

CCass, 29/11/2006, 3571

Identification			
Ref 21840	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3571
Date de décision 29/11/2006	N° de dossier 845 / 1 / 4 / 2004	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Force probante, Force majeure, Foncier, Absence d'inscription sur les livres fonciers	
Base légale Article(s) : 66 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière Article(s) : 67 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière		Source Non publiée	

Résumé en français

La force majeure invoquée par le demandeur au pourvoi n'a aucun effet sur l'effet juridique de l'inscription des immeubles sur les livres fonciers conformément aux articles 66 et 67 du Dahir sur l'immatriculation des immeubles.

Résumé en arabe

لا مجال للاحتجاج بالقوة القاهرة ولا تأثير لها على قاعدة حجية التسجيل بالرسم العقاري في مواجهة الغير، وذلك تطبيقاً للفصلين 66 و 67 من ظهير 1913/08/12.

Texte intégral

حيث يستفاد من مستندات الملف ، ومن القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه أنه بتاريخ 12/6/1995 تقدمت المسماة كيليميطو كاترين (الطالبة) أمام المحكمة الابتدائية بمقال افتتاحي عرضت فيه أنها بمقتضى عقد بيع نهائي تم تصحيح إمضاء طرفيه بتاريخ 5 نونبر 1984 و13/12/1982 على التوالي اقتنت العارضة من المدعى عليه السيد التدلاوي امحمد صلاح مجموع الملك المسمى « ببير » ذي الرسم العقاري عدد 9523 س والكائن ب 17 شارع عبد الكريم الخطابي (الكسندر الأول سابقا) حي فيلدروم والذي تبلغ مساحته 443 مترا مربعا ، وأن العارضة لم تتمكن من تسجيل عقد البيع النهائي المشار إليه أعلاه بالرسم العقاري نظرا لعدم العثور على الرسم المذكور بالمحافظة العقارية نتيجة ظروف القاهرة تتمثل في ارتباط هذا الرسم بدعوى جنائية راجعة وأنه بلغ إلى علمها أخيرا بأن العقار الذي هو في ملكيتها بمقتضى العقد الموماً إليه موضوع حجز تنفيذي في ملك الحجز العقاري عدد 58/92 لفائدة بنك الوفاء. وأن العارضة أمام هذا الثابت محقة في رفع دعوى الاستحقاق في إطار الفصل 482 من قانون المسطرة المدنية باعتبار أن العقد النهائي يثبت تملكها للعقار ملتزمة بالحكم باستحقاقها له وإبطال الحجز موضوع الحجز العقاري عدد 58/92 فأجابت المدعى عليها بنك الوفاء بمذكرة مع طلب مضاد تلتزم فيه بالحكم بإبطال عقد البيع المؤرخ في 05/11/1984 و13/12/1982 المبرم بين السيد التدلاوي امحمد وزوجته السيدة كيليميطو كاترين المتعلق بالعقار موضوع النزاع على اعتبار أن هذا البيع هو بيع صوري ولا يواجه به بنك الوفاء بوصفه غيرا فقضت المحكمة باستحقاق المدعية للعقار ذي الرسم العقاري عدد 49523 س وبرفض الطلب المضاد بعلّة أن عقد البيع النهائي والبائع ملزم بالضمان وأن ذلك البيع تم قبل وجود الدين المستحق لبنك الوفاء ولا أساس لإبطال الحجز لانعدام مبرراته ، وأن العقد المؤسس عليه دعوى الاستحقاق لم يبرم بمناسبة دين بنك الوفاء ولانتفاء ما يثبت الصورية ، فاستأنف هذا الحكم المدعى عليه بنك الوفاء استئنفا أصليا بينما استأنفته المدعية استئنفا فرعيا فيما يخص عدم قبول طلب إبطال الحجز فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من استحقاق المستأنفة فرعيا للعقار موضوع النزاع والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى وبتأييده فيما عدا ذلك ، وهو القرار موضوع الطعن بالنقض بوسيلتين. حيث تعيب الطاعنة القرار المذكور في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية ذلك أن الفصل المذكور يستوجب ضرورة أن ينص القرار على الأسماء العائلية والشخصية للأطراف ووكلائهم وكذلك صفتهم ... إلخ وأن تلك البيانات تعتبر لازمة وأن الإخلال بها يعتبر خرقا لمقتضى الفصل الموماً إليه يستوجب النقض وفق ما استقر عليه الاجتهاد القضائي ومن ذلك قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 8/6/92 في الملف عدد 8386/88 منشور بمجلة الإشعاع عدد 8 ص 76 والقرار المدني عدد 26 صادر بتاريخ 19/11/58 في الملف عدد 130 منشور بمجلة القضاء والقانون عدد 17 ص 597. وبتفحص القرار المطعون فيه بالنقض الحالي يتضح منه أنه أغفل الإشارة للسيد التدلاوي امحمد صلاح المستأنف ضده سواء بمقتضى المقال الاستئنافي الأصلي أو الاستئنافي الفرعي علما أنه يعتبر طرفا أصليا في الدعوى باعتبار أن دعوى الاستحقاق في إطار الفصلين 482 و483 من ق.م.م تستوجب استدعاء كل من المحجوز عليه والدائن الحاجز لإبداء اعتراضهما. كما أن القرار لم يشر في تنصيصاته فيما إذا كان السيد التدلاوي قد تقدم بمستنتجات كتابية تحدد موقفه أم لا ؟ وكذا فيما إذا كان القرار حضوريا في حقه أم غيابيا. وأن المجلس الأعلى دأب في عدة قرارات متوالية على تنبيه قضاة الموضوع على ضرورة ذكر أسماء المتداعيين وتصريحاتهم وصفاتهم واعتبار القرار الذي يخل بذلك باطلا. والحالة هذه يتعين التصريح بنقض القرار المطعون فيه لخرقه مقتضيات الفصل 345 من ق.م.م وفق بيانه. لكن ، حيث إن ما تضمنته الوسيلة يتعلق بحقوق غير الطاعنة أي بالتدلاوي امحمد ولا صفة للطاعنة لإثارة ما يتعلق بهذا الأخير فالوسيلة غير مقبولة. وحيث شأن الوسيلة الثانية المتخذة من قصور وسوء التعليل الموازين لانعدامه وعدم الرد على مستنتجات أثرت بصفة قانونية ومن شأنها التأثير على منطوق القرار ذلك أنه من الثابت أن كل حكم يجب أن يتضمن الدفوعات التي أثارها الأطراف والمستندات التي اعتمد عليها كل واحد منهم وأن يتولى مناقشتها والجواب عنها سواء في حالة الاعتماد عليها أو في حالة إبعادها وأن يبرز ذلك في تعليل سليم من الناحية الواقعية والقانونية وبتفحص القرار الاستئنافي المطعون فيه بالنقض الحالي في معرض التعليل يتضح منه أنه اعتمد على كون شهادة المحافظة العقارية تفيد أن العقار المتنازع في شأنه لازال ملكا للسيد التدلاوي امحمد صلاح المحجوز عليه حجزا تنفيذيا وأن العارضة بالرغم من توفرها على عقد بيع مبرم بينها وبين المالك فإنها لم تبادر إلى إجراء

تقييد احتياطي على العقار يخص هذا البيع حفاظا على حقوقها في المستقبل. وأن بنك الوفاء سجل حجزه التنفيذي في غياب ما من شأنه أن يدل على تفويت ذلك العقار إلى المدعية - العارضة - وبالتالي فإن هذا الحجز يمكن أن يواجه به تلك المدعية التي يكون شراؤها بالنسبة للبنك هو والعدم سواء. غير أن القرار الاستئنافي أغفل مناقشة الظروف والملايسات الواقعية المثبتة بحجج التي شكلت بالنسبة للعارضة ظرفا قاهرا مانعا لها من تسجيل عقد البيع بالصك العقاري وحججها بتراخيها في تسجيل عقد البيع بالرسم العقاري وعدم مبادرتها إلى إجراء قيد احتياطي وكأن ذلك موقفا اختياريا منها. وأن العارضة سبق لها أن أشارت بالفعل في مكتوباتها في المرحلة الابتدائية والتي أحالت عليها في مذكراتها بالمرحلة الاستئنافية إلى ضياع الرسم العقاري وارتباطه بدعوى جنائية إضافة إلى وجود أمر بتجميد كل عملية عقارية بشأنه بسبب ذلك كما أشارت إلى الأسلوب التدليسي الذي اتبعته بنك الوفاء ليتمكن من تسجيل حجز تنفيذي في حين لم تتمكن قبله من تسجيل عقد البيع. وأن عدم مناقشة القرار الاستئنافي للظرف القاهر الذي تمسكت به العارضة تبريرا لعدم تمكنها من تسجيل عقد البيع وإغفال الحجج التي أدلت بها تأييدا لذلك يجعل القرار جديرا بالنقض لعدم بحثه في وسائل دفاع العارضة وحججها والرد عليها بأي وجه من أوجه الرد. كما أن القرار المطعون فيه حين اعتمد أن الحجز التحفظي الذي حول إلى حجز تنفيذي يمكن أن يواجه به بنك الوفاء العارضة باعتبار أن شراؤها بالنسبة إليه هو والعدم سواء لا ينسجم ومقتضيات الفصل 482 من ق.م.م حسب الثابت من مناقشة العارضة لهذا الجانب في مذكرتها الجوابية المقرونة باستئناف فرعي وهو ما لم يتم كذلك الجواب عنه. وأن العارضة أشارت في هذا الإطار إلى أن مقتضيات الفصل 482 من ق.م.م جاءت عامة تتعلق بمطلق العقارات دون تخصيص أو تمييز بين المحفظة وغير المحفظة. وأنه لو كان الأمر يستوجب أن يكون العقد المستند إليه مسجلا لما كان هناك أصلا من ضرورة لمسطرة استحقاق العقار ، باعتبار أنه في هذه الحالة لن يكون هناك أصلا إمكانية لإيقاع الحجز على عقار غير المدين ولكانت مقتضيات الفصل 482 من ق.م.م مجرد عبث باعتبار أنها لن تجدي في شيء المالك غير المدين لمجرد أنه لم يتمكن من تسجيل سند ملكيته بالرسم العقاري لسبب خارج عن إرادته. وأن إخضاع العقار للحجز التنفيذي بعد أن حال ظرف قاهر من تسجيل عقد البيع بالصك العقاري هو ما جعلها محقة في تقديم دعوى الاستحقاق كما أن الحجز إنما تم بمبادرة من بنك الوفاء دون أي فعل إيجابي من طرف السيد التدلاوي الذي لم يعد يزعم أن له أي حق على العقار علما أن عقد البيع سابق على دين البنك. كما أن بنك الوفاء لا يدعي له أي حق عيني على العقار ولم يقدم له كضمان وبالتالي لا يمكن أن يكون العقار الذي خرج من ملكية السيد التدلاوي - البائع - ضمنا لدائنه - كما أن الحجز لا يعدم حقوق العارضة على العقار ولا ينفي وقوع التفويت بصفة فعلية ، ولمثل هذا الثابت شرعت دعوى الاستحقاق علما أن الفصل 67 من ظهير 13/8/1913 يستدرك بأن « عدم التسجيل لا يمكن أن يؤدي إلى الإضرار بحقوق الأطراف بعضهم على بعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم » وأن عدم إيراد القرار المطعون فيه لكل هذه الدفوعات وعدم مناقشتها يدخل في دائرة أوسع هو انعدام التعليل وفق ما استقر عليه اجتهاد المجلس الأعلى ومن ذلك القرار رقم 281 الصادر بتاريخ 3/7/1978 المنشور في مجلة القضاء والقانون العدد 129. والقرار عدد 89 الصادر بتاريخ 21/4/1972 المنشور في مجلة القضاء والقانون عدد 125 ص 243. وبموجب كل ذلك وبموجب أن عدم الرد على المستنتجات يدخل في دائرة أوسع هي انعدام التعليل ، فإن القرار المطعون فيه وحالة ما ذكر جديرا بالنقض. لكن ، حيث إن التعليل الذي أورده القرار المطعون فيه لرد دعوى الطالبة وهو تعليل سليم وفيه رفض لجميع الدفوع المذكورة في الوسيلة مادام أن القوة القاهرة التي تدفع بها الطاعنة على فرض ثبوتها لا تأثير لها على قاعدة حجية التسجيل بالنسبة للغير بالرسم العقاري ، مادام أن الأصل فيما يتعلق بالعقارات المحفظة هو لما تضمنه الفصلان 66 و67 من ظهير 12/8/1913 من أن الحجية بالنسبة للغير لا تكون إلا لما هو مسجل على الرسم العقاري. إذ نص الفصل 66 من الظهير المذكور أعلاه على « أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله ». والمطلوب في النقض الذي يعتبر غيرا بالنسبة للطالبة لا يمكن أن يواجه بعقد بيع ليس طرفا فيه وغير مسجل في الرسم العقاري. وبخصوص ما جاء في الوسيلة من كون الفصل 67 من ظهير 12 يستدرك بأن عدم التسجيل لا يمكن أن يؤدي إلى الإضرار بحقوق الأطراف بعضهم على بعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم. فالمطلوب في النقض كما سبق ذكره ليس طرفا في عقد البيع المحتج به ضده ولا تنطبق عليه الفقرة الأخيرة من الفصل 67 المذكور وأن عدم جواب المحكمة عما أثير بخصوص ذلك لا تأثير له على قضائها فالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب :قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.