

Titre foncier : Le certificat de propriété confère une immunité juridique primant sur tout acte non enregistré (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44506	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 591/2
Date de décision 16/11/2021	N° de dossier 2019/2/3/1520	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Titre foncier, Terres collectives (Jmaa Soualia), Rejet, Occupation sans droit ni titre, Moyen nouveau devant la Cour de cassation, Mélange de fait et de droit, Irrecevabilité, Inopposabilité, Immunité juridique, Immatriculation foncière, Force probante du titre foncier, Droits réels, Contrat de vente non enregistré, Certificat de propriété, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour ordonner l'expulsion d'un occupant, retient que le certificat de propriété produit par le demandeur établit son droit de manière irréfutable. En effet, le titre foncier confère à l'immeuble immatriculé une immunité juridique contre toute contestation et prime sur tout acte non enregistré, tel qu'un contrat de vente invoqué par l'occupant.

Sont par ailleurs irrecevables les moyens relatifs à la compétence et aux vices de forme de l'assignation, dès lors qu'ils sont soulevés pour la première fois devant la Cour de cassation et qu'ils supposent un examen de faits.

Texte intégral

المملكة المغربية – محكمة النقض – الغرفة التجارية – القرار عدد 2/591 – المؤرخ في 2021/11/16 – ملف تجاري عدد 2019/2/3/1520

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/05/16 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذان عبد الرحمان (م.) وربيع (د.) الرامي إلى نقض القرار رقم 5795 الصادر بتاريخ 2018/12/06 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد: 2018/8206/2558.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/11/04.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/11/16.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبة (أ.ي.) تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها تملك الرسم العقاري عدد R/33726 الكائن بمشروع بلقصور، وأنها فوجئت بالطالب محمد (ج.) قد أنشأ به محطة لبيع البنزين تسمى « (ب.) » دون أي سند قانوني على مساحة 1.200 متر مربع وتؤكد لها أنها جزء من مساحة العقار، فوجهت للمدعى عليه إنذارا بقي بدون جدوى والتمست لذلك الحكم بإفراغه العقار الذي احتله الكائن (...). والذي هو جزء من الرسم العقاري المذكور وهو ومن يقوم مقامه أو بإذنه، وبعد جواب المدعى عليه بمذكرة مع طلب إدخال الغير في الدعوى جاء فيهما كونه اشترى العقار من المدخل في الدعوى السيد أحمد (ب.) منذ فبراير 1988 ومنذ هذا التاريخ وهو يمارس نشاطه التجاري والتمس رفض الطلب، وبعد إجراء البحث والتعقيب صدر الحكم القاضي بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من العقار المدعى فيه وعدم قبول مقال الإدخال، أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعي الطاعن على المحكمة خرق قواعد الاختصاص النوعي ونقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى، أن موضوع الدعوى يتعلق بإفراغ محتل من رسم عقاري وأن الاختصاص للبت فيه يعود لقاضي فرد وليس من طرف هيئة قضائية جماعية عملا بالفصل 4 من قانون التنظيم القضائي للمملكة، وأن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي الصادر عن هيئة جماعية تكون قد خرقت قواعد الاختصاص، فضلا عن أن المطلوبة هي جماعة سلالية تعمل تحت وصاية وزارة الداخلية التي يجب أن تأذن لها بهذه الصفة بالتقاضي حسب الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية، كما أن المقال لا يشير إلى صفة المطلوبة ولا شكلها ولا مقرها الاجتماعي ووجه شخصيا بينما الذي يستغل العقار شركة متخصصة في توزيع البنزين مما يجعل المقال غير مقبول شكلا، وفي الموضوع فإن الطاعن استدلت لإثبات شرعية تواجده بالمحل بعقد شراء لم تناقشه المحكمة واعتمدت خبرة أدلت بها المطلوبة غير قانونية ومخالفة للفصل 63 من نفس القانون فأتى قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض.

لكن حيث بخصوص الدفوع المتعلقة بالاختصاص النوعي وبيانات المقال الافتتاحي للدعوى، فإن الطاعن لم يسبق له أن تمسك بها أمام محكمة الاستئناف وأن إثارة ما ذكر لأول مرة أمام محكمة النقض يبقى غير مقبول لاختلاط الواقع فيه بالقانون، كما أن المحكمة عللت قرارها بما مضمونه « بأن المستأنف عليها (المطلوبة) أدلت بشهادة الملكية تفيد أنها هي المالكة للعقار المدعى فيه، وإن

المستأنف (الطاعن) لئن استدل بعقد شراء العقار المذكور من المطلوب إدخاله في الدعوى فإنه غير مسجل بالمحافظة العقارية وبالتالي فإن الحكم المستأنف عندما استبعده استنادا لقاعدة ترجيح الحجج أتى على صواب لكون العقار المحفظ يكسب مناعة قانونية ضد أي نزاع أو ادعاء الغير للملكية ، وبشأن ما نواه المستأنف على الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليها فهو مردود لكون الحكم الابتدائي لم يستند في قضائه إلى الخبرة المذكورة ولكون شهادة الملكية حسمت النزاع بخصوص تحديد مالك العقار المدعى فيه » وهو تعليل لم ينتقده الطاعن ناقشت من خلاله المحكمة عقد الشراء المحتج به من طرفه وأبرزت سبب استبعاده وعدم الاعتماد على الخبرة المدلى بها من طرف المطلوبة ، فأتى قرارها معللا بما فيه الكفاية وغير خارق لأي مقتضى وما بأسباب النقض غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

Version française de la décision

Royaume du Maroc - Cour de cassation - Chambre commerciale - Arrêt n° 2/591 - en date du 16/11/2021 - Dossier commercial n° 2019/2/3/1520

Vu le pourvoi en cassation formé le 16/05/2019 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de ses avocats, Maîtres Abderrahmane (M.) et Rabia (D.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5795 rendu le 06/12/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2018/8206/2558.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de clôture et de communication en date du 04/11/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 16/11/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants, et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed El Karaoui, et l'audition des observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse au pourvoi, (A. Y.), a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête introductive d'instance dans laquelle elle a exposé être propriétaire du titre foncier n° 33726/R sis à Machraa Belksiri, et avoir été surprise de constater que le demandeur au pourvoi, Mohammed (J.), y avait établi une station-service dénommée « (B.) » sans droit ni titre, sur une superficie de 1.200 mètres carrés, dont il lui a été confirmé qu'elle faisait partie de son bien immobilier ; qu'elle a adressé au défendeur une mise en demeure restée infructueuse, et a par conséquent sollicité sa condamnation à l'expulsion du bien immobilier qu'il occupe, sis à (...), lequel fait

partie dudit titre foncier, lui-même et tout occupant de son chef ou avec son autorisation ; qu'après la réponse du défendeur par des conclusions accompagnées d'une demande en intervention forcée, dans lesquelles il a soutenu avoir acheté le bien immobilier de l'intervenant forcé, Monsieur Ahmed (B.), en février 1988 et y exercer son activité commerciale depuis cette date, et a conclu au rejet de la demande ; qu'après l'accomplissement d'une enquête et la production de mémoires en réplique, le jugement a été rendu, ordonnant l'expulsion du défendeur et de tout occupant de son chef du bien immobilier litigieux, et déclarant irrecevable la demande en intervention ; ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Attendu que le demandeur au pourvoi reproche à la Cour la violation des règles de compétence d'attribution et un défaut de motivation équivalant à son absence, au motif que l'objet du litige concerne l'expulsion d'un occupant sans titre d'un bien immatriculé, et que la compétence pour en connaître revient à un juge unique et non à une formation collégiale, en application de l'article 4 de la loi sur l'organisation judiciaire du Royaume ; qu'en confirmant le jugement de première instance rendu par une formation collégiale, la Cour auteur de l'arrêt attaqué a violé les règles de compétence ; que de surcroît, la défenderesse au pourvoi est une collectivité soulaliyate agissant sous la tutelle du ministère de l'Intérieur, lequel doit l'autoriser à ester en justice en cette qualité, conformément à l'article 1er du Code de procédure civile ; que la requête n'indique par ailleurs ni la qualité de la défenderesse, ni sa forme, ni son siège social, et a été dirigée personnellement contre le demandeur, alors que l'exploitant du bien est une société spécialisée dans la distribution d'essence, ce qui rend la requête irrecevable en la forme ; que sur le fond, le demandeur au pourvoi a produit pour prouver la légitimité de sa présence dans les lieux un acte de vente que la Cour n'a pas examiné, et s'est fondée sur une expertise produite par la défenderesse au pourvoi qui est non conforme à la loi et contraire aux dispositions de l'article 63 du même code, rendant ainsi son arrêt entaché d'un défaut de motivation équivalant à son absence et exposé à la cassation.

Mais attendu que, s'agissant des exceptions relatives à la compétence d'attribution et aux mentions de la requête introductive d'instance, le demandeur au pourvoi ne les a pas soulevées devant la Cour d'appel, de sorte que leur invocation pour la première fois devant la Cour de cassation est irrecevable, car elles mêlent le fait et le droit ; que, par ailleurs, la Cour a motivé son arrêt en retenant que « l'intimée (la défenderesse au pourvoi) a produit un certificat de propriété attestant qu'elle est la propriétaire du bien immobilier litigieux, et que si l'appelant (le demandeur au pourvoi) a invoqué un acte de vente dudit bien immobilier conclu avec la personne appelée en cause, cet acte n'est pas inscrit à la conservation foncière ; par conséquent, le jugement d'appel, en l'écartant sur le fondement du principe de la prééminence des preuves, est bien-fondé, car l'immeuble immatriculé acquiert une immunité légale contre toute contestation ou revendication de propriété par un tiers ; concernant le grief de l'appelant contre l'expertise produite par l'intimée, il est rejeté au motif que le jugement de première instance ne s'est pas fondé dans sa décision sur ladite expertise et que le certificat de propriété a définitivement tranché le litige quant à l'identification du propriétaire du bien immobilier en cause... » ; que cette motivation, qui n'est pas critiquée par le demandeur au pourvoi, a examiné l'acte de vente invoqué par ce dernier et a exposé les raisons de son rejet ainsi que du non-recours à l'expertise produite par la défenderesse au pourvoi ; qu'il s'ensuit que son arrêt est suffisamment motivé, ne viole aucune disposition légale, et que les moyens de cassation sont dénués de tout fondement.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette la demande et condamne le demandeur au pourvoi aux dépens.