واستعماله كما تقدم بطلب تقييد احتياطي لدى المحافظ وأن المدعى عليها زبيدة زورت في الوكالة توقيعيه تدعي أنه وكلها ببيع القطعة الأرضية المشار إليها وأن هذه الوكالة باطلة ولا أساس لها لكونه لم تسبق له أن وقع أية وكالة لفائدة المدعى عليها الأولى وأنه بمقتضى الفصل 306 فإن البيوعات المنعقدة بناء على تلك الوكالة المزورة تكون باطلة وأن البيع المبرم بين

المدعى عليها وزوجها عبد الرحمان باطل لعدم توفره على شروط صحته التي حددها الفصل 485 من قانون الالتزامات والعقود والذي اشترط إقرار المالك للبيع حتى يكون ببيع ملك الغير صحيحا وأن الموافقة التي أدلت بها المدعى عليها باطلة بالرجوع إلى الفصل المذكور الذي اشترط إقرار المالك وليس موافقته وأن الموافقة تكون سابقة لعقد البيع وليست لاحقة له وأن تاريخ إنشاء الموافقة المزورة هو 21/04/99 وتاريخ البيع هو 19/04/1999 وأن الموافقة المدلى بها تم صنعها أيضا من طرف المدعى عليها الأولى وأنه لم يقر بالبيع ولم يصدر عنه أي إقرار بذلك لكونه يسكن بمدينة الرباط ويتمتع بصحة جيدة فكيف بمنح وكالة لزوجته أخيه هذا الأخير الذي له معه عدة نزاعات وأن المدعى عليه عمد إلى بيع الأرض للمرة الثانية بعد مرور أسبوع فقط على تفويتها له من طرف زوجته بمقتضى الوكالة المزورة وأن المبلغ المصرح به في عقد البيع الثاني هو ضعف المبلغ المصرح به في عقد البيع الأول ملتصقا لذلك الحكم ببطلان الوكالة لزورية التوقيع الوارد بها والحكم تبعا لذلك ببطلان جميع البيوعات المترتبة عنها والحكم له بمبلغ 10.000 درهم تعوضا له عن الأضرار التي لحقت له وإصدار أمر إلى المحافظ بسلا قصد التشطيب على كل البيوعات التي أنجزت على الرسم العقاري عدد 16331/20 لتزوير الوكالة التي تم بمقتضاها البيع الأول وإرجاعه إلى حالته الأولى قبل الوكالة. وبعد جواب المدعى عليه الثالث بوجمعة الحضري بأنه لا تربطه أية علاقة مع المدعي وأنه اشترى القطعة الأرضية موضوع النزاع بمقتضى عقد عرفي مصادق على توقيعاته مبرم بينه وبين المالك عبد الرحمان العروسي كما تأكد من خلال اطلاعه على الرسم العقاري بأن المبيع كان في ملكية عبد الرحمان العروسي وأنه قام بتسجيل مشتراه بالمحافظة العقارية وحصل على نظير الرسم العقاري وأنه يتمسك بمقتضيات الفصول 65 و66 و67 من ظهير 12/08/1913 خاصة وأنه مشتر حسن النية ولا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة.

وبعد جواب المدعى عليهما زبيدة وعبد الرحمان بأن القول بزورية الوكالة تبقى مجرد ادعاء من المدعي لأنها تحمل توقيعها وصادرة عنه وتحمل جميع البيانات المتعلقة بالمدعي وبالتالي فهي صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية وأن تطبيق الفصول 306 و307 من قانون الالتزامات والعقود لا مجال له في هذه النازلة وأن البيع المبرم بين زبيدة وزوجها عبد الرحمان يبقى صحيحا لأن المدعي أعطى بمقتضى الوكالة للمدعى عليها صلاحية البيع والشراء وأن القول بزورية الموافقة تنقصه الحجة وأن الفصل 485 من قانون الالتزامات والعقود لم يشترط أن تكون الموافقة سابقة أو لاحقة على محضر البيع مما يبقى معه البيع صحيحا وأن البيع الثاني صحيح بني على وثائق صحيحة. أصدرت المحكمة الابتدائية سلا بتاريخ 29/10/2002 في الملف رقم 153/99/10 حكمها رقم 182 قضت فيه ببطلان عقد الوكالة المصحح الإمضاء بتاريخ 14/04/99 والموافق عليه بتاريخ 21/04/1999 الصادر عن المسمى العروسي محمد لفائدة زبيدة تجان وببطلان عقدي البيع المؤرخين على التوالي في 19/04/1999 المبرم بين تجان زبيدة وعبد الرحمان العروسي وكذا العقد المؤرخ في 26 أبريل 1999 بين عبد الرحمان العروسي وبوجمعة حضري مع أمر المحافظ العقاري بالتشطيب على العقود الباطلة من الرسم العقاري عدد 16331/20 استأنفه المدعى عليه الثالث بوجمعة حضري فأيدته محكمة الاستئناف وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بثلاث وسائل.

فيما يخص الوسيلة الأولى:

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه اعتبر أن الحكم الابتدائي قد أجاب على قاعدة من اختار لا يرجع على اعتبار أن القرار الاستئنافي الجنحي قضى فقط بعدم قبول الطلب إلا أن العبرة ليست بالملتصق أو المنطوق في حد ذاته فسواء صدر حكم بعدم قبول الطلب أو رفضه فإن الأمر لا يمكن أن يؤثر على قاعدة من اختار لا يرجع لأن العبرة باختيار نوع المسطرة التي يلجأ إليها المعني بالأمر وأن المطلوب في النقض اختار الميدان الجنحي وأن النيابة العامة قضت بحفظ الشكاية التي تقدم بها المطلوب في مواجهة الطاعن وأن المحكمة أعطت تفسيراً واسعاً لقاعدة ممن اختار لا يرجع.

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه فإنه لا مجال للاستدلال في نازلة الحال بمبدأ من اختار لا يرجع لأن الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 13 مارس 2001 تحت عدد 397 في الملف 339/2001 الذي تم تأييده بمقتضى القرار الجنحي عدد 5117 وتاريخ 11 دجنبر 2001 في الملف عدد 1433/01/19 إنما قضى بعدم قبول المطالب المدنية في شقها المتعلق بالتشطيب على عقد البيع من الرسم العقاري والآثار المترتبة على ذلك بعلته: « أن الدعوى المدنية لا يمكنها أن تتسع لعناصر خارجة عن الدعوى العمومية طالما أن المسمى بوجمعة الحضري المسجل كمالك في الرسم العقاري لم يكن موضوع أي متابعة ». الأمر الذي تبقى معه الوسيلة بالتالي غير ذات اعتبار.

وفيما يخص الوسيلتين الثانية والثالثة:

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أي أساس قانوني ذلك أن المحكمة مصدرته اعتمدت على قاعدة مفادها

ما بني على الباطل فهو باطل إلا أن وقائع النازلة تجعل هاته القاعدة غير منطبقة على الطاعن الذي لم يتابع من قبل وكيل الملك من جهة كما أن الفرق في الثمن شاسع بين البيع الأول أي 100.000 درهم والبيع الثاني الذي اقتنى به الطاعن العقار موضوع النزاع وهو 200.000 درهم وهي قرينة على حسن النية ودليل على عدم تورطه في أي عمل من شأنه الأضرار بحقوق المطلوب في النقض وأن قاعدة المبني على الباطل فهو باطل تنسجم بالنسبية ويتعين تطبيقها في أضيق الحدود والتمييز في هذا الصدد بين حسن النية من جهة وسوء النية من جهة ثانية الأمر الذي لم يعره القرار المطعون فيه ما يستحقه من البحث للوصول إلى الحقيقة.

ويعيبه في الوسيلة الثالثة بخرق القانون وخاصة الفصول 65 و66 و67 من ظهير 12/08/1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري ذلك أن هذه الفصول أعطت حجية قاطعة للتسجيل في الرسم العقاري وذلك بالنسبة للغير حسن النية في مجموعة من الحقائق إذ أن وكيل الملك قرر حفظ الشكاية في مواجهته كما أن المطلوب في النقض اعتبر أن ثمن البيع الأول غير حقيقي وأن قيمة العقار تساوي ضعف المبلغ المضمن بالبيع الأول وأن الطاعن بتسجيله لمشتراه بالمحافظة العقارية يكون بمنأى عن أية مسألة.

لكن، ردا على الوصيلتين معا لتداخلهما، فإن الأولى بالحماية هو المالك الحقيقي طالما أن حق الملكية مضمون، وأنه لا مجال للاستدلال بحسن النية طالما أن الوكالة التي انعقد البيع الأول على أساسها ثبتت زوريتها بمقتضى قرار جنحي انتهائي عدد 5117 صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 11 دجنبر 2001 في الملف الجنحي عدد 1433/01/19 من جهة وأن ما بني على التزوير لا يترتب عنه أي أثر قانوني سواء بالنسبة للمتعاقدين أو لخلفائهما من جهة أخرى، وأنه خلافا لما أثاره الطاعن، فإن كل ما ضمن في السجل العقاري من تسجيل يمكن أن يشطب عليه بموجب كل عقد أو حكم اكتسب قوة الشيء المقضى به عملا بالفصل 91 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري. ولذلك فإن المحكمة حين عللت قرارها « بأن الالتزام بالباطل لا يمكن أن ينتج أي أثر إلا استرداد ما دفع بغير حق تنفيذاً له وما بني على باطل فهو باطل » وأنه ولانعدام إرادة المدعي في إبرام الوكالة تكون هذه الأخيرة باطلة لانعدام أركان الالتزام طبقاً لمقتضيات الفصل 306 من قانون الالتزامات والعقود مما يتعين معه التصريح ببطلان عقد الوكالة المصححة بتاريخ 14/04/1999 والموافقة عليها بتاريخ 21/04/1999 وأنه ترتب عن الوكالة الباطلة بيع العقار لكل من المدعى عليه عبد الرحمان لعروسي بمقتضى عقد بيع مؤرخ في 19/04/1999 هذا الأخير الذي باعه بدوره للمدعى عليه بوجمعة حضري بعقد مؤرخ في 26/04/1999 وأن الالتزام بالباطل لا يمكن أن ينتج أي أثر إلا استرداد ما دفع بغير حق تنفيذاً له مما تكون معه العقود المبرمة تأسيساً على عقد الوكالة باطلة وكذا جميع إجراءات تسجيلها ». فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللاً ومرتكزاً على أساس وغير خارق للفصول المستدل بها وما بالوسيلتين بالتالي غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل صاحبه الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: إدريس بلمحجوب رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: زهرة المشرفي - عضوا مقررا. والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد بلعياشي، وعلي الهلالي - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.

المراجع :

قضاء المجلس الأعلى ، العدد 69

مجلة القضاء والقانون

التقرير السنوي للمجاس الاعلى

الشارة عدد ممتاز/ اكتوبر 2010