

PUBLICITÉ FONCIÈRE :

Le conservateur ne peut refuser l'inscription d'une vente en se basant sur le registre de commerce.

Cass. n° 434/8 , 20 sep. 2016, dossier n° 7372/1/8/2015

■ Reda BELHOUCINE

*Président du tribunal de 1ère instance
de OUEZZANE*

L'arrêt de la Cour de cassation Marocaine, ici commenté, soulève une question juridique fondamentale relative à l'articulation du droit commercial et du droit immobilier, et plus précisément, la question de l'opposabilité des charges grevant une société aux tiers acquéreurs de bonne foi de biens immobiliers.

En l'espèce, deux acquéreurs ont conclu un contrat de vente avec une société portant sur un bien immobilier. Le conservateur de la propriété foncière, se fondant sur des charges inscrites au registre de commerce de la société vendeuse, a refusé de procéder à l'inscription de la vente. Les acquéreurs ont alors contesté cette décision, faisant valoir que lesdites charges ne leur étaient pas opposables en l'absence de leur inscription sur le titre foncier.

La Cour de Cassation a confirmé la décision des juridictions du fond annulant le refus du conservateur d'inscrire la vente. Elle a notamment souligné que :

Le conservateur est tenu de vérifier la conformité entre les mentions du titre foncier et les documents présentés pour l'inscription, sans pouvoir s'immiscer dans la situation juridique de la société vendeuse.

Dès lors seules les charges dûment inscrites sur le titre foncier sont opposables aux tiers acquéreurs de bonne foi, garantissant ainsi la sécurité juridique des transactions immobilières.

Les charges mentionnées au registre de commerce

d'une société ne sauraient être opposées aux tiers acquéreurs de bonne foi de biens immobiliers appartenant à cette société si elles ne figurent pas sur le titre foncier.

Cette décision est d'une portée significative car elle clarifie la distinction fondamentale entre la publicité des charges grevant une société au registre de commerce et la publicité des charges grevant un bien immobilier au titre foncier.

Il est crucial de noter que cette position de la Cour de Cassation a été récemment et fermement réaffirmée en toutes chambres réunies, par un arrêt très récent rendu le 22 oct. 2024 sous n° 559 .

En effet , le college suprême de la cour de cassation a explicitement rejeté un recours en rétractation du conservateur, confortant ainsi sa jurisprudence établie. Ce rejet témoigne de la volonté de la Cour de Cassation de maintenir une interprétation rigoureuse des règles de publicité foncière et de garantir la sécurité juridique des transactions immobilières.

Cet arrêt de la Cour de Cassation, illustre de manière éclatante la relation entre le droit commercial et le droit immobilier. Il rappelle avec force que la publicité des charges au registre de commerce ne saurait primer sur la publicité des charges au titre foncier en matière de transactions immobilières, garantissant ainsi la sécurité juridique des acquéreurs de bonne foi et délimitant vraisemblablement la responsabilité des notaires.