

**Vente d'immeuble immatriculé :
l'acquéreur ne peut être
considéré comme un occupant
sans droit ni titre avant
l'inscription de son achat (Cass.
civ. 2006)**

Identification			
Ref 17103	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 364
Date de décision 20060202	N° de dossier 2908/1/3/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Vente, Civil		Mots clés Vente immobilière, Titre foncier, Rejet, Pourvoi en cassation, Occupation justifiée, Inscription de la vente, Immeuble immatriculé, Effets du contrat entre les parties, Effet suspensif, Action en expulsion	
Base légale Article(s) : 67 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles Article(s) : 361 - 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) : 489 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Ayant constaté que l'occupante d'un immeuble immatriculé avait prouvé l'avoir acquis du propriétaire originel et obtenu un jugement définitif ordonnant aux héritiers de ce dernier de permettre l'inscription de la vente sur le titre foncier, une cour d'appel en déduit à bon droit que son occupation est justifiée et rejette la demande d'expulsion formée à son encontre. Par ailleurs, l'effet suspensif du pourvoi en cassation prévu par l'article 361 du Code de procédure civile ne s'applique qu'aux litiges nés au cours de la procédure d'immatriculation, à l'exclusion des décisions rendues sur des immeubles ayant déjà fait l'objet d'un titre foncier définitif.

Texte intégral

القرار عدد: 364، المؤرخ في: 02/02/2006، الملف المدني عدد: 2908/1/3/2004

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون في رقم 4129 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 14/07/2003 في الملف 3837/2002، أن المدعين ورثة عاصم أحمد وهم سعداوي غزالة وعاصم وعبد الحق، وعبد العزيز ومحمد والمصطفى وعبد الكريم وعبد الصمد وحسن وعائشة وخديجة وفتيحة ونوفل وأمينة وعبد الله قدموا أمام المحكمة الابتدائية بالحي الحسني عين الشق بنفس المدينة مقالا ادعوا فيه أنهم يملكون عن طريق الإرث من موروثهم عاصم أحمد الملك موضوع الرسم العقاري عدد 33-613، وأن المدعى عليها نفير الحاجة هنية احتلته بدون موجب قانوني، والتمسوا الحكم بطردها منه، وبعد جواب المدعى عليها بأن موروث المدعين فوت لها قيد حياته بقعة أرضية عارية، شيدت عليها عمارة من ثلاث طوابق، وقامت بتسجيل تقيد احتياطي على حقوقها في الرسم العقاري 33:613، واستصدرت حكما في مواجهة المدعيين لتقيد شرائها في الرسم العقاري المذكور وأنها بذلك ليست محتلة وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلب، استأنفه المدعون فأيدته محكمة الاستئناف بناء على أن مقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري أشار على عدم الإضرار بحقوق الأطراف بعضهم على بعض، كذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم، وأن تواجد المستأنف عليها بالعقار له ما يبرره، وهذا هو القرار المطلوب نقضه من الطالبين بمقال قدمه محاميهم وضمنه أسباب النقض أجابه عنه محامي المطلوبة والتمس رفض الطلب.

فيما يعود للوسيلة الوحيدة المستدل بها، والمتخذة من حقوق القانون وفساد التعليل، ذلك أن الطالبين دفعوا أمام محكمة الموضوع بأن الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود نص في فقرته الأخيرة على أن على أنه لا يكون للبيع أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل وفق الشكل المحدد قانونا وعلى نفس المعنى أكد الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913 - وأن شراء المطلوبة من موروثهم على فرض صحته، فإنه لا يخول لها احتلال العقار والاستيلاء عليه ما دام شراؤها غير مسجل في الرسم العقاري، إضافة إلى أن طعن الطالبين في القرار الاستئنافي عدد 5449 بالنقض يوقف تنفيذه إلى ما بعد صدور قرار المجلس الأعلى عملا بالفصل 361 من قانون المسطرة المدنية، والمحكمة حين صرحت بأن المطلوبة اشترت العقار المدعى فيه من موروث الطالبين وحصلت على حكم نهائي بتسجيله في الرسم العقاري فإنها تكون قد خرقت القانون والفصول المذكورة وعللت قرارها تعليلا فاسدا وتعرض بذلك للنقض.

لكن حيث إنه وبمقتضى الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري فإن من حق المشتري الذي لم يتمكن من تسجيل شرائه بالرسم العقاري بسبب يرجع إلى البائع أن يلزم هذا الأخير بأن يعمل على إزالة العوائق التي حالت دون تسجيل شرائه، والمحكمة لما صرحت بأن المطلوبة أثبتت شراء العقار ذي الرسم العقاري 33-613 من موروث الطالبين، وحصلت على حكم نهائي يلزم الطالبين برفع التقييدات على الرسم العقاري المذكور طبقا لبنود العقد، وتمكينها من تسجيل شرائها من موروثهم في الرسم العقاري، واعتبرت تواجدها في العقار مبرر وغير محتلة، ومن جهة أخرى فإن المقصود بقضايا التحفيظ التي يتوقف تنفيذها إذا تم الطعن في القرار بالنقض إلى حين صدور قرار المجلس الأعلى عملا بالفصل 361 من قانون المسطرة المدنية هي المنازعات التي تنشأ أثناء مسطرة التحفيظ، وليس الأحكام التي تصدر بعد إنشاء الرسم العقاري بصفة نهائية، وعليه وتأسيسا على ذلك وبعد رفض المحكمة لجميع دواع الطالبين بهذا الشأن، فإنها لم تخرق والفصول المذكورة أعلاه وعللت قرارها تعليلا سليما وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطاعنين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية والمنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة: الحسن أمجوس - مقررا - فؤاد هلاي - الحسن فايد - الحنافي المساعد - وبمحضر المحامي العام السيد عنبر - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.