

المملكة المغربية

المعهد العالي للقضاء

مديرية تكوين المحققين القضائيين والقضاة

أحكام في المادة العقارية

الفهرس

6..... الطرد للاحتلال بدون سند

- 7..... حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2008/9/204، بتاريخ 2010/07/01
- 12..... حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2013/1401/946 بتاريخ 2013/04/11
- 19..... حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2015/1401/211 بتاريخ 2015/06/18
- 24..... حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، بتاريخ 2015 /06/04

8..... الرهن

- 29..... حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2012/1401/796 بتاريخ 15 /11/ 2012
- 34..... حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2011/1401/701 بتاريخ 2013/11/21
- 38..... حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2011/1401/598 بتاريخ 2013/03/21

44..... آثار التحفيظ

- 45..... حكم المحكمة الابتدائية بسيدي بنور، ملف ابتدائي رقم 2009/225 بتاريخ 2012/12/25
- 54..... حكم المحكمة الابتدائية بسيدي بنور، ملف ابتدائي رقم 2009/221 بتاريخ 2012/10/23
- 67..... حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 13/1201/596 بتاريخ 2014/03/20

72..... أحكام الشفعة

- 73..... حكم المحكمة الابتدائية بسيدي بنور، ملف ابتدائي رقم 2013/48 بتاريخ 2013/12/03
- 79..... حكم المحكمة الابتدائية بسيدي بنور، ملف ابتدائي رقم 2009/221 بتاريخ 2012/10/23

92.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2014/1401/242 بتاريخ 2015/04/23
97.....	بيع العقار قيد الإنجاز
98.....	حكم المحكمة التجارية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 488/8201/2016 بتاريخ 2016/06/02
102.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2013/1401/800 بتاريخ 27 ماي 2014
107.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2012/1401/1125 بتاريخ 2013/10/03
112.....	دعاوي الاستحقاق والحيازة
113.....	حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2015/21/525 بتاريخ 2015/03/10
118.....	حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2015/21/769 بتاريخ 2015/07/07
123.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 10/9/85 بتاريخ 2010/11/25
127.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 08/9/1077 بتاريخ 2011/06/09
135.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 10/9/192 بتاريخ 2011/04/28
139.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2011/1401/263 بتاريخ 2012/04/12
143.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 270/2010/9 بتاريخ 2011/06/09
149.....	القسمة
150.....	حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2014/21/130 بتاريخ 2015/01/13
159.....	حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2015/21/526 بتاريخ 2015/04/28
165.....	حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2016/1401/2247 بتاريخ 2016/11/15
169.....	حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2015/1401/2851 بتاريخ 2015/11/3
173.....	حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2014/21/3581 بتاريخ 2015/05/12
180.....	حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2014/21/1328 بتاريخ 2015/02/10
189.....	حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2015/1401/2611 بتاريخ 2016/03/22

حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2014/21/130 بتاريخ 2015/01/13 197.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 14/1401/488 بتاريخ 2015/01/08 205.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2014/1401/781 بتاريخ 2015/01/15 208.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2013/1401/1025 بتاريخ 2014/5/15 211.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 13/1401/222 بتاريخ 2013/04/11 215.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2014/1401/896 بتاريخ 2015/04/23 219.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2011/1401/182 بتاريخ 2011/12/29 223.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 1401/229 / 2014 بتاريخ 2015/05/21 228.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2013/1401/585 بتاريخ 2014/07/24 234.....

245..... إتمام إجراءات البيع

حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2014/21/3578 بتاريخ 2015/03/31 246.....

حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2013/21/3685 بتاريخ 2015/02/03 254.....

حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2069 / 2014/21/ بتاريخ 2015/07/28 260.....

حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2013/21/1066 بتاريخ 2015/03/03 265.....

حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2015/1401/2847 بتاريخ 2015/12/08 269.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 10/9/640 بتاريخ 2011/01/20 274.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 09/9/489 بتاريخ 2010/02/25 278.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 09/9/490 بتاريخ 2010/02/25 284.....

حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2010/1/2094 بتاريخ 2010/10/14 290.....

295..... أحكام في مادة التعرض

حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2016/1403/184 بتاريخ 2016/11/22 296.....

حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2016/1403/185 بتاريخ 2016/11/08 308.....

313.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 14/1201/503 بتاريخ 2014/12/04
320.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2009/10/79 بتاريخ 2012/11/01
326.....	حكم المحكمة الابتدائية بسيدي بنور، ملف ابتدائي رقم 2009/134 بتاريخ 2013/12/24
333.....	حكم المحكمة الابتدائية بسيدي بنور، ملف ابتدائي رقم 2012/70 بتاريخ 2013/03/05
338.....	حكم المحكمة الابتدائية بسيدي بنور، ملف ابتدائي رقم 2010/52 بتاريخ 2013/06/25
346.....	حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2015/26/03 بتاريخ 2016/01/12
364.....	حكم المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، ملف ابتدائي رقم 2013/26/29 بتاريخ 2014/06/24
372.....	الطعن في قرارات المحافظ العقاري

373.....	حكم المحكمة الابتدائية بسيدي بنور، ملف ابتدائي رقم 2011/329 بتاريخ 2013/12/24
380.....	حكم المحكمة الابتدائية بسيدي بنور، ملف ابتدائي رقم 2011/180 بتاريخ 2013/10/22
387.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2013/1401/598 بتاريخ 2014/12/04
394.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2012/1401/619 بتاريخ 2013/01/31
399.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2014/1401/26 بتاريخ 2014/11/14
412.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2014/1401/551 بتاريخ 2015/04/23
416.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2013/1401/157 بتاريخ 2013/07/18
427.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2013/1401/580 بتاريخ 2013/12/26
433.....	حكم المحكمة الابتدائية بمراكش، ملف ابتدائي رقم 2013/1401/582 بتاريخ 2015/03/05

الطرد للاحتلال بدون سند

المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة الابتدائية

بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

ملف ابتدائي رقم

2008/9/204

حكم عدد.....

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش بجلستها العلنية وهي تبت في

القضايا العقارية : بتاريخ .. 01 ... يوليوز ... 2010

بتاريخ 2010/07/01

بين: السيد الساكن بمراكش -

نائبته ذة دمين مريم المحامية بهيئة مراكش .

وبين: السيد الكائن بمراكش.

ينوب عنه ذ ابراهيم وجاج المحامي بهيئة مراكش.

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به المدعي بواسطة نائبه إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2008/02/20 والمؤدى عنه الرسوم القضائية يعرض فيه أنه يملك الدكان الكائن بعنوان المدعى عليه أعلاه حسب عقد القسمة المرفق. وأنه فوجئ بشخص غريب يحتل الدكان المذكور ويمارس فيه التجارة بكل حرية وبدون إذن العارض ولا علمه ودون أن تربطه أية علاقة به حسب محضر المشاهدة المرفق. لذلك فهو يلتمس الحكم بطرد المدعى عليه من الدكان محل النزاع هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق المقال بصورة عقد قسمة مضمن بعدد 99 صحيفة 9 كناش الأملاك رقم 110 بتاريخ 2007/02/09 توثيق مراكش. وصورة طبق الأصل من محضر مشاهدة موضوع الملف التنفيذي عدد 07/2962.

وبناء على جواب نائب المدعى عليه جاء فيه أن الرسم المرفق لا يشير إلى رقم 204 الكائن مراكش، وأن المدعي لم يخرج بالمحل المذكور بل خرج بالمحل رقم مراكش. وخرج أيضا بالحق التجاري المكون بالمتجر الكائن مراكش، وبالتالي فإن هذا الأخير لا يتوفر على الصفة في التقاضي لعدم تملكه للمدعى فيه مما يستوجب التصريح بعدم قبول الدعوى، والتمس حفظ الحق في مناقشة الموضوع في حالة تدارك المدعي للعيب الشكلي المذكور.

وبناء على مذكرة نائبة المدعي جاء فيها أن العارض يتوفر على الصفة في تقديم دعواه وأدلى بملحق لرسم القسمة مؤرخ في 2007/05/28 توثيق مراكش يفيد تدارك الخطأ الوارد . . . وأرفق المقال بصورة من الملحق المذكور مؤرخ في 2007/05/28.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر في القضية بتاريخ 2008/05/22 والقاضي بإجراء بحث مع الطرفين شخصا أجري بالجلسات 2008/06/25 - 2008/09/10 - 2008/10/02 و 2008/11/12 تعذر إجراؤه بسبب عدم حضور الطرفين معا مما تقرر معه صرف النظر عن الإجراء المأمور به.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر في القضية بتاريخ 2009/01/08 والقاضي بإجراء خبرة على موضوع النزاع أنجزت بواسطة الخبير امحمد المنصوري الذي وضع تقريره بالملف. وبناء على مستنتجات نائبة المدعي بعد الخبرة مع مقال طعن بالزور الفرعي مؤدى عنه بتاريخ 2009/05/11 التمس بمقتضاه الإشهاد على العارض بالطعن بالزور الفرعي في وصولات الكراء المدلى به من طرف المدعى عليه.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2010/02/11 والقاضي بإجراء بحث أجري بمكتب القاضي المقرر حسب محضر الجلسات أعلاه.

وبناء على مستنتجات نائبي الطرفين بعد البحث أكدا كل منهما ما سبق.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تطبيق القانون.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2010/06/17 حضر نائبا الطرفين وأسندا النظر فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالحكم بجلسة 2010/07/01

وبعد المداولة طبقا للقانون:

المحكمة:

في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع: حيث إن موضوع الطلب يهدف إلى الحكم وفق التفصيل الوارد أعلاه.

وحيث أمرت المحكمة تمهيدا بإجراء خبرة أنجزت بواسطة الخبير امحمد المنصوري الذي خلص إلى القول أن المدعى فيه هو الدكان الكائن مراكش المدينة المحددة قبلة وغروبا . . ويمينا الشارع البالغ طوله 2،25 متر، وعرضه 7 متر، علوه 4 متر به مرحاض. وبناء هذا الدكان جيد لا يتطلب أي إصلاح من الإسمنت والحديد والآجور، وسطح الأرض مزليج، ومجهز بالكهرباء. وأن الدكان المذكور ينطبق عليه رسم القسمة المضمنة بعدد

9 صحيفة 9 والملحق المؤرخ في 2007/05/28. وأن المدعى عليه يتواجد به شخصيا وسند تواجده هو الكراء من يد السيد

وحيث أمرت المحكمة تمهيدا بتاريخ 2010/02/11 بإجراء بحث مع الطرفين أجري بمكتب القاضي المقرر صرح خلاله المدعى عليه بأنه يكتري الدكان من مالكة المسمى حسب الوصلات المرفقة.

وحيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعي يملك الدكان المدعى فيه بمقتضى رسم القسمة وملحق عقد القسمة المستدل بهما والذي آل إليه إرثا من موروثة وأن المدعى عليه يتواجد في الدكان المذكور بناء على علاقة كرائية من يد السيد ومن ثمة فإن المحكمة ارتأت صرف النظر عن الطعن بالزور المثار من قبل الطرف المدعي طالما أن الوصلات المطعون فيها غير صادرة عن موروثة المدعي وهو، وبالتالي لا تأثير لها على مسار الدعوى ولا تعتبر سندا قانونيا لتبرير تواجد المدعى عليه في الدكان محل النزاع. وعليه فإن عدم اعتبار الوصلات المستدل بها من طرف المحكمة يجعل المدعى عليه في حكم المحتل بدون سند ويبقى معه طلب المدعي وجبها يكون بالتالي حريا بالاستجابة له. وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب :

وتطبقا لمقتضيات الفصول 1-31-32-37-50-124 من ق م م والفصول 65 - 66 و 91 من ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 1913/08/12.

حكمت المحكمة علنيا ابتداءيا، وحضوريا :

في الشكل: بقبول الدعوى

في الموضوع: الحكم بطرد المدعى عليه من الدكان مراكش هو ومن يقوم مقامه
أو بإذنه وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

بهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه، وكانت الهيئة تتكون من:

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	حسن فتوخ	مقررا
السيد	يونس الزهري	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أوخلي	كاتبة للضبط

الرئيس	المقرر	الكاتبة
--------	--------	---------

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف

بمراكش

المحكمة الابتدائية

بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا
المدنية

يوم موافق 2013/04/04

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

حكم رقم:

بتاريخ:

2013/04/11

بين السيد الساكن بمراكش.
ينوب عنه الأستاذ مولاي يوسف الأخوان المحامي بهيئة
مراكش .

ملف رقم:

2013/1401/946

كمدع من جهة
وبين السيد الساكن بمراكش

ينوب عنه الأستاذ محمد هنان المحامي بهيئة مراكش

المدعي

كمدعى عليه من جهة أخرى

المدعى عليه

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 11/14/2012 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 1243287 والذي عرض فيه أنه يملك العقار المسمى الزرقطوني 2126 موضوع الرسم العقاري عدد 04/120440، و أنه فوجئ بالمدعى عليه يقوم باحتلال أحد الدكاكين المستخرجة منه بدون وجه حق ، و أنه لما طالبه بالإفراغ امتنع عن ذلك ، ملتصا بالحكم بطرد المدعى عليه و من يقوم مقامها أو بإذنهما من العقار المدعى فيه و هو المرآب المستخرج من منزله الكائنمراكش تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف درهم مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه و التي جاء فيها أن المدعى لم يثبت أن المدعى عليه احتل جزءا من العقار المدعى فيه ، ملتصا بالحكم بعدم قبول الدعوى ، و أضاف أنه شقيق المدعي و أن مورثهم ترك بقعة أرضية لورثته و أن المدعي سجل دعوى ضد المدعي و أخرى ضد أخيه موضوعها الملفين عدد 2012/1401/945 و عدد 2012/1401/946 ترمي كل واحدة منهما إلى طرد المدعى عليه من جزء من العقار ، و أن المدعي تمكن بجميع وسائله من تحفيظ العقار باسمه الخاص دون باقي الورثة و أنهم تقدموا بشكاية في الموضوع للسيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بمراكش ، و أنه بعد وفاة والدهم قاموا ببناء منزل في البقعة المذكورة و استخرجوا منها دكاكين ثم تنازل السيد المدعي لهما عنها عن استغلاله ، ملتصا بالحكم بإيقاف البت و احتياطيا الحكم برفض الطلب ، وأرفق مذكرته بصورة بينة تصرف و تنازل .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه و المرفقة بصورة شكاية ملتصا بإيقاف البت في الدعوى .

و بناء على مذكرة نائب المدعي و التي جاء فيها أن المدعى عليه يقر بتواجده في المدعى فيه ، و أن العقار المدعى فيه محفظ و بالتالي يخضع لقاعدة التطهير وفق مقتضيات الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري ، و أورد مجموعة من القرارات الصادرة عن محكمة

النقض و التي موضعها إعمال قاعدة التطهير ، و أضاف بخصوص طلب الضم أن شروطه غير قائمة في النازلة على اعتبار أن الملف عدد 2012/1401/244 يتعلق بدعوى قسمة و أن الملف عدد 2012/1401/945 تتعلق بطرد محتل ، و أن مجرد تقديم شكاية لا أثر له في إيقاف البت ما لم يتعلق الأمر بدعوى عمومية .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2013/03/28 حضرها نائب الطرف المدعي و ونائب المدعى عليه الذي التمس مهلة إضافية فرد طلبه لسبقية إمهاله و اعتبرت المحكمة القضية جاهزة ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

. حول طلب الضم :

حيث تقدم المدعى عليه بطلب يرمي إلى ضم الملف الحالي لمفليين آخرين على اعتبار أن المدعي سجل دعوى ضد المدعي و أخرى ضد أخيه موضوعها الملفين عدد 2012/1401/945 و عدد 2012/1401/946 ترمي كل واحدة منهما إلى طرد المدعى عليه من جزء من العقار .

لكن حيث إنه من المعلوم أن طلب الضم يوجب توفر شروط خاصة و منها وحدة الخصوم و موضوع الدعوى ، أو على الأقل وجود ارتباط بين الدعويين بشكل يخاف منه من تهديد مبدأ الأمن القضائي بصدور أحكام متناقضة ، و الحال أن هذه الشروط غير قائمة في النازلة على اعتبار أن الملف عدد 2012/1401/244 يتعلق بدعوى قسمة و أن الملف عدد 2012/1401/945 يتعلق بدعوى ترمي إلى طرد محتل و هي مرفوعة على طرف غير المدعى عليه الحالي . وعليه يكون هذا الطلب غير مبني على أساس.

. حول طلب إيقاف البت :

حيث إنه من جهة ثانية فقد تقدم المدعى عليه بطلب يرمي إلى الحكم بإيقاف البت في الملف الحالي على اعتبار أن المدعي تمكن بجميع وسائله من تحفيظ العقار باسمه الخاص دون باقي الورثة و أنه تقدم بشكاية في الموضوع للسيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بمراكش، و واقع النصوص القانونية المنظمة لقاعدة الجنائي يعقل المدني و يقيدته تشترط لإعمال هذه القاعدة أن نكون بصدد دعوى عمومية ، و الحال أننا في النازلة أمام مجرد شكاية ، و من تم فإنها لا ترتب أثر إيقاف البت وفق صريح المادة العاشرة من قانون المسطرة الجنائية و كذا وفق ما تواتر عليه اجتهاد محكمة النقض .

و حيث إنه علاوة على ما ذكر فإنه لإعمال القاعدة أعلاه يلزم أن يكون للحكم الجنائي الذي سيصدر أثر في الدعوى المدنية في حين أن البت في النزاع الحالي لا يتوقف على ذلك، و عليه يكون طلب الإيقاف غير مبرر من الناحية القانونية و يلزم لذلك رده و البت في الملف.

- في الشكل:

حيث إن الدعوى قدمت بطريقة نظامية فهي مقبولة شكلاً.

- في الموضوع:

حيث إن طلب المدعي يرمي إلى الحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه أو بإذنها في العقار المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وحيث دفع المدعى عليه بأنه شقيق المدعي وأن مورثهم ترك بقعة أرضية لورثته، وأن المدعي تمكن بجميع وسائله من تحفيظ العقار باسمه الخاص دون باقي الورثة وأنهم تقدموا بشكاية في الموضوع للسيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بمراكش، وأنه بعد وفاة والدهم قاموا ببناء منزل في البقعة المذكورة و استخرجوا منها دكاكين ثم تنازل السيد المدعي لهما عنها عن استغلاله.

و حيث إن المدعى يركز دعواه على أن الحقوق المدعى فيها من جانب المدعى عليه لم يعد موجب للمطالبة بها على اعتبار أن العقار المدعى فيه محفظ و بالتالي يخضع لقاعدة التطهير وفق مقتضيات الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري ، و أورد مجموعة من القرارات الصادرة عن محكمة النقض و التي موضعها إعمال قاعدة التطهير .

و حيث إنه لا خلاف على أنه ما دمنا أمام عقار محفظ فإنه بمجرد إقامة الرسم العقاري يمنع المطالبة بأي حق عيني متعلق بالعقار و سابق على عملية التحفيظ وذلك أيا كانت الحجج التي يستند إليها الشخص، فالتحفيظ يظهر العقار من جميع الحقوق العينية السابقة بحيث يعتبر تأسيس الرسم العقاري نقطة الانطلاق الوحيدة بالنسبة للعقار وفق الحكم المقرر في الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري و الذي جاء فيه :

" رسم الملكية له صفة نهائية ولا يقبل الطعن فيه وهو يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية الكائنة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة ».

و حيث إنه انطلاقا مما ذكر فإنه لا يمكن الاستناد إلى أية حجة بخصوص العقار المحفظ على اعتبار أننا متى كنا أمام عقار محفظ فإن وضعيته تحدد في العلاقة مع الحقوق السابقة على إقامة الرسم العقاري على ضوء الفصلين 2 و 62 من ظهير التحفيظ العقاري الذي يرتب بطلانها . ومع ذلك فإذا كان مبدأ التطهير حقيقة تشريعية لا يمكن الاختلاف حولها فإن نطاقها و مجالها ينحصر فقط و بشكل استثنائي في الحقوق السابقة على عملية التحفيظ أي تلك السابقة على عملية تأسيس الرسم العقاري ، أما العمليات اللاحقة بعد التحفيظ فإنها تسمى تقييد و هذه لا تطالها قاعدة التطهير ، و في النازلة فإن المدعي اشترى العقار و هو محفظ كما هو ثابت من عقد شرائه ، وبالتالي فإنه و خلافا لما دفع به المدعي فإنه لا مجال لإعمال قاعدة التطهير .

وحيث إنه بالرجوع إلى الشهادة العقارية الخاصة بالمدعى فيه يتبين أن العقار المذكور هو جار على ملكية المدعي، وبالتالي يكون الطرف المدعي قد أثبت تملكه للمدعى فيه بحجة مقبولة شرعا على اعتبار أنه يفترض في الشخص المقيّد بالرسم العقاري أنه المالك للعقار موضوع التقييد.

و حيث إن المدعى عليه يتواجد في المدعى فيه دليل أنه يناقش سند تواجده مؤكداً أنه بعد وفاة والدهم قاموا ببناء منزل في البقعة المذكورة و استخرجوا منها دكاكين ثم تنازل السيد المدعي لهما عنها عن استغلاله ، و هو الأمر الذي تبت حقا من التنازل المدلى به من الطرف المدعى عليه .

و حيث إنه ما دام أنه قد ثبت من التعليل السابق أن المدعي هو المالك الشرعي للعقار المدعى فيه فإنه يكون مبدئياً من حقه وحده أن ينتفع بالعقار و يستغله و لا يمكن لأي أحد من الغير أن ينتفع بالعقار أو يتواجد به إلا بناء على علاقة شرعية معه تبرر هذا التواجد ، و هو الأمر الذي قام الدليل عليه في النازلة إذ المدعى عليه يتواجد بناء على التنازل المنجر له من المدعي ، صحيح أن المدعي دفع بأن المدعى فيه هو عبارة عن عقار محفظ و من تم فإنه لا يعتد بشأنه إلا بالحقوق المقيدة بالرسم العقاري طبقاً لمبدأ الأثر الإنشائي للقيد بالرسم العقاري المنصوص عليه في الفصلين 65 و 66 من ظهير التحفيظ العقاري ، غير أن هذه القاعدة لا تجد لها تطبيقاً في النازلة على اعتبار أن الفصل 67 من ذات القانون يقرر استثناء من هذا المبدأ و هو المتعلق بالدعوى التي يمكن أي يقيمها الأطراف المتعاقدة بشأن العقار بعضهم ضد بعض ، و هو الإطار الذي تكيف فيه دعوى المدعي ، و بالتالي فإنه من السابق لأوانه وصف الطرف المدعى عليه بالمحتل ، وبالتالي فنحن لسنا أما وضع لا مشروع ، بل إن وضعية المدعى عليه نظامية ، وعليه يكون الطلب غير مبني على أساس و يلزم الحكم برفضه .

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

الحكم

وتطبيقاً للفصول 1 و 32 و 50 و 124 من ق م م و

الفصول 2 و 62 و 65 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائياً وحضورياً.

- في الشكل: بقبول الدعوى.

- في الموضوع: الحكم برفض الطلب و إبقاء مصاريف الدعوى على رافعها.

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه، وكانت المحكمة تتركب من:

السيد	محمد مسوس	رئيسا و مقررا
السيد	يونس الزهري	عضوا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط

الرئيس	المقرر	كاتب الضبط
--------	--------	------------

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف

بمراكش

المحكمة الابتدائية

بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش وهي تبت في القضايا

المدنية

حكم رقم:

موافق 2015/06/18

يوم

بتاريخ:

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

2015/06/18

بين السيدة أصالة عن نفسها و نيابة عن والدتها السيدة

..... و السيدة

ملف رقم:

2015/1401/211

الجاعلين محل المخابرة معهم بمكتب الأستاذ عبد

اللطيف غفار المحامي بهيئة مراكش .

المدعي

كمدعين من جهة

وبين السيد الساكن مراكش .

كمدعى عليه من جهة أخرى

المدعى عليه

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعيات بواسطة نائبهن والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 24 نونبر 2014 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 523484 والذي عرضن فيه أنه بتاريخ 2006/11/14 تقدم المدعى عليه بمطلب تحفيظ إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية لعمالة الحوز تحت عدد 65/463 ، و أنهن تعرضن على إقامة الرسم العقاري الخاص بهذه البقعة ، فأحيل الملف على المحكمة الابتدائية بمراكش التي أصدرت حكمها في الملف عدد 2009/10/31 فقضت بتاريخ 2012/02/20 بصحة تعرضهن ، و هو الحكم الذي أيدته محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2014/04/24 بمقتضى القرار عدد 2012/1403/3373 ، و أن المدعى عليه يحتل هذا العقار بدون موجب، ملتمسات الحكم بطرد المدعى عليه و من يقوم مقامه أو بإذنه من المدعى فيه مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر .

وأرفقن مقالهن بصورة من الحكم والقرار المشار لمراجعتهما.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2015/06/04 حضرها نائب المدعيات وتخلف المدعى عليه رغم التوصل وأكد الحاضر الطلب، فنقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه.

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

- في الشكل:

حيث إن الدعوى قدمت وفق كافة الشروط الشكلية فهي مقبولة شكلا .

- في الموضوع :

حيث إن طلب المدعيات يرمي إلى الحكم بطرد المدعى عليه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المدعى فيه مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر .

و أرفقن مقالهن بصورة من الحكم و القرار المشار لمراجعتهما .
و حيث إنه لما كانت الدعوى مؤطرة كدعوى استحقاقية فإن المدعي باعتباره طالب الاستحقاق يلزم بإقامة الدليل على تملكه و ذلك قبل سؤال المدعى عليه و تكليفه ببيان وجه مدخله للعقار و ذلك طبقا للمادة 242 من مدونة الحقوق العينية التي تنص على ما يلي : "
لا يكلف الحائز ببيان وجه مدخله إلا إذا أدلى المدعي بحجة على دعواه " ، و هذا التوجه التشريعي يطابق بشكل كلي قواعد الفقه المالكي المعمول بها في مجال العقار الغير محفظ لقول الناظم :

و مدع استحقاق شئ يلزم	بينة مثبتة ما يزعم
من غير تكليف لمن تكلفه	بأي وجه تملكه

وحيث إن المجمع عليه تشريعا و فقها و قضاء أن الملك لا ينزع من يد حائزه إلا بحجة متوفرة على جميع شروط الملك المكسبة له عن طريق الحيازة ، و هذه الشروط هي التي نصت عليها المادة 240 من مدونة الحقوق العينية شروط الملك الخمسة و هي كالتالي وضع اليد و نسبة الملك للحائز و طول المدة إلى أن تصل المدة المعتبرة شرها في التملك و هي تختلف بحسب ما إذا كان الحائز قريبا أم لا و عدم المنازع بمعنى أن تكون الحيازة هادئة و نفي العلم بنقل الملكية و خروج العقار المدعى فيه من يد الحائز و هذا الشرط يكون شرط صحة متى أقيمت البينة لميت و يكون بالمقابل شرط كمال إذا أقيمت البينة لحي ، و هذه الشروط قد جمعها الناظم عند قوله :

يد نسبة طول كعشرة أشهر	و فعل بلا خصم بها الملك يجتلى
و هل عدم التقويت كمال أم	صحة للحي للميت ذا اجعلا

و حيث إنه بالرجوع إلى وثائق الملف و خاصة منها الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش في الملف عدد 2009/10/31 بتاريخ 2012/02/20 الذي أيدته محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2014/04/24 بمقتضى القرار عدد 2012/1403/3373 يتبين أنه قد قضي لفائدة المدعيات بصحة تعرضهن المقدم ضد المدعى عليه ، و مع ثبوت هذه الوضعية فإنه لا يمكن الاستجابة لطلبهن الرامي إلى طرد المدعى عليه من العقار ، ذلك أن البين من الحكم و القرار المشار لمراجعهما أعلاه أن المدعيات تعرضن مطالبين بحصة شائعة في العقار المدعى فيه ، و هو ما قضي لهن به ، و بالتالي يكن مالكين على الشياع للعقار إلى جانب المدعى عليه و هذا معناه أنهن لا يختصن به ، إذن فهناك حالة شياع بين الطرفين المدعيين و المدعى عليه ، و حيث إنه ما دام أن المعطى المؤكد في النازلة هو وجود حالة شياع على العقار ، و عليه تكون وضعية المدعيات هي وضعية الشريك في العقار المدعى فيه إلى جانب المدعى عليه ، و حقهم هذا غير محدد بل إن لهم الانتفاع بالعقار على الشياع لأنهن يملكن في كل ذرة و في كل جزيئة منه ، و من تم لا يمكن طرد المدعى عليه من العقار المدعى فيه لأنه مالك إلى جانبهن في حق الانتفاع المقرر على العقار المدعى فيه ، و من المعلوم أن تقرير حق على الشياع لا يعطي لأي من الشركاء حق الانفراد باستغلال العقار و الانتفاع به ، بل يكون له الانتفاع إلى جانب شركائه كل بحسب حصته ما لم يرتضوا طريقة خاصة لتوزيع المنفعة بينهم.

و حيث إنه اعتبارا لما ذكر تكون دعوى المدعيات غير مؤسسة على أساس قانوني و يلزم لذلك الحكم برفضها موضوعا .

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 124 من ق م م .

لهذه الأسباب:

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

- في الشكل: بقبول الدعوى.
- في الموضوع : برفض الطلب وتحميل الطرف المدعي مصاريفه

.

-

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ،وكانت المحكمة تتركب من

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط
الرئيس	المقرر	كاتب الضبط

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا المدنية

يوم موافق 2015/06/04

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين السيد

الساكن مراكش

ينوب عنه الأستاذ محمد إدموسى المحامي بهيئة مراكش

كمدعي من جهة

وبين السيد

الكائن مراكش

ينوب عنه الأستاذ محمد إصباح المحامي بهيئة مراكش .

كمدعى عليه من جهة أخرى

الوقائع :

بناءً على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2014 /09/13 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 986768 والذي عرض فيه أنه يملك الدكان مراكش ، وأن المدعى عليه يحتله بدون وجه حق ، ملتمسا الحكم بطرد المدعى عليه و من يقوم مقامه أو بإذنه و من جميع أمتعته و أغراضه من المدعى فيه تخت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير و الحكم له بتعويض مسبق قدره 6000,00 درهم و إجراء خبرة لتقدير التعويض عن الحرمان من الاستغلال مع الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر .

و أرفق مقاله بصورة شهادة عقارية و محضر معاينة .

و بناءً على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه و التي أكد من خلالها أنه يعمل أجيرا لدى السيد الذي تربطه بالمدعي علاقة كرائية ، و أن المكثري يؤدي واجبات الكراء بانتظام ، و أن المدعي يحاول إفراغه بطريقة ملتوية ، ملتمسا الحكم برفض الطلب .

وأرفق مذكرته بصور من عقد كراء . و تواصل

و بناءً على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه و التي أكد من خلالها أنه يعمل أجيرا لدى السيد و أن هذا الأخير وكل عنه السيد ، و أن الأصل تربطه بالمدعي علاقة كرائية ، ملتمسا رفض الطلب ، و أرفق مذكرته بوكالة .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي و التي جاء فيها أن المكتري توفي و أن الوكالة انتهت أثرها ، و أن واقعة الاحتلال ثابتة ، ملتصا بالحكم وفق مقال الدعوى، و احتياطيا إجراء بحث .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2015/05/21 حضرها نائب المدعي ونائب المدعى عليه وبعد تبادل المذكرات أسندا النظر، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه.

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

- في الشكل:

حيث إن الدعوى قدمت بطريقة نظامية فهي مقبولة شكلا.

- في الموضوع:

حيث إن طلب المدعي يرمي إلى الحكم بطرد المدعى عليه و من يقوم مقامه أو بإذنه و من جميع أمتعته و أغراضه من المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير و الحكم له بتعويض مسبق قدره 6000,00 درهم و إجراء خبرة لتقدير التعويض عن الحرمان من الاستغلال مع الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر .

و أرفق مقاله بصورة شهادة عقارية و محضر معاينة .

و حيث إن جوهر الطلب يدور حول تحديد مدى شرعية تواجد المدعى عليه ، و في هذا الإطار فقد تدخل المدعى عليه و أكد أنه يتواجد في المدعى فيه بناء على علاقة شغلية مع المكتري حيث إنه يعمل أجيرا لدى السيد الذي تربطه بالمدعي علاقة كرائية ، و

أن المكتري يؤدي واجبات الكراء بانتظام ، و أن المدعي يحاول إفراغه بطريقة ملتوية، و أضاف في محضر المعاينة أنه يعمل لدى السيد .. الذي هو وكيل المكتري حسب الوكالة المدلى بها بالملف ، و هي العلاقة الكرائية التي لم تكن محل منازعة من المدعي الذي دفع فقط بوفاة المكتري دون إثبات ذلك .

و حيث إنه يكون حاصل ما ذكر أن المدعى عليه هو أجير لدى المكتري و يتواجد بهذه الصفة ، ما يجعل تواجهه مشروعا ، و عليه يكون الطلب غير مبرر و يلزم رفضه . وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 124 من ق م م .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

- في الشكل: بقبول الدعوى .

- في الموضوع: برفض الطلب وإبقاء مصاريفه على الطرف المدعي

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه، وكانت المحكمة تتركب من:

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط

كاتب الضبط

المقرر

الرئيس

الرهن

المملكة المغربية

وزارة العدل

محكمة الإستئناف بمراكش

المحكمة الابتدائية بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش وهي تبت في القضايا
المدنية

يوم موافق 2012/11/15

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين السيدالكائن مراكش.

ينوب عنه الأستاذ المحامي بهيئة مراكش.

كمدع من جهة

و بين الشركة العامة المغربية للأبنك الممثلة من طرف

رئيس مجلس إدارتها الكائن مقرها الاجتماعي ب 55

شارع عبد المومن . الدار البيضاء

كمدعى عليه من جهة أخرى

وبين المطلوب الحكم بمحضره السيد المحافظ على

الأمالك العقارية والرهون بمحافضة سيدي يوسف بن علي

مراكش

حكم رقم:

بتاريخ:

موافق: 2012/11/15

ملف رقم:

2012/1401/796

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 21 سبتمبر 2012 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 1620302 والذي عرض فيه أنه توصل بإنذار عقاري عن طريق كتابة ضبط هذه المحكمة تحت عدد 12/1710 في ملف عقود مختلفة عدد 2011/7/16 و القاضي بأمر السيد رئيس مصلحة كتابة الضبط بالتوجه لديه و إنذاره لأداء مبلغ 409401,23 درهم مع جميع التوابع تحت طائلة نزع ملكية العقار المملوك له موضوع الرسم العقاري عدد 04/42907 مراكش ، و أن الأمر المذكور غير مبني على أساس على اعتبار أن المديونية غير ثابتة و غير حقيقية إذ أن مبلغ القرض هو 330000,00 درهم بفائدة قدرها 2,5 بالمائة ، و أنه أدى ما مجموعه 56 قسط من الدين ، و أن عقد القرض علق على شروط بمقتضاها يصبح الدين حالا و هي التقاعس عن أداء واجب قسط شهري و ذلك بعد توجيه إنذار أو استقالة المدعي من عمله ، و الحال أن أيا من هذه الشروط لم يتحقق واقعا ، فقد ظل يؤدي أقساط القرض إلى غاية شهر أكتوبر 2010 ، و أن المدعى عليها لما قامت بفصله من عمله قامت بقفل حسابه البنكي لديها دون إخطاره كما توجب ذلك المادة 503 من مدونة التجارة ، و أنه رغم ذلك فقد راسل المدعى عليها من أجل أداء الأقساط الحالة بانتظام بدون جدوى ، و أنه تبعا لذلك فهو لم يتوقف عن أداء الأقساط بل إن المدعى عليها هي التي قامت بقفل حسابه البنكي ، و أنه علاوة على ذلك فإن عقد القرض لا يصبح حالا جملة واحدة إلا بعد توجيه إشعار للمدعي وبقاء الإنذار بدون جدوى مدة 15 يوما ، كما أنه من جهة ثانية لم يستقل من عمله بل إن المدعى عليها هي التي قامت بطرده من عمله تعسفيا وقد حكم له ابتدائيا بتعويض ، ملتصا بالحكم ببطلان الإنذار العقاري الموجه له عن طريق كتابة ضبط هذه المحكمة تحت عدد 12/1710 في ملف عقود مختلفة عدد 2011/7/16 مع ترتيب الآثار القانونية على ذلك و تحميل المدعى عليها الصائر .

و أرفق مقاله بصورة من عقد القرض و الإنذار العقاري الموجه له و صورة لرسالة موجهة إلى المدعى عليها مع الإشعار بالتسلم و صورة حكم اجتماعي و صورة كشف أقساط القرض الشهرية .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2012/11/01 حضرها نائب المدعي و تخلف الطرف المدعى عليه رغم توصله ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2012/11/08 مددت لجلسة يومه .

التعليل

وبعد المداولة طبقا للقانون

. في الشكل:

حيث عن الدعوى قدمت وفق كافة الشروط الشكالية فهي مقبولة شكلا.

. في الموضوع:

حيث إن موضوع الدعوى يرمي إلى الحكم ببطلان الإنذار العقاري الموجه له عن طريق كتابة ضبط هذه المحكمة تحت عدد 12/1710 في ملف عقود مختلفة عدد 2011/7/16 مع ترتيب الآثار القانونية على ذلك و تحميل المدعى عليها الصائر.

و حيث ركز المدعي أسباب مطالبته ببطلان الإنذار على أساس أن مجموع مبلغ القرض لم يحل أجله بعد و إنما تستحق الأقساط الشهرية فقط على اعتبار أن عقد القرض علق على شروط بمقتضاها يصبح الدين حالا و هي التقاعس عن أداء واجب قسط شهري و ذلك بعد توجيه إنذار أو استقالة المدعي من عمله ، و الحال أن أيا من هذه الشروط لم يتحقق واقعا ، فقد ظل يؤدي أقساط القرض إلى غاية شهر أكتوبر 2010 ، و أن المدعى عليها لما قامت بفصله من عمله قامت بقتل حسابه البنكي لديها دون إخطاره كما توجب ذلك

المادة 503 من مدونة التجارة ، و أنه رغم ذلك فقد راسل المدعى عليها من أجل أداء الأقساط الحالة بانتظام بدون جدوى ، و أنه تبعا لذلك فهو لم يتوقف عن أداء الأقساط بل إن المدعى عليها هي التي قامت بقتل حسابه البنكي ، و أنه علاوة على ذلك فإن عقد القرض لا يصبح حالا جملة واحدة إلا بعد توجيه إشعار للمدعي وبقاء الإنذار بدون جدوى مدة 15 يوما ، كما أنه من جهة ثانية لم يستقل من عمله بل إن المدعى عليها هي التي قامت بطرده من عمله تعسفيا وقد حكم له ابتدائيا بتعويض

لكن حيث إنه يتبين من عقد القرض وخاصة البند الثاني من الفصل الثاني منه أن مجموع الأقساط موضوع القرض تصير حالة في عدة حالات و هي لا ترتبط حصريا بتقاعس المدعي عن أداء القسط الحال و استقالته من العمل ، بل إن مجموع الأقساط موضوع القرض تصير حالة بصفة فورية بقوة القانون في الحالة التي لا يبقى فيها المدعي عاملا لدى البنك المدعى عليه لأي سبب كان ، و من تم فإنه مادام أن المدعى غادر عمله و لم يبق عاملا لدى المدعى عليها فإن الدين يصبح حالا في مجموعه من دون حاجة للبحث في سبب المغادرة هل هي الطرد أم غيره ، و حلول الدين لا يرتبط بأي إجراءات مسطرية خاصة .

و حيث إنه و بناء على ما ذكر و اعتبارا لحلول الدين فإن المدعي يكون محقا في اللجوء لتحقيق الرهن ، و بناء عليه و مادام المدعي لم يتحلل نهائيا من الدين فإنه يكون من حق المدعى عليها كدائن مرتتهن أن تلجأ إلى تحقيق الرهن الرسمي الوارد على العقار المرهون طالما أن كل العقار يضمن أي جزء من الدين طبقا لقاعدة الكل بالكل و الكل بالجزء ، و عليه يكون الإنذار صحيحا ، و يكون الطعن في إجراءاته غير مؤسس ، و يلزم الحكم برفض الطلب .

و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 119 و 124 من ق م م .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

- في الشكل : قبول الدعوى .
 - في الموضوع : برفض الطلب و إبقاء صائرها عليه .
- بهذا صدر الحكم و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة في التاريخ أعلاه ، وكانت الهيئة مؤلفة من :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط
الرئيس	المقرر	كاتب الضبط

المملكة المغربية

وزارة العدل

محكمة الإستئناف بمراكش

المحكمة الابتدائية بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش وهي تبث في القضايا العقارية
يوم موافق: 2013/11/21

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين السيدالكائن مراكش.

حكم رقم

ينوب عنه الأستاذ المحامي بهيئة مراكش.

بتاريخ 2013/11/21

كمدع من جهة

ملف رقم

2011/1401/701

وبين : المقاوله الشخصية للسيد و شريكه
وموطنهم مراكش .

المدعى

2- القرض العقاري و السياحي ش م في شخص ممثلها القانوني و
مجلسها الإداري موطنها برقم 187 شارع الحسن الثاني الدار
البيضاء .

المدعى عليه

3- السنديك السيد.....بمكتبه بالمحكمة التجارية بمراكش .

4- السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالوكالة الوطنية للمحافظة
العقارية و المسح العقاري و الخرائطية مصلحة المحافظة العقارية
مراكش المنارة .

- مدعى عليها من جهة أخرى -

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ : 23 غشت 2011 ، والمؤدى عنه الرسوم القضائية حسب الوصل عدد: 3942667 والذي عرض فيه انه سبق له ان اشترى بمقتضى عقد عرفي شقة مساحتها مائة متر مربع موضوع الصك العقاري عدد 4/84467 الملك المسمى الراحة 6-16 الشقة (ف-د) رقم 4 بالطابق السفلي بحي اسكجور المحاميد طريق كماسة مراكش من المدعى عليهم أولا ، و انه ادى الثمن للبائعين و تسلم الشقة لكنه عندما توجه للسيد المحافظ لتسجيل عقد شرائه وجد عدة عقبات الشي الذي اضطر معه الى رفع دعوى إتمام إجراءات البيع مع البائعين والتي انتهت بالحكم رقم 3671 الصادر في الملف المدني عدد 2002/1/395 بتاريخ 2002/09/30 الحكم الذي اصبح نهائيا حسب ماهو ثابت من خلال شهادة عدم التعرض و الاستئناف . وانه عندما توجه إلى السيد المحافظ لتسجيل عقد شرائه إمتثالا للحكم المذكور رفض السيد المحافظ ذلك بعلة وجوب الادلاء بالنسخة الاصلية لعقد الشراء و رفع اليد عن الرهن المقيد لفائدة القرض العقاري و السياحي . و أن البائعين قد سلكوا مسطرة قضائية لتطهير عدة صكوك عقارية كانت خاضعة للرهن لفائدة القرض العقاري و السياحي كانت موضوع الملف التجاري عدد 09/136 كان من ضمنها الصك العقاري المتعلق بالعارض عدد 4/84467 بث فيه بتاريخ 2009/05/04 بالتنشيط على جميع الرهون المسجلة من قبل القرض العقاري و السياحي على مجموعة من الصكوك العقارية باستثناء صكين عقارين من بينهما الصك العقاري المتعلق بالعارض عدد 2/84467 بعلة " الذي عليه تقييدا احتياطي لاحد المقتنين و ليس عليه أي تحمل لفائدة : القرض العقاري و السياحي " ثم تم استئناف هذا الحكم لدى محكمة الاستئناف التجارية و سجل تحت عدد 2009/6/1110 بث فيه بتاريخ 2010/10/19 بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى القرار عدد 1116 الشيء الذي يفيد بأن القضاء قرر و بصفة نهائية بأن عقار العارض موضوع الصك العقاري عدد 4/84467 غير مثقل من الناحية القانونية بأي رهن لفائدة القرض العقاري و السياحي و أن التقييد الذي سجل عليه لا أساس له الشيء الذي يقتضي التنشيط عليه و تسجيل شراء العارض .ملتصا

التشطيب على الرهن المقيّد لفائدة القرض العقاري و السياحي بتاريخ 1998/02/05 سجل عدد 156 و بتسجيل عقد الشراء المؤرخ في 2007/08/28 على الصك العقاري عدد 04/84467 و امر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بوكالة جليز المنارة بتسجيل الحكم الذي ستصدره المحكمة .

وارفق مقاله بصورة مطابقة للأصل من عقد شراء مؤرخ في 1997/08/28 و صورة من الحكم رقم 3671 ملف رقم 02/1/395 و صورة من شهادة بعدم التعرض و الاستئناف و صورة من رسالة السيد المحافظ و صورة من الأمر عدد 2009/136 و نسخة من القرار عدد 1116 .

وبناء على ادراج القضية بعدة جلسات اخرها جلسة: 2013/11/07 , تخلف عنها نائب المدعية ولم يدلي بالعنوان الصحيح للمدعى عليها فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة : 2013/11/21 .

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث ان طلب المدعي يرمي الى الحكم التشطيب على الرهن المقيّد لفائدة القرض العقاري والسياحي بتاريخ 1998/02/05 سجل عدد 156 وبتسجيل عقد الشراء المؤرخ في 2007/08/28 على الصك العقاري عدد 04/84467 وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بوكالة جليز المنارة بتسجيل الحكم الذي ستصدره المحكمة.

و حيث إن الرهن هو وسيلة تحقق الضمان الخاص لفائدة الدائن المرتهن ، و لا يمكن التشطيب عليه من مندرجات الرسم العقاري إلا عند انقضاء الدين الذي أعطي ضمانا له ، أو عند انقضاء الرهن بأحد أسباب الانقضاء ، و عليه فحاصلة القول أن الرهن يشطب عليه من الرسم العقاري متى انقضى بصفة أصلية أو تبعية ، و واقع الحال في النازلة أن موجبات انقضاء الرهن غير قائمة ، و هو ما يحول دون مكنة التشطيب عليه ، الشئ الذي يجعل الدعوى سابقة لأوانها ، و يتعين معه تبعا لذلك الحكم بعدم قبول الدعوى .

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل مصاريفها

الحكم

وتطبيقا للفصول : 124/50/32/1 من قانون المسطرة المدنية

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا و حضوريا :

الحكم على المدعى بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعها الصائر .

بهذا صدر الحكم و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة في التاريخ أعلاه ، وكانت الهيئة
مؤلفة من :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط
الرئيس	المقرر	كاتب الضبط

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف بمراكش

المحكمة الابتدائية بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

حكم رقم:

بتاريخ:

2013/03/21

ملف رقم:

2011/1401/598

المدعي

المدعى عليه

المدنية

يوم

موافق 2013/03/21

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين السيدالكائن مراكش .

ينوب عنه الأستاذ أحمد الخرساني المحامي بهيئة

الدار البيضاء و الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذ الشفاع

المحامي بهيئة مراكش

كمدع من جهة

و بين السيدةالسيدالساكنين مراكش .

ينوب عنها الأستاذ عبد الصمد الطعارجي المحامي بهيئة مراكش .

كمدعى عليهما من جهة أخرى

وبمحضر البنك الشعبي لمراكش بني ملال في شخص ممثله

القانوني الكائنة بشارع عبد الكريم الخطابي طريق الدار البيضاء .

مراكش .

ينوب عنه الأستاذ أحمد الإيراقي المحامي بهيئة مراكش .

المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافضة مراكش المنارة .

الوقائع

بناءً على المقال الإفتتاحي المقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 08/06/2011 و المؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 842022 والذي عرض فيه أنه دائن للمدعى عليه الثاني بمبلغ 600000,00 درهم و أن المدعى عليها قامت بضمانه لأداء الدين حيث تعهدت بتقديم عقارها المسمى فتح الله 10 موضوع الرسم العقاري عدد 04/89970 ككفالة لأداء الدين و تجعله كرهن من الدرجة لفائدة المدعي على اعتبار لأن البنك الشعبي هو دائن مرتين من الدرجة الثانية ، و أن المدعى عليها سبق لها أن تقدمت بطلبها من أجل الحصول على موافقة البنك على رهن العقار المذكور رهنا من الدرجة الثانية ، ملتصقا بالحكم على المدعى عليها بتمكينه من عقد الرهن من الدرجة الثانية على عقارها موضوع الرسم العقاري عدد 04/89970 و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير مع أمر المحافظ العقاري بمحافضة مراكش بتقييد هذه الأسهم بالرسم العقاري المذكور و تحميل المدعى عليها الصائر .

وأدلى بعد ذلك بمذكرة أرفقه بالوثائق التالية: بعقد اعتراف بدين و شهادة عقارية و كتاب موجه للبنك المدعى عليه .

و بناءً على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف البنك المطلوب الحكم بمحضره و التي أكد من خلالها أن الاستجابة للطلب مستحيلة من الناحية الواقعية و القانونية ذلك أن المدعى عليها تعاقدت مع البنك و نص في عقد الرهن على منع الرهن من الدرجة الثانية و من المعلوم أن العقد شريعة المتعاقدين وفق الفصل 230 من ق ل ع ، و أن الوضعية الاقتصادية تفرض على البنك عدم المجازفة بالموافقة على الرهن من الدرجة الثانية ، كما أنه تسلم شهادة التقييد الخاصة من أجل تحقيق الرهن .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليهما و التي جاء فيها أنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أن الاعتراف بالدين صاغه الأستاذ الخرساني و من تم لا يمكنه النيابة في الدعوى بناء على الفصل 30 من قانون المهنة ، و أن العقد المذكور أبرم من طرف المدعى عليها تحت الإكراه إذ أن زوجها المدعى عليه الثاني هو مقول في البناء كان يورد مواد البناء من شركة و أن المدعي هو ممثلها القانوني ، و سلمه شيكا بمبلغ مليون درهم ، وأنه فوجئ بأن الشيك رجع بملاحظة بدون أداء فتقدم المدعي بشكاية بإصدار شيك بدون مؤونة سجلت تحت عدد 2010/2458 ، و بما أنه كان مهددا بالاعتقال فقد وضع لشروط المدعي المذلة و انتزع الاعتراف المدلى به تحت الإكراه ، وأرفق مذكرتهما بصورة تنازل عن شكاية .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدخل في الدعوى والتي أكد من خلالها دفعه السابقة.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2013/02/28 حضرها نواب الأطراف باستثناء الأستاذ الخساني و أسند الحاضران النظر و اعتبرت المحكمة القضية جاهزة ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2013/03/14 مددت لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

. في الشكل:

حيث إن طلب المدعي يرمي إلى الحكم على المدعى عليها بتمكينه من عقد الرهن من الدرجة الثانية على عقارها موضوع الرسم العقاري عدد 04/89970 وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير مع أمر المحافظ العقاري بمحافضة مراكش بتقييد هذه الأسهم بالرسم العقاري المذكور وتحميل المدعى عليها الصائر

و حيث إنه من القواعد المسطرية الثابتة أنه لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة لإثبات حقوقه ، فالصفة شرط لازم في المدعي و في المدعى عليه كذلك ، و هذا المقتضى التشريعي يقرره الفصل الأول من ق م م ، و من المعلوم أن صفة الطرف الملتزم عقدياً تنشأ من اعتباره طرفاً فيه ، و عليه فكل من لم يكن طرفاً في العقد اعتبر أجنبياً عنه ، و بالتالي غير ذي صفة لأن يختصم بشأن الالتزامات الناشئة عنه ، و في النازلة فالمدعى عليه الثاني ليس طرفاً في العقد المطلوب تنفيذه في الشق المتعلق بالرهن ، و الذي يجمع بين المدعي من جهة و المدعى عليها الأولى من جهة ، و من تم فإن سلامة الدعوى من الناحية الإجرائية كانت تقتض توجيهها ضد هذه الأخيرة وحدها لا توجيهها ضد المدعى عليه الثاني كذلك ، بل أكثر من ذلك فإن هذا الأخير لم توجه ضده أية طلبات و من المعلوم طبق للفصل 3 من ق م م أن مناط الدعوى هي الطلبات المقدمة في مواجهة الخصوم و أن المحكمة لا تبت إلا في طلبات محددة ، و عليه تكون الدعوى غير مقبولة في هذا الشق و يلزم التصريح بذلك . وحيث إنه من جهة ثانية فإن طلب أمر المحافظ العقاري بمحافضة مراكش بتقييد عقد الرهن هو طلب سابق لأوانه لأنه يرتبط أولاً بتحرير عقد الرهن، و بالتالي فهو غير مقبول. وحيث إن الدعوى قدمت وفق كافة الشروط الشكلية في الشق الباقي فهي مقبولة شكلاً.

. في الموضوع :

حيث إن طلب المدعي يرمي إلى الحكم على المدعى عليها بتمكينه من عقد الرهن من الدرجة الثانية على عقارها موضوع الرسم العقاري عدد 04/89970 و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير مع أمر المحافظ العقاري بمحافضة مراكش بتقييد هذه الأسهم بالرسم العقاري المذكور و تحميل المدعى عليها الصائر.

و حيث إن الثابت من وثائق الملف و خاصة منها الاعتراف بالدين المبرم من المدعى عليها لفائدة المدعي أنه دائن للمدعى عليه الثاني بمبلغ 600000,00 درهم و أن المدعى عليها قامت بضمانه لأداء الدين حيث تعهدت بتقديم عقارها المسمى فتح الله 10 موضوع الرسم العقاري عدد 04/89970 ككفالة لأداء الدين و تجعله كرهن من الدرجة لفائدة المدعي على اعتبار لأن البنك الشعبي هو دائن مرتين من الدرجة الثانية .

و حيث دفعت المدعى عليها بأنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أن الاعتراف بالدين صاغه الأستاذ الخرساني و من تم لا يمكنه النيابة في الدعوى بناء على الفصل 30 من قانون المهنة و هذا الدفع غير ثابت فالأمر في النازلة يتعلق بعقد عرفي حرر من طرف الخصوم و لم يشر فيه إلى أنه حرر من طرف محام ، الشيء الذي يتعين معه رد هذا الدفع .

و حيث دفعت المدعى عليها من جهة ثانية بأن العقد المذكور أبرم من طرف المدعى عليها تحت الإكراه إذ أن زوجها المدعى عليه الثاني هو مقول في البناء كان يورد مواد البناء من شركة و أن المدعي هو ممثلها القانوني ، و سلمه شيكا بمبلغ مليون درهم ، وأنه فوجئ بأن الشيك رجع بملاحظة بدون أداء فتقدم المدعي بشكاية بإصدار شيك بدون مؤونة سجلت تحت عدد 2010/2458

و حيث إن ما ذكر في النازلة و إن كان يكيف على أنه إكراه ، فإنه مع ذلك لا يخول في النازلة الإبطال لأن الفصل 46 من ق ل ع اشترط لتحقيق الإكراه أن يكون التصرف المعني غير مسموح به قانونا و الحال في النازلة أننا أمام إجراء سمح به القانون ، بل أكثر من ذلك فإن المشرع المغربي عرض صراحة لحكم مباشرة الإجراءات القانونية إذ اعتبر أنها لا تؤدي إلى البطلان ، فقد نص الفصل 48 من ق ل ع على ما يلي :

" الخوف الناتج عن التهديد بالمطالبة القضائية أو عن الإجراءات القانونية الأخرى لا يخول الإبطال ..."

و حيث إنه لما كان من الثابت ما ذكر لفائدة المدعية فإن المدعى عليها تكون ملزمة بتنفيذ التزامها العقدي و ذلك من خلال تحرير عقد الرهن وفق الشكل المحدد قانونا حتى يتمكن المدعي من حقه المقابل و هو توفير ضمان عيني خاص لفائدته و لا يمنع من ذلك كون العقار مثقلا لفائدة المطلوب الحكم بمحضره البنك الشعبي برهن من الدرجة الأولى و تضمين عقد الرهن شرط المنع من الرهن إلا بموافقة البنك ، ذلك أن الرهن لا يمنع من التصرف في العقار بالبيع أو الرهن أو أي شكل من الأشكال الأخرى ، وأنه ليس من شأن رهن نفس العقار رهنا من الدرجة الثانية أن ينقص من الضمانات الممنوحة للدائن طالما أنه يملك حق التقدم على باقي الدائنين في الاستيفاء ، ومن تم فكل شرط يحظر بمقتضاه البنك

الدائن رهن العقار رهنا من الدرجة الثانية هو شرط باطل و عديم الأثر بناء على الفصل 110 من ق ل ع .

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقا للفصول 1 و 31 و 32 و 37 و 38 و 39 و 40 و 50 و 124 ق م م.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

في الشكل: بعدم قبول الدعوى في مواجهة السيد و طلب أمر المحافظ

العقاري بمحافظة مراكش بتقييد عقد الرهن بالرسم العقاري و قبول الدعوى في الباقي .

في الموضوع : الحكم على الحكم على المدعى عليها بتمكين المدعي من عقد الرهن

من الدرجة الثانية على عقارها موضوع الرسم العقاري عدد 04/89970 و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200,00 درهم عن كل يوم تأخير و تحميلها الصائر .

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ،وكانت المحكمة تتركب من ،

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط
الرئيس	المقرر	كاتب الضبط

أثار التحفيظ

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بسيدي بنور

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف الجديدة

المحكمة الابتدائية بسيدي بنور

بتاريخ الثلاثاء 11 صفر 1434 الموافق ل 11 دجنبر 2012

ملف عقاري

2009/225

حكم عدد:

أصدرت المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وهي تبت في قضايا العقار
الحكم الاتي نصه:

بين السادة : ورثة المرحومةوهم :

- , - , -

- , - , -

- (لقبهم جميعا)

- ارملة المرحوم اصالة عن نفسها ونيابة عن

ابنائها القاصرين وهم : - , -

- وابنائها الرشداء : - , - ,

- , - , - باعتبارهم

ورثة المرحوم و عصابة اخيهم المرحوم

.....

الساكنون جميعا

ينوب عنها الاستاذ نورالدين غطوس المحامي بهيأة الجديدة

مدعين من جهة

وبين : السيدة الساكنة

ينوب عنها الاستاذ عبدالحكيم خلفي المحامي بهيأة الجديدة .

مدعى عليها من جهة ثانية

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المؤدى عنه بتاريخ 07 فبراير 2008 حسب الوصل عدد 6549 الذي يعرض المدعين من خلاله بواسطة دفاعهم انهم ورثة المرحومة بالله .وانها تركت من بين مايورث عنها شرعاالبقعة الارضية المسماة الكاعة البالغة مساحتها 12 خداما يحدها قبلة , يمينا ورثة , غربا و من جاوره و شمالا طريق الثلاثاء , وان السيد ... اقام رسم ملكية على البقعة رغم انها ارثا لمورثة العارضين من والدها ثم ورثها

العارضين عنها ولما ارادوا قسمتها فوجئوا جزء منه للمدعى عليها حسب رسم الشراء المرفقة صورة منه بالمقال , وان رسم الملكية الذي اسس عليه البيع باطل لتراجع جل شهوده في شهادتهم ملتسمين الحكم بإبطال رسم الشراء المضمن بعدد 273 ص 238 مع ما يترتب عن ذلك قانونا وبتحميلها الصائر وشمول الحكم بالنفذ المعجل معززين مقالهم بنسخة طبق الاصل من رسم احصاء المرحوم ... , بنسخة من رسم احصاء المرحومة . . . , نسخة من اراثة الهالكة , نسخة من اراثة ... , صورة من رسم شراء , نسخة من رسم ملكية , نسخ من رسم رجوع في شهادة .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها الاستاذ مطيعي بجلسة 2008/06/09 جاء فيها ان عقد الشراء موضوع دعوى الابطال مؤرخ في 99/11/12 وبالتالي مر على ابرامه اكثر من ثمان سنوات وبالتالي فان المنوب عنها تتمسك بالتقادم من جهة , ومن جهة اخرى فقد سبق للمدعين ان اقاموا دعاوى من اجل القسمة وتم الفصل فيها بعدم القبول وسبق من خلالها مناقشة وقائع المقال والوثائق المرفقة به ملتسما الحكم برفض الطلب .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 2008/06/23 جاء فيها ان عقد البيع موضوع الدعوى باطل بطلانا مطلق لأنه انصب على ملك لازال مشاعا بين العارضين والبائع كما ان المدعين بادروا بعد اقامة البائع للملكية الى تقديم شكاية للنياحة العامة في الموضوع فتراجع جل شهود الملكية وبذلك فقد سقط العمل بها , كما ان عقد البيع لا يشمل التقادم انطلاقا من مقتضيات الفصل 378 ق ل ع التي يتحدث عن تقادم الدعاوى الناشئة عن الالتزام وحدد مدة تقادمها في 15 سنة , اضافة الى ان البقعة موضوع البيع هي ملك خاص لمورثة العارضين الت اليها ارثا من والدها وان البائع كان زوجها وتوفي بعدها وبالرغم من كونه هو الاخر وارث مع المدعين الا ان تصرفه في ملك الورثة بمفرده يعرض تصرفه للبطلان ملتسمين الحكم وفق الطلب ومعززين مذكرتهم بنسخة من رسم احصاء , نسخة من رسم رجوع في الشهادة و نسخة من محضر معاينة واستجواب .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2008/09/08 جاء فيها ان الفصل المتمسك به من قبل الطرف المدعي لا ينطبق على

نازلة الحال , وان المقال يهدف الى ابطال بيع مبني على ملكية والحال ان المدعين لم يدلوا بما يفيد ان الملكية تم ابطالها بمقتضى حكم مما تبقى معه الدعوى غير مسموعة .

وبناء على مذكرة رد المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 2008/09/29 جاء فيها ان المدعى عليها اقرت واعترفت في مذكراتها السابقة بالبيع المبني على ملكية باطلة لتراجع جل شهودها ودفعت بتقادم الدعوى في انكرت النص الذي اجاب به العارضون وهذا التناقض يفسر بان دعواهم صحيحة، كما ان البيع باطل من جهة تراجع جل شهوده وكذا من ناحية اقدام البائع على بيع ما لا يملك لأنه لا يملك الا جزء من العقار المذكور ملتسمين الحكم وفق الطلب او اجراء بحث او معاينة للوقوف على حقيقة النزاع.

وبناء على المذكرة الاضافية المرفقة بوثائق التي تقدم بها نائب المدعين بجلسة 2008/10/20 جاء فيها ان المدعى عليها اقرت في مذكراتها بشرائها البقعة بمقتضى عقد البيع المراد ابطاله وتعلم بان البيع المذكور مزور لأنها قامت بتعويض بعض الشهود وان البقعة في ملك مورثة العارضين ولا علاقة للمشتري بها لا من قريب ولا من بعيد , فضلا عن كون جل الهود بعض علمهم ببطلان البيع تراجعوا عن شهادتهم ملتسمين الحكم وفق الطلب ومعرزين مذكرتهم برسم رجوع في شهادة و صورة من رسم احصاء .

وبناء على نسخة شكاية المدلى بها من طرف نائب المدعين بمذكرته المؤرخة في 2008/11/21 .

وبناء على الامر التمهيدي المؤرخ في 2008/12/15 القاضي بإجراء بحث بين طرفي الدعوى وما راج بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2009/03/02 .

وبناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 2009/04/06 ان ما راج بالبحث يؤكد جدية ما سطر بالمقال ملتسمين الحكم وفق ما جاء فيه مرفقين مذكرتهم بالوثائق المدلى بها سابقا.

وبناء على المقال الاصلاحى المدلى به من طرف نائب المدعين المؤدى عنه بتاريخ 2009/06/25 حسب الوصل عدد 617116 جاء فيه انه تسرب خطأ مادي لملتسمات المقال الافتتاحي فبذل كتابة بطلان كتب ابطال والصحيح هو المطالبة ببطلان رسم الشراء

المضمن بعدد 273 ص 238 توثيق العونات وتبعا لذلك بابطال رسم الملكية المضمن بعدد 379 ص 310 توثيق العونات مع ما يترتب عن ذلك قانونا .

وبناء على مذكرة الرد المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2009/09/14 جاء فيها ان حيازة موكلته للعقار موضوع الدعوى دليل على صحة ملكية البائع والا لما تحوزت بالمبيع الشيء الذي يفند الوثائق المدلى بها من طرف المدعين فضلا عن ذلك فان محضر المعينة والاستجواب يؤكد حيازة العارضة للمبيع ويتبين ان الاحصاء عدد 256 ص 203 المستدل به من طرف المدعين لا يتوفر على شروط الملك كما لا يتوفر على شهود والعارضة ليست طرفا فيه ويتعين عدم اعتباره , كما ان رسم الاحصاء عدد 32 ص 30 لا يتوفر بدوره على شروط الملك وان العارضة تؤكد ان بقعة الكاعة هي ملك لزوجها حسب الملكية عدد 379 ص 310 وانها اشترت منه خدامين حسب رسم الشراء عدد 273 ص 283 كما انها اربعة خداديم ونصف من نفس البقعة وذلك نيابة عن اولادها . .و.. بمقتضى رسم الشراء عدد 224 وتاريخ 95/11/13 كما انها اشترت بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 2000/04/10 بقعة الحطة وتحوزت بها وانه استنادا لما ورد في المقال فانها لاتستغل سوى بقعتي الحطة والكاعة التي تملكها بمقتضى الوثائق اعلاه ملتزمة رفض الطلب .

وبناء على قرار المحكمة المؤرخ في 2009/12/21 القاضي برفع اليد عن القضية واحالتها على هيئة القضاء الجماعي قصد النظر فيها طبقا للقانون .
وبناء على ادراج القضية امام هذه الهيئة واستدعاء الاطراف ودفاعهم بصفة قانونية .
وبناء على المذكرات المتبادلة بين الطرفين بعدة جلسات والمؤكدات للملتزمات والدفع التي تم تفصيلها اعلاه .

وبناء على المذكرة المرفقة مع مقال اضافي المؤدى عنها بتاريخ 2012/08/07 حسب الوصل عدد 23016 التي يعرض فيها نائب المدعين ان عقد البيع من العقود الناقلة للملكية وانه يلزم البائع ان يوفر الوثائق الضرورية لإثبات حيازته وملكيته للشيء المراد بيعه والتزامه بما يثبت ذلك وبما ان البيع انصب على ملك الغير فان البائع كان سيء النية وتتنطبق عليه مقتضيات الفصل 540 ق ل ع وان المشتري كانت تعلم سوء نية البائع وتتحمل تبعه ذلك وان البيع يبقى بذلك باطلا للعلل المفصلة اعلاه وبجدة ان المحكمة وبجلسة البحث

اتضح لها ان المدعى عليها لم تستطع حتى تحديد العقار المبيع ولم تستطع تحديد مساحته الامر الذي يثبت سوء نيتها ملتجئين الحكم بإبطال رسم الملكية المضمن بعدد 379 ص 310 توثيق العونات وبرد جميع دفعات المدعى عليها وإجراء خبرة او معاينة للوقوف على حقيقة النزاع معززين مذكرتهم بصورة اراثة . , صورة احصاء , صورة احصاء متروك , و صورة من اراثة .

وبناء على ادراج القضية بجلسة 2012/11/27 حضرها نائبا الطرفين واكدوا السابق فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 2012/12/11 مددت لجلسة 2012/12/25

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يهدف الطلب الى الحكم ببطلان رسم الشراء المضمن بعدد 273 ص 238 توثيق العونات وتبعا لذلك بإبطال رسم الملكية المضمن بعدد 379 ص 310 توثيق العونات مع ما يترتب عن ذلك قانونا بعلة تراجع بعض شهود الملكية المذكورة عن شهادتهم ولكون العقار المشهود فيه ملك لمورث المدعي وانه لازال مشاعا بين جميع الورثة لعدم اجراء اية قسمة.

وحيث انه اعتبارا لكون طلب المدعين قدم في شقين الاول يرمي الى التصريح ببطلان رسم البيع والثاني الى بطلان رسم الملكية فان المحكمة وبما لها من سلطة للبت في الطلبات وفقا لما يقضي به القانون واعتبارا لكون رسم الملكية هو الاسبق تاريخا ووفقا لما يفرضه التسلسل المنطقي لتعليل الطلبات فان المحكمة قررت البت اولا في الطلب الرامي الى بطلان رسم الملكية قبل النظر في طلب بطلان رسم البيع .

اولا : فيما يتعلق بطلب التصريح ببطلان رسم الملكية :

حيث قدم هذا الشق من الدعوى طبقا للشروط المتطلبة قانونا مما يتعين قبوله شكلا.

حيث اسس المدعون طلبهم الرامي الى التصريح بإبطال رسم الملكية المضمن بعدد 379 ص 310 توثيق العونات على تراجع جل شهوده عن شهادتهم وبذلك فقط سقط بها الاستدلال .

وحيث ان الثابت من الوثائق المعززة للملف ان السيد عمد الى اقامة رسم الملكية اعلاه والذي يعتبر من الناحية الفقهية شهادة لفيفية ورد بمنتها ان شهوده الموضوعه اسماؤهم عقبه يعرفون السيد طالب الشهادة معرفة تامة كافية شرعا ومعها يشهدون بان له وببيده وعلى ملكه وحوزه وتصرفه مالا من مالها وملكا صحيحا من جملة املاكها الخاصة والخالصة ودون غيره جميع القطعة الارضية المسماة بقعة "الكاعة" محاطة بالفرعون نوعها حصبة ... الى اخر الاشهاد .

وحيث ان الليف المذکور اسس بناء على تصريحات اثني عشر شاهدا المضمنة
اسماؤهم وصفاتهم اسفل الرسم .

لكن حيث تبين للمحكمة من خلال رسوم الرجوع في الشهادة المدرجة بين طيات الملف والمضمنة حسب ترتيبها التاريخي الاول بعدد 572 صحيفة بتاريخ 1993/11/06 , والثاني مضمّن بعدد 393 صحيفة بتاريخ 2007/03/23 , و الثالث مضمّن بعدد 416 صحيفة بتاريخ 2007/03/29 , و الرابع مضمّن بعدد 435 صحيفة بتاريخ 281 2007/04/03 , و الخامس مضمّن بعدد 420 صحيفة بتاريخ 2007/04/04 ان جل شهود رسم الملكية اعلاه , وكذا رسم تعويض شهود الملكية المضمّن بعدد 431 صحيفة بتاريخ 2007/03/27 تراجعوا في شهادتهم ويتعلّق الامر بكلّ من عون . . , . . . , . . . , . . . , الذين اشهدوا انهم تراجعوا في شهادتهم المتعلقة بالملكية الصادرة منهم بتاريخ 1991/01/13 بعدما دخلهم الشك و الارتياب حول ما شهدوا به .

وحيث ان القواعد المعمول بها بخصوص الرجوع في الشهادة غير منظمة ضمن ق ل
ع الامر الذي يحيلنا على المقتضيات الفقهية ولاسيما الراجح والمشهور وما جرى به العمل
مفقه الامام مالك .

وحيث ان المعمول به فقها ان الشاهد الذي يتوقف عليه الحكم اذا ادى شهادته بشيء ثم رجع فيها قبل ان يصدر الحكم بمقتضاها فان شهادته تسقط ولا يحكم بها عند عامة اهل العلم سواء ابدى الشاهد الراجع عذرا يبرر به رجوعه كان يقول انني غلطت او حصل لي سهو او لم يعتذر بشيء , ولا يؤدب الشاهد الذي يرجع عن شهادته لانه لو ادب لخاف الشهود من الادب الذي يلحقهم فيما اذا رجعوا , فيستمرون على الشهادة الاولى مع انها غير صحيحة (البهجة في شرح التحفة 301/1 نقلا عن سحنون واشهب وقال ان به العمل)

وحيث ان هذا ما لخصه المتحف في قوله :

وراجع عنها قبوله اعتبر ***** ما الحكم لم يمض وإن لم يعتذر .

ونص العلامة التسولي نقلا عن ابن باجي ان العمل جرى بسقوط شهادته سواء رجع عند القاضي الذي ادى عنده او عند غيره من العدول او عند غير قاضيه .

وحيث ان مناط سقوط الشهادة في هذا الباب هو الاسترابة التي تطال الشهادة وتنتقل بالتالي الى الليف الذي اسس على شهادات تراجع بعض اصحابها عن محتواها جملة الشيء الذي يصدق على شهادة الملكية المطعون في صحتها بمقتضى هذه الدعوى اذ لا قضاء بمستراب , ذلك ان تراجع الشهود الثلاثة عن شهادتهم المضمنة برسم الملكية وعدم تعويضهم يجعل الليفية محل شك واسترابة تمنع من القضاء بها وهذا مآرج عليه قضاء محكمة النقض , المجلس الاعلى - سابقا - في العديد من قراراته نذكر منها في هذا الباب القرار عدد 504 الصادر بتاريخ 1985/04/09 في الملف العقاري عدد 3177 منشور بمجموعة قرارات المجلس الاعلى مادة الاحوال الشخصية 1965-1989 .

وحيث انه باستبعاد المحكمة لليف للاسترابة تكون بذلك اعملت سلطتها التقديرية الموكولة لها في هذا الشأن , وان الاسترابة من الملابس التي لارقابة لمحكمة النقض عليها (قرار المجلي الاعلى - سابقا - الصادر بتاريخ 1971/01/19 تحت عدد 73 منشور بمجلة قضاء المجلس الاعلى عدد 25 ص 21) .

وحيث ان طلب التصريح بإبطال رسم الملكية لا يستقيم والجزاءات المقررة فقها اذ ان الابطال كجزاء يطل الالتزامات التي يشوبها عيب من عيوب الارادة ذلك ان الفصل 311

من ق ل ع ينص على انه " يكون لدعوى الابطال محل في الحالات المنصوص عليها في
الفصول 4, 39, 55, و 56 من هذا الظهير وفي الحالات الاخرى التي يحددها القانون ..."
فحسب مفهوم الفصل أعلاه (الى جانب غيره من الفصول المنظمة للجزاءات المترتبة
عن الاخلال بالالتزام من ابطال وبطلان وفسخ)، انما يحكم بتلك الجزاءات في حالة اخلال
احد طرفي التعاقد بشرط جوهري في العقد او انعدام احد الاركان التي ينبنى عليها التعاقد او
اتصاله بعلّة تجعله مانعا ليكون محلا او سببا للتعاقد، وهو الأمر المنتفي في رسوم الليف
التي لا يصدق عليها وصف الإلتزام، سواء بإرادة منفردة أم بإرادتين متوافقتين، إذ لا يعدو
الليف أن يكون مجرد لائحة شهود أدلوا بتصريحاتهم أمام العدلين الذين انتدبهما القاضي
للنيابة عنه،/ حسب ما جرى به عمل أهل المغرب في الأخذ بالليف، ومن ثم قررت المحكمة
الاستعاضة عن جزاء الابطال "بعدم صحة رسم الملكية" المطعون فيها مضمونا لا شكلا، لان
للعلل المفصلة اعلاه .

ثانيا : فيما يتعلق ببطلان رسم الشراء المضمن بعدد 273 ص 238 توثيق العونات

:

حيث يهدف الشق الثاني من الطلب الى التصريح ببطلان رسم الشراء المضمن بعدد
273 صحيفة 238 توثيق العونات .

وحيث علل المدعين طلبهم اعلاه بكون اصل الملك الذي اعتمد في ابرام الشراء المذكور
هو رسم الملكية الذي سقط عن درجة الاعتبار لتراجع شهوده وان ماسس على الباطل فهو
باطل .

وحيث ان مناقشة الطلب المذكور تستدعي تأصيل المسألة من الناحية الفقهية والقانونية:
ذلك ان سقوط رسم الملكية عن درجة الاعتبار لتراجع شهوده لا يستتبع حتما التصريح ببطلان
رسم البيع الذي اسس على الملكية المذكورة , بل يجعله فقط بيعا مجردا من اصل التملك ,
ومعلوم ان البيع، وان افتقد لأصل التملك، فإنه يظل صحيحا فقها وقانونا ومنتجا لكافة اثاره
على الاقل بين عاقيه لاسيما وان المشتري، في نازلة الحال، حازت مشتراها عقب التعاقد .

وحيث ان مخاصمة المشتري الحائز من قبل الغير لا يتصور قيامها الا عن طريق ادعاء هذا الغير استحقاقه العقار المبيع حتى يلجأ بسبب تلك المنازعة الى الترجيح بين حجة طالب الاستحقاق والمشتري .

وحيث ان المحكمة لا يمكنها اللجوء تلقائيا الى هذا الترجيح مادام ان المدعين اكتفوا في طلبهم بالتصريح بإبطال رسم الشراء دون طلبهم استحقاق العقار اولا مما يعتبر معه هذا الشق من الطلب غير مؤطر التأطير السليم ويتعين بالتالي التصريح بعدم قبوله.

وحيث ارتأت المحكمة تطبيقا لمقتضيات الفصل 124 مق ق م م تحميل الطرفين الصائر مناصفة بينهما نظرا للاستجابة لطلب المدعين في شق ورفضه في الشق الاخر .

لهذه الأسباب

اصدرت المحكمة وهي تبت في قضايا العقار بجلستها العلنية ابتدائيا و بمثابة حضوري الحكم الاتي نصه :

- 1- في طلب التصريح ببطلان رسم الملكية: بقبوله شكلا، وموضوعا الحكم بعدم صحة رسم الملكية المضمن بعدد 379 ص 310 وتاريخ 1991/01/17 توثيق العونات.
- 2- في طلب بطلان رسم الشراء المضمن بعدد 273 ص 238 توثيق العونات: عدم قبوله.

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بسيدي بنور

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف بالجديدة

المحكمة الابتدائية بسيدي بنور

بتاريخ الثلاثاء 11 صفر 1434 الموافق ل 11 دجنبر 2012

ملف عقاري

2009/221

المضموم اليه الملف عدد :

09/222

حكم عدد:

صدر بتاريخ:

2012/10/23

أصدرت المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وهي تبت في قضايا العقار

الحكم الاتي نصه:

بين السيدة : الساكنة

ينوب عنها الاستاذ عبدالحكيم خلفي المحامي بهيأة الجديدة

مدعية من جهة

والسيد : الساكن

ينوب عنه الاستاذ امبارك عافي المحامي بهيأة الجديدة .

متدخل في الدعوى

وبين السادة : -

-

-

-

الساكنون بالعنوان اعلاه .

ينوب عنهما الاستاذان لطيف و يزيد المحاميان بهيأة الجديدة

مدعى عليهم من جهة ثانية

والسيدين : ... , الساكنان بالعنوان اعلاه .

- المدير الجهوي لصندوق القرض الفلاحي الكائن مقره بشارع

الجيش الملكي سيدي بنور .

مدخلين في الدعوى

الوقائع

بناء على المقالين الافتتاحيين المؤدى عنهما بتاريخ 27 اكتوبر 2009 حسب الوصلين

عدد 317780 و 317781 الذين تعرض المدعية من خلالهما بواسطة دفاعها انها مالكة على

الشياع مع ملاك آخرين باسهم متفاوتة في الملك المسمى "الحطة" موضوع المطلب عدد

44/19874 الكائن بمنطقة ضم الاراضي 4 باولاد عمران مساحته 19 هكتارا و 78 سنتيار

، وانه بلغ الى علمها اخيرا ان بعض شركائها على الشياع باعوا كافة واجبهم على الشياع

بثمن قدره ونهايته ثمانون ألف درهم لفائدة المشتريين و... بمقتضى عقد بيع عرفي مؤرخ في 2009/08/31، وبثمن مائتان وسبعون ألف درهم لفائدة كافة المدعى عليهم بمقتضى العقد المؤرخ في شتنبر 2009 وان العارضة بصفتها شريكة مع البائعين على الشياح والمشترون اجانب فانها تطلب شفعة الاسهم المبيعة مع استعادها لأداء ثمن الحصة المبيعة وواجب التسجيل ومصرفات العقد الاخرى ملتزمة بذلك قبول الدعوى شكلا , وموضوعا الحكم باستحقاق العارضة للشقص المبيع للمدعى عليهم من طرف شركائها اعلاه شفعة والاشهاد عليها باستعادها لاداء الثمن ومصرفات العقد الاخرى والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليهما من الجزء المبيع وتمكين العارضة منه مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل من يجب الصائر معززة دعواها بشهادة من المطلب و نسخة من عقد البيع .

وبناء على مقالتي التدخل الاراديين في الدعوى المؤدى عنه بتاريخ 09 دجنبر 2009 حسب الوصل عدد 399240 المقدم من طرف السيد بواسطة نائبه الاستاذ عافي ضد كافة اطراف الدعوى يعرض فيه انه مالك على الشياح في العقار المسمى "الحطة" موضوع المطلب اعلاه , وان السيدة طلبت شفعة ما باعه المطلوبين في الدعوى بمقتضى عقدي البيع العرفي المؤرخ في 2009/08/31 و 25 شتنبر 2009 وذلك بمقدار 68 سهم من اصل 432 سهم للبائعه وبمقدار 27 سهم من اصل 432 سهم للبائعة بثمن اجمالي قدره 80000.00 درهم في البيع الاول وبمقدار الحصة المملوكة لشريكها و بثمن اجمالي قدره مائتان وسبعون ألف درهم في البيع الثاني , وباعتبار العارض مالك هو الاخر على الشياح في المطلب المذكور بحصة 432/68 سهم وانه اقدم تملكا من السيدة في العقار موضوع الشفعة ملتزمة بالحكم باستحقاقه للشقص المبيع للمدعى عليهم من طرف المالكين على الشياح شفعة مع استعادها لأداء الثمن ومصرفات العقد مباشرة للمدعى عليهما امام المحكمة او وضعها بصندوق المحكمة رهن اشارتهما بعد اذن المحكمة والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليهما من الجزء المبيع وتمكين العارض منه مع النفاذ المعجل والصائر .

وبناء على فتح الملفين عدد 09/419 و 09/420 للمقالين اعلاه وادراجهما بجلسة القضاء الفردي .

وبناء على الامر القاضي برفع اليد عن الملفين اعلاه المؤرخ في 2009/12/14 واحالتهما على هيئة القضاء الجماعي للنظر فيهما طبقا للقانون .

وبناء على احالة الملفين على انظار هذه الهيئة تحت الرقمين عدد 09/221 و 09/222 واستدعاء الاطراف بصفة قانونية .

وبناء على ملتمس الضم مع رفع وثائق المقدم من طرف الاستاذ خلفي عن المدعية جاء فيه نظرا لوحدة موضوع واطراف الملفين 09/221 و 09/222 فإنها يلتبس ضمهما ليصبح الاصل هو الملف عدد 09/221 والبت في الدعويين بحكم واحد كما يدلي رفقة ملتمسه بعقد الصدقة المحرر لفائدة المدخلة في الدعوى السيدة مع شهادة بوضعية المطلب .

وبناء على قرار المحكمة القاضي بضم الملفين اعلاه لوحدة الموضوع والسبب مع اعتبار ان الملف عدد 09/221 هو الاصل .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة الاستاذ خلفي جاء فيها:

ان انضمام المتدخل في الدعوى الى العارضة مردود لكونه هو نفسه مطلوب في تشفيع الاسهم التي سبق ان اشتراها من شريكها . . . و ... في نفس المطلب حسب الثابت من المقال الافتتاحي المؤدى عنه بتاريخ 2009/01/14 وهو موضوع الملف رقم 09/186 مدرج بجلسة 2010/02/09 .

ان صفة المتدخل في الدعوى الحالية غير ثابتة طالما ان صفته كشريك مشتاع محل نزاع وسوف منها بالحكم باستحقاق العارضة التي باعها له شريكها .

ان حالة الشياح والاشتراك بالنسبة للعارضة مصدره الارث بينما المتدخل في الدعوى مصدر الاشتراك بالنسبة له هو الشراء لنصيب بعض الورثة فهو اجنبي عن باقي الشركاء على الشياح .

ان للعارضة حق الاولوية في الشفعة اعتبارا لمصدر تملكها الذي هو الارث .
ان باقي الشركاء على الشياح مصدر مدخلهم هو الارث وهم في درجة العارضة وقد تنازلوا لفائدتها عن ممارسة الشفعة ملتمسة رفض مقال التدخل الارادي وتحميل المتدخل صائر

تدخله معززة مذكرتها بصورة من مقال افتتاحي , صورة من كتاب السيد المحافظ , نسخة من قرار استئنافي ثلاث صور لاشهادات بتنازل عن الشفعة , صورة من قرار استئنافي .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف الاستاذ امير جاء فيها ان الدعوى غير مقبولة شكلا لخرقها مقتضيات الفصلين 1 و 32 ق م م ومرفوضة موضوعا لعدم سلوك طالبة الشفعة مسطرة العرض والايداع .

وبناء على جواب الاستاذ عافي عن المتدخل في الدعوى المدلى به بجلسة 2010/02/23 جاء فيه ان منوبه ليس اجنبيا عن العقار كما ورد في جواب المدعية بل هو مالك على الشيعاء شأنه شأن باقي المالكين , كما ان صفته ثابتة ولم يصدر لحد الان أي حكم قضائي يجرده من هذه الصفة , كما ان مدخل الشراء لا يتميز عنه مدخل الارث باي ميزة , وانه لا يوجد في القانون ما يعطي للمدعية حق الاولوية في الشفعة عن العارض بل لكل المالكين على الشيعاء الذين ابدوا رغبتهم في الشفعة ان ينالوا هذ الحق في حدود نسبة تملكهم في العقار ملتصا بالحكم وفق مقال التدخل الارادي .

وبناء على ادخال السديدين و..... وكذا السيد المحافظ على الاملاك العقارية في الدعوى من قبل نائب المدعية بعله انه بعد استخراجها لشهادة ثانية من المحافظة العقارية مؤرخة في 2010/01/20 فوجئ بوضع عقد عرفي بالمحافظة بتاريخ 2009/11/23 أي بعد استدعاء المدعى عليهم لهذه القضية مفاده انهم تصدقوا لفائدة والديهم المدخلين في الدعوى بكافة واجباتهم المشاعة موضوع طلب الشفعة الامر الذي يبقى معه التصرف بالصدقة باطلا لصوريته من جهة كما ان من حقها تتبع الاستحقاق من يد الحائز وهو موضوع الطلب الاضافي الثاني .ملتصا بالاشهاد عليها بإدخال الغير في الدعوى , والحكم بإبطال عقد الصدقة العرفي المسجل بتاريخ 2009/11/23 كناش 30 عدد 356 المؤرخ في 2009/11/20 . مع امر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور بالتشطيب عليه من المطلب عدد 44/19874 مع ما يترتب عن ذلك قانونا , والحكم باستحقاق العارضة للاسهم المتصدق بها شفعة وتحميل المدعى عليهم الصائر .

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف الاستاذ امير عن المدعى عليهما بجلسة جاء فيها ان الثابت من جواب السيد المحافظ المرفق ان المدعية تقدمت بطلب تعرض على

المطلب اعلاه بشأن الشفعة غير ان التعرض لم يقبل استنادا لمقتضيات المادة 20 من المرسوم الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1962 ومعلوم ان الشفعة تصاغ في شكل تعرض اذا تعلق الامر بعقار في طور التحفيظ ملتزمين الحكم برفض الطلب , ومعززين مذكرتهم بكتاب السيد المحافظ عدد 1363 .

وبناء على المقال الاضافي والاصلاحي المدلى به من طرف الاستاذ خلفي عن المدعية المؤدى عنه بتاريخ 2010/09/27 حسب الوصل عدد 869914 جاء فيه انها تؤكد مقالها الافتتاحي ومقال ادخال الغير في الدعوى المؤدى عنه بتاريخ 2010/02/22 الراميان الى استحقاق العارضة للاسهم المبيعة من طرف شركائها شفعة ومن بعدهم المتصدق عليهم المدخلين في الدعوى في المطلب رقم 44/19874 في الملفين المضمومين 09/221 و 09/222 وان المتصدق عليهما قاما بتحويل المطلب المذكور الى رسم عقاري اصبح يحمل رقم 44/18114 كما اثقلا العقار برهن رسمي ضمانا للديون التي اقترضها معا من صندوق القرض الفلاحي بسيدي بنور مما ينبغي استدعاءه للمحافظة على حقوقه وان من حق المدعية تتبع الشفعة مهما تعددت الايادي التي تداولته وحيث لذلك فان موضوع الدعوى هو العقار المفوت الى المدعى عليهم والذين تصدقوا به بدورهم على المدخلين في الدعوى اصبح هو الرسم العقاري رقم 44/18114 ملتزمة الاشهاد عليها بإصلاح مقالها والحكم باستحقاقها للاسهم المتصدق بها على المدخلين في الدعوى و في الرسم العقاري رقم 44/18114 والاشهاد عليه بعرض وايداع ثمن الاسهم التي اشتراها المدعى عليهم الاصليين في المطلب رقم 44/19874 والذي تحول الى الرسم العقاري عدد 44/18114 الحكم بامر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور بالتشطيب على عقود الاثنية وعقد الصدقة من الرسم العقاري عدد 44/18114 وبإفراغ المدعى عليهم في الدعوى و المدخلين في الدعوى من العقار ذي الرسم اعلاه حفظ حقها في طلب واجب الاستغلال من تاريخ البيع مع النفاذ المعجل وتحديد الاجبار في الاقصى معززة مقالها بشهادة من الرسم العقاري .

وبناء على المذكرة برفع وثائق المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 2010/12/14 التي تؤكد من خلالها طلباته السابقة معززة مذكرتها بمحضري العرض والايداع المتعلقين بثمن ومصروفات العقد ملتزمة الحكم وفق الطلب .

وبناء على الموافقة المدلى بها من طرف الاستاذ امير عن المدعى عليهما بجلسة 2011/09/27 التي جاء فيها ان منوبيه , , و يوافقون على سلوك المدعية لمسطرة الشفعة في العقار موضوع الملف اعلاه كما انهم يوافقون على العروض العينية موضوع الشفعة .

وبناء على التنازل المدلى به من طرف الاستاذ عافي عن المتدخل في الدعوى يفيد تنازل موكله عن طلب تدخله الارادي في الدعوى ملتصا الاشهاد على موكله بهذا التنازل .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف الاستاذ رشيد وهابي عن المدخلين في الدعوى و بجلسة 2011/10/18 جاء فيها ان الطلبات غير مرتكزة على اساس ذلك ان العقار موضوع الشفعة اصبح رسما عقاريا يحمل رقم 44/18114 وليس بالملف ما يفيد كونه مطلبا ومعلوم قانونا وفقها ان الرسم العقاري يظهر العقار ويكشف نقطة انطلاق الوحيدة للحقوق العينية , كما ان المدعية لم تبادر الى سلوك مسطرة التعرض لدى السيد المحافظ على الاملاك العقارية كما هو مبين من خلال كتاب السيد المحافظ المؤرخ في 2009/12/09 هذا فضلا عن كون منوبه السيد مالك على الشيعاء في العقار موضوع الشفعة قبل ان تصبح المدعية مالكة فيه بكثير فحسب الثابت من عقد البيع المؤرخ في 2001/11/05 انه اشترى عشرة خداديم من البائعة له في العقار المدعى فيه وكذا شراؤه المؤرخ في 1998/11/23 من البائعة له 21645 سهم على الشيعاء في المطلب 44/19876 في حين ان المدعية لم تصبح مالكة على الشيعاء عن طريق الارث في والدتها بعد تسجيل عقد البيع المؤرخ في 2009/08/31 فحسب شهادة المطلب المأخوذة بتاريخ 2009/08/27 لم تكن المدعية مالكة على الشيعاء في ذلك المطلب , وان الثابت من الشهادة المأخوذة بتاريخ 2010/01/20 ان المدعية لم تصبح مالكة على الشيعاء بنسبة 54 سهم الا بهذا التاريخ , وان العارض مالك قبلها على الشيعاء منذ سنة 1998 , وان عقد

الصدقة صحيح ولا يتضمن أي سبب للإبطال أو البطلان ملتزمين التصريح برفض الطلب ومعرزين مذكرتهما بعقد بيع مؤرخ في 2001/11/05 , شراء على الشياح مؤرخ في 2009/12/29 , شهادة من المطلب عدد 44/19874 مؤرخة في 2009/08/27 و شهادة من المطلب عدد 44/19874 مؤرخة في 2010/01/20 و جواب السيد المحافظ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف الاستاذ عبدالفتاح ايت عمي بجلسة 2012/04/03 عن المدعى عليهم . . . , . . , و . . جاء فيها:

انهم لا يملكون أي سهم في العقار موضوع دعوى الشفعة حسب الثابت من شهادة الرسم العقاري عدد 44/18114 .

انهم لم يبرموا عقد صلح مع المدعية ولم يوافقوا على سلوكها مسطرة الشفعة في العقار المدعى فيه كما لم يوافقوا على العروض العينية موضوع الشفعة .

انهم يؤكدون ما جاء في مذكراتهم السابقة مضيفين ان تحول المطلب الى رسم عقاري طهره من كافة الحقوق غير المسجلة اعمالا للفصل 65 من قانون التحفيظ العقاري وان طلب الشفعة غير مؤسس لكون تملك المدعية جاء لاحقا على تملك السيد , وان التقيد الاحتياطي المقدم من قبلها جاء خارج الاجل ولم يقدم الا في 2010/10/04 كما ان المدعية لم تصبح مالكة الا في 2010/01/20 كما ان المحكمة دأبت على عدم قبول دعوى الشفعة عند عدم صياغتها في شكل اذا تعلق الامر بمطلب تحفيظ معرزين جوابهم بشهادة من الرسم العقاري

ملتزمين الحكم برفض الدعوى .

وبناء على ادراج القضية بعدة جلسات كان اخرها جلسة 2012/09/18 حضرها نواب الاطراف واكد كل واحد ما سبق فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 2012/10/09 مددت لجلسة 2012/10/16 .

وبعد المداولة طبقا للقانون

اولا : فيما يتعلق بتنازل المتدخل في الدعوى ... : :

حيث ادلى السيد باعتباره مت دخلا هجوميا بتنازل عن الدعوى موقع من طرف نائبه الاستاذ امبارك عافي بجلسة 2011/09/27 ملتصا الاشهاد على موكله بالتنازل عن طلب التدخل الارادي في الدعوى .

وحيث مادام ان المتدخل المذكور كان يروم بدوره استشفاع الحصة موضوع الطلب الاصلي فان تنازله هذا يضع حدا لسير الاجراءات المسطرية بخصوص طلباته المرفوعة للمحكمة كما يفيد موافقته على تحمل المصاريف المتعلقة بدعواه .

وحيث يتعين لهذا الاساس الاشهاد عليه بتنازله عن دعواه وتحميله صائرها .

ثانيا :بخصوص ملتص ضم الملفين 09/221 و 09/222 :

حيث سبق للمحكمة ان قررت بجلسة 27 ابريل 2010 ضم الملف عدد 09/222 الى الملف عدد 09/221 لوحدة الاطراف والموضوع مع اعتبار هذا الاخير هو الاصل مما تقرر معه اعتبار القرار اعلاه حفاظا على مصلحة الاطراف.

ثالثا: فيما يتعلق بباقي الطلبات المقدمة من طرف المدعية:

في الشكل:

حيث قدمت الدعوى في جميع مقالاتها طبقا للشروط المتطلبة قانونا مما يتعين قبولها شكلا.

في الموضوع:

حيث يرمي الطلب في صيغته النهائية وبعد اصلاحه_الى الحكم باستحقاق المدعية للاسهم المتصدق بها على المدخلين في الدعوى و..... في الرسم العقاري رقم 44/18114 شفعة والاشهاد عليها بعرض وايداع ثمن الاسهم التي اشتراها المدعى عليهم الاصليين في المطلب رقم 44/19874 والذي تحول الى الرسم العقاري عدد 44/18114 الحكم بأمر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور بالتشطيب على عقود الاشريية وعقد الصدقة من الرسم العقاري عدد 44/18114 وبإفراغ المدعى عليهم في الدعوى و المدخلين في الدعوى من العقار ذي الرسم اعلاه حفظ حقها في طلب واجب الاستغلال من تاريخ البيع مع النفاذ المعجل وتحديد الاجبار في الاقصى معززة مقالها بشهادة من الرسم العقاري .

وحيث ان الطلب قدم اصلا من طرف المدعية قصد استصدار الحكم باستحقاقها للشخص المبيع للمدعى عليهما و من الملك المسمى "الحطة" موضوع المطلب عدد 44/19874 الكائن بمنطقة ضم الاراضي 4 مساحته 19 هكتارا و 78 سنتيار اعلاه شفعة والاشهاد عليها باستعدادها لأداء الثمن ومصرفات العقد الاخرى والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليهما من الجزء المبيع وتمكين العارضة منه مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل من يجب الصائر.

وحيث بررت المدعية عدم تمكنها من صياغة طلبها في شكل تعرض على مطلب التحفيظ بانتهاء اجل التعرضات المتعلقة بمنطقة الضم التي يندرج ضمنها الملك موضوع الدعوى بعد انصرام اجل التعرضات الذي يلي نشر رسوم المصادقة اذ الثابت من كتاب السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور المؤرخ في 2009/12/09 ان مطلب التحفيظ رقم 44/19874 واقع في منطقة ضم الاراضي المسماة اولاد عمران بور 4 التي تمت المصادقة عليها بموجب المرسوم رقم 1557-2001 الصادر بتاريخ 11 يوليوز 2001 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4921 بتاريخ 2001/07/30 وان الاجل المفتوح لقبول التعرضات انصرم بكثير عن تاريخ ممارسة دعوى الشفعة وان قيام المانع القانوني الذي لايد للمدعية فيه يجيز بصفة استثنائية امكانية رفعها لدعوى الشفعة خارج اطار التعرض .

وحيث مادام ان العقار خلال سريان مسطرة التحفيظ يظل خاضعا لقواعد الفقه المالكي , فان دعوى الشفعة خلال هذه المرحلة لا تخضع لأية قيود مسطرية اذ يكفي لطالب الشفعة ان يعبر عن ممارسة حقه داخل اجل السنة من تاريخ علمه بالبيع وان يكون تملكه سابق تاريخا عن تملك المشفوع منه وان يكون التصرف المطلوب شفيعته بعوض , وان هذه الشروط كانت تتوفر لدى المدعية آنئذ .

وحيث تقدمت المدعية بعد ذلك بمقال ادخال السيين و في الدعوى تعرض فيه انها فوجئت بوضع المدعى عليهم الاصليين لعقد عرفي بالمحافظة بتاريخ 2009/11/23 مفاده انهم تصدقوا لفائدة والديهم المدخلان في الدعوى بكافة واجباتهم المشاعة موضوع طلب الشفعة الامر الذي يبقى معه عقد الصدقة باطلا لصوريته من جهة كما ان من حقها تتبع الاستحقاق من يد الحائز وهو موضوع الطلب الاضافي الثاني .ملتزمة

الاشهاد عليها بإدخال الغير في الدعوى , والحكم بإبطال عقد الصدقة العرفي المسجل بتاريخ 2009/11/23 كناش 30 عدد 356 المؤرخ في 2009/11/20 . مع امر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور بالتشطيب عليه من المطلب عدد 44/19874 مع ما يترتب عن ذلك قانونا , والحكم باستحقاق العارضة للاسهم المتصدق بها شفعة وتحميل المدعى عليهم الصائر .

وحيث ان هذا الطلب وعلى الرغم من وجاهته ظل خارج اطار مسطرة التحفيظ الى ان تم تحويل الملك موضوع المطلب عدد 44/19874 الى رسم عقاري تحت عدد 44/18114 حسب الثابت من كتاب السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور المؤرخ في 09 نونبر 2010 المدرج بالملف .

وحيث ان تأسيس رسم الملكية بما يتسم به من صبغة نهائية وعدم القابلية للطعن , يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة .

وحيث ان شهادة الملكية المدرجة بالملف المؤرخة في 2010/08/04 والمدلى بها من طرف نائب المدعية نفسه تثبت ان الرسم العقاري اسس دون الاشارة الى أي اثر لدعوى الشفعة التي كانت سارية قبل تأسيسه وبالتالي فقد طالها التطهير بدليل ان المحافظ على الاملاك العقارية يشير بالشهادة اعلاه الى انه لا يوجد بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني او لتحمل عقاري باستثناء رهنين مقيدتين لمصلحة القرض الفلاحي للمغرب من طرف السيدين

وحيث ان تقديم المدعية لمقال اصلاحي عقب تأسيس الرسم العقاري تعبر فيه عن رغبتها ممارسة حق الشفعة في مواجهة الانصبه المقيدة باسم السيدين و وقيامها بإيداع وعرض ثمن البيع الذي تم للواهبين لهما , بعد التماس بطلان عقد الصدقة , امر لا يسعفهما في تعقب شفعة الشقص وتتبعه في أي يد انتقلت اليه لتعارض ذلك مع قاعدة التطهير التي تضفي الشرعية على المالك المقيد مهما كانت الوسيلة التي اعتمدها في الوصول الى تأسيس الرسم العقاري باسمه , ولا ينفع المتضرر هنا التذرع بحسن نيته قصد طلب التشطيب على ما دون بالرسم العقاري مادام ان هذا المبدأ لا يسري سوى على التسجيلات التي تدون

بالرسم العقاري بعد تأسيسه , والتي تمارس في اطار الفصل 65 وما يليه من ظهير التحفيظ العقاري أي في اطار اشهار الحقوق العينية المقامة على العقارات المحفظة وتسجيلها في السجلات العقارية دون سواها من التقييدات التي تولد مع الرسم العقاري .

وحيث ذهب المجلس الاعلى - محكمة النقض حاليا - في احدى قراراته الى " ان نص وروح ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري وخاصة منها مقتضيات الفصول 2 و 62 و 63 و 64 تجعل الرسم العقاري بعد انشائه يتسم بقوة تقطع كل نزاع حول ما سجل به , ونقطة نهائية في المستقبل لانطلاق حقوق الملكية , ولا تعتبر بسبب التحفيظ الا الحقوق المسجلة على ذلك الرسم دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة به ولذلك تصير الحقوق المسجلة بالدفتر العقاري في مأمن من أي ادعاء تجاهها مخالف لما سجل على هذا الرسم اعتبار للحجية القاطعة التي يضيفها التحفيظ على الرسم العقاري وخاصة فيما يتعلق بالأغيار ذوي النية الحسنة " قرار المجلس الاعلى عدد 6560 صادر بتاريخ 95/12/12 في الملف المدني عدد 94/3608 منشور بمقتضيات التحفيظ العقاري على ضوء قرارات المجلس الاعلى ص 7 .

وحيث ان المتضرر من قاعدة التطهير لا يسعه سوى تقديم دعوى شخصية ترمي الى الحصول على التعويض دون امكانية تقديم أي مطالبة بحق عيني على العقار اعمالا لمقتضيات الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري فقد ذهب المجلس الاعلى سابقا - محكمة النقض - الى انه " بعد انشاء الرسم العقاري فان الحقوق المتضررة بسبب عدم تسجيلها خلال مرحلة التحفيظ , لا يمكن لأصحابها المطالبة بها عينا ذلك ان الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري نص صراحة على انه لا يمكن اقامة دعوى في العقار بسبب حق وقع الاضرار به من جراء تحفيظ , ويمكن لأصحاب هذه الحقوق اللجوء الى دعاوى شخصية لجبر الضرر الحاصل لهم " قرار المجلس الاعلى عدد 542 صدر بتاريخ 2007/02/14 في الملف المدني عدد 05/983 منشور بمقتضيات التحفيظ العقاري على ضوء قرارات المجلس الاعلى ص 89 .

وحيث انه تأسيسا على ما سبق فبغض النظر عن احقية المدعية في طلب شفعة الاجزاء المباعة من يد المدعى عليهم , فان اقرار هذا الحق قضائيا اصبح غير ذي موضوع

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل

و الحريات

المحكمة الابتدائية

بمراكش

بتاريخ: 2014/03/20 أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش في جلستها العلنية و هي تبت في القضايا المدنية الحكم الآتي نصه:

حكم ابتدائي:

صدر بتاريخ:

بين السادة ورثة و هم

2014/03/20

زوجته :

تحت عدد:

..... لقبهم جميعا

الكائنين مراكش .

ملف مدني رقم:

ينوب عنهم الأستاذ حسن المزواري المحامي بهيئة مراكش.

13/1201/596

بصفتهم مدعين من جهة.

و بين السادة : لقبهم جميعا

الكائنين مراكش .

بصفتهم مدعى عليهم من جهة.

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المقدم من طرف المدعين بواسطة نائبهم و المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 11/11/ 2013 و المؤدى عنه الرسم القضائي بصندوق هذه المحكمة و الذي عرضوا فيه أن مورثهم المذكور كان يملك قيد حياته بصفة منفردة البقعة المسماة تيفراتين و الكائنة بمراكش طريق أوريفة يحدها قبلة الطريق و غربا واد إيسيل ويمينا الطريق و يسارا و و ، و أن هذه البقعة كان يملكها مورثهم برسم تخلي عن عقار مضمن بعدد 264 صحيفة 145 كناش عدد 20 بأيت أورير ،

و توفي فتركها لورثته من بعده ، و أن المدعى عليهم أنجزوا رسم استمرار في اسمهم و قاموا بتحفيظ العقار ، و الحال أن رسم الاستمرار الذي أسس عليه طلبهم غير متوفر على شروط الملك المعتبرة شرعا حيث ذكرت مدة الحياة على سبيل الإجمال علما أنه لا قضاء مع المجمل ، و في مقابل ذلك فرسمهم مستجمع لشروط الملك ، و أنه تبعا للفصلين 2 و 62 من ظهير التحفيظ العقاري فإن تأسيس الرسم العقاري يظهر العقار من جميع التحملات ، و بالتالي لم يبق له إلا الحق في التعويض ، ملتجئين الحكم عليهم بأداء مبلغ 5000,00 درهم كتعويض مسبق مع الحكم بإجراء خبرة لتحديد القيمة الحقيقية للتعويض و حفظ حقهم في تحديد طلباتهم بعد الخبرة .

و أرفقوا مقالهم برسم التخلي المشار لمراجعته و رسم استمرار و إراثتين و شهادة عقارية و صورة لعقد بيع .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 2014/03/13 تخلف عنها نائب الطرف المدعي رغم الإعلام و تخلف المدعى عليهم و نصب قيم في حقه فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة فتقرر حجز القضية للتأمل لجلسة يومه .

و بعد التأمل طبقا للقانون

التعليل

. في الشكل :

حيث إن الدعوى قدمت وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ، فهي مقبولة من هذه الناحية .

. في الموضوع :

حيث إن طلب المدعين يرمي إلى الحكم على المدعى عليهم بأداء مبلغ 5000,00 درهم كتعويض مسبق مع الحكم بإجراء خبرة لتحديد القيمة الحقيقية للتعويض و حفظ حقهم في تحديد طلباتهم بعد الخبرة .

و أرفقوا مقالهم برسم التخلي المشار لمراجعته و رسم استمرار و إراثتين و شهادة عقارية و صورة لعقد بيع .

و حيث أن مطالب المدعين مؤسسة على أن العقار المسمى تيفراتين و الكائنة بمراكش طريق أوريكة يحدها قبلة الطريق و غروبا واد إيسيل ويمينا الطريق و يسارا و و كان مملوكا لمورثهم و قام المدعى عليهم بتحفيظه في اسمهم ، و عليه فإنه و طبقا للفصلين 2 و 62 من ظهير التحفيظ العقاري فإن تأسيس الرسم العقاري يظهر العقار من جميع التحويلات ، و بالتالي لم يبق له إلا الحق في التعويض، و يطالبون به من خلال دعواهم الحالية .

و حيث إنه و لاستحقاق المدعين للتعويض فإنه يلزم إثبات شرطين أولهما تملك العقار موضوع التحفيظ ، ثم ثبوت التدليس من طالبي التحفيظ ، و هكذا فإنه فيما يخص الشرط الثاني و المؤسس على أن المدعى عليهم سئي النية من خلال ارتكابهم لأعمال تدليسية هو أمر لا دليل عليه ، علما أن الأصل هو حسن النية طبقا للفصل 477 من ق ل ع .

و حيث إنه فيما يخص الشرط الأول و المؤسس على أن استحقاق المدعين للتعويض يلزم إثبات تملك العقار موضوع التحفيظ فإنه لما كانت الدعوى مؤطرة كدعوى استحقاقية فإن المدعي باعتباره طالب الاستحقاق يلزم بإقامة الدليل على تملكه و ذلك قبل سؤال المدعى عليه و تكليفه ببيان وجه مدخله للعقار و ذلك طبقا للمادة 242 من مدونة الحقوق العينية التي تنص على ما يلي : " لا يكلف الحائز ببيان وجه مدخله إلا إذا أدلى المدعي بحجة على دعواه " ، و هذا التوجه التشريعي يطابق بشكل كلي قواعد الفقه المالكي المعمول بها في مجال العقار الغير محفظ لقول الناظم :

و مدع استحقاق شئ يلزم	بينة مثبتة ما يزعم
من غير تكليف لمن تكلفه	بأي وجه تملكه

وحيث إن المجمع عليه تشريعا و فقها و قضاء أن الملك لا ينزع من يد حائزه إلا بحجة متوفرة على جميع شروط الملك المكسبة له عن طريق الحيازة ، و هذه الشروط هي التي نصت عليها المادة 240 من مدونة الحقوق العينية شروط الملك الخمسة و هي كالتالي وضع اليد و نسبة الملك للحائز و طول المدة إلى أن تصل المدة المعتبرة شرها في التملك و هي تختلف بحسب ما إذا كان الحائز قريبا أم لا و عدم المنازع بمعنى أن تكون الحيازة هادئة و نفي العلم بنقل الملكية و خروج العقار المدعى فيه من يد الحائز و هذا الشرط يكون شرط صحة متى أقيمت البينة لميت و يكون بالمقابل شرط كمال إذا أقيمت البينة لحي ، و هذه الشروط قد جمعها الناظم عند قوله :

و فعل بلا خصم بها الملك يجتلى	يد نسبة طول كعشرة أشهر
صحة للحي للميت ذا اجعلا	و هل عدم التفويت كمال أم

و حيث إنه بالرجوع إلى الرسم المدلى به من طرف المدعين و هو رسم تخلي عن عقار مضمن بعدد 264 صحيفة 145 كناش عدد 20 بأيت أورير نجد أن الأمر يتعلق بمجرد رسم مجرد عن أصل التملك ، و بالتالي فلا يعتد به في إثبات التملك ، و عليه يكون الطلب غير مبني على أساس و يلزم رفضه

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.
وتطبيقا للفصول 1 و 31 و 32 و 37 و 38 و 39 و 40 و 50 و 124 ق م م.

لهذه الأسباب

صرحت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا و حضوريا في حق المدعين و غيابيا بوكيل في حق المدعى عليهم :
. في الشكل : بقبول الدعوى .

. في الموضوع : برفض الطلب و إبقاء مصاريفه على رافعيه .
بهذا صدر الحكم و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة في اليوم و الشهر و السنة
أعلاه.

و كانت هيئة المحكمة تتركب من:

السيد	يونس الزهري	رئيسا
السيدة	رشيدة الشوكة	كاتب الضبط
الرئيس		كاتب الضبط

أحكام الشفعة

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بسيدي بنور

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

بتاريخ الثلاثاء 03 دجنبر 2013 .

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف الجديدة

المحكمة الابتدائية بسيدي بنور

ملف عقاري

2013/48

أصدرت المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وهي تبت في قضايا العقار
الحكم الاتي نصه:

حكم عدد:

بين السيدة :

الساكنة

صدر بتاريخ:

ينوب عنه الاستاذ عبدالقادر شاكر المحامي بهيأة الجديدة .

2013/12/03

مدعية من جهة .

وبين السيد :

الساكن

ينوب عنه الاستاذان خليل يزيد والمهدي لطيف المحاميان بهيأة

الجديدة .

مدعى عليه من جهة ثانية .

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المؤدى عنه بتاريخ 20 فبراير 2013 حسب الوصل عدد
1408376 الذي تعرض المدعية من خلاله بواسطة دفاعها انها تملك على الشياح مع السيد
..... العقار المسمى " كدية العامري " موضوع مطلب التحفيظ رقم 19537 ج الكائن
..... مساحته 64 آر و 45 سنتيار وانها فوجئت بشريكها اعلاه باع للمدعى عليه
..... 31 سهما من اصل 300 سهم المملوكة له بهذا العقار مقابل ثمن اجمالي حدد في

59000 درهم بمقتضى العقد العرفي المؤرخ في 2012/04/02 المودع بالمحافظة بالمطلب المذكور بتاريخ 2012/06/07 (كناش 34 عدد 685) . وانها عبرت عن رغبتها في شفعة المبيع وعرضت مبلغ 63764.00 درهما الممثل للثمن و المصاريف الظاهرة على المدعى عليه الذي رفضها فتم ايداعها في صندوق المحكمة والكل تنفيذاً للأمر الصادر عن رئيس المحكمة ملف رقم 2012/1100/148 كما انها وعملاً بمقتضيات المادة 305 من المدونة ضمنت تعرضاً بالمطلب المذكور ملتمسة المصادقة على العرض والايداع والحكم تبعاً لذلك باستحقاق المدعية الحصة المبيعة من الملك المسمى " كدية العامري " موضع مطلب التحفيظ عدد 19537 ج بموجب عقد البيع المؤرخ في 2012/04/02 المقيد بتاريخ 2012/06/07 شفعة من يد المدعى عليه وتسليمها لها فارغة من شواغله هو او من يقوم مقامه او باذنه وذلك بعد الامر باجراء خبرة لتحديد الثمن الحقيقي واحتياطياً اداءه اليمين على ان ظاهر الثمن كباطنه تحت طائل غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ وتحميل المدعى عليه الصائر .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 2013/04/16 المرفقة بشهادة المحافظة العقارية , صورة طبق الاصل لعقد البيع , محضر عرض وايداع , وصل رقم 408 حساب 21456 وشهادة من المحافظة تفيد تقييد تعرض لفائدة المدعية على مطلب التحفيظ ملتمسة الحكم وفق الطلب .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2013/06/04 جاء فيها ان العقار المطلوب شفخته هو موضوع مطلب للتحفيظ وانه حسب مقتضيات المادة 305 من مدونة الحقوق العينية فانه لا يعتد بطلب شفعة العقار في طور التحفيظ الا اذا ضمن الشفيع تعرضه على مطلب التحفيظ ملتمسا التصريح بعدم قبول الدعوى .

وبناء على المذكرة بشأن الرد المدلى بها من طرف دفاع المدعي بجلسة 2013/10/22 جاء فيها ان المدعية سجلت تعرضها على مطلب التحفيظ قصد المطالبة بالشفعة حسب الثابت من شهادة المحافظة العقارية المرفقة بالدعوى ويتعلق الامر بالتعرض المقيد بتاريخ 2013/02/20 كناش 36 عدد 227 وانها قامت في الان نفسه بتقديم طلب الى المحكمة

بقصد استشفاع الحصة المبيعة من يد المدعى عليه بعدما قامت باجراءات العرض والايداع
موضحا ان المادة 306 من مدونة الحقوق العينية توجب على الراغب في الشفعة بصفة عامة
سواء اكان الطالب محفظا اوفي طور التحفيظ او غير محفظ ان يتقدم بطلب امام المحكمة
المختصة مع الادلاء بما يفيد مباشرته لعرض وايداع الثمن , وان المادة 305 من نفس القانون
اضافت شكلية جديدة من شكليات دعوى الشفعة لان المشرع استشعر ضياع حق الشفعين اذا
ما تم اتخاذ قرار التحفيظ ودعوى الشفعة لازالت جارية وعلاوة فان ما يؤيد هذا الطرح هو
الحفاظ على طلبات الشفعة التي قد تباشر بخصوص المطالب التي انتهت بصددتها اجل
التعرضات واحيل الملف على المحكمة مادام ان الفصل 29 حصر قبول التعرضات الاستثنائية
من قبل السيد المحافظ في المرحلة الي لا يزال فيه الملف بالمحافظة وقبل احالته على القضاء
مضيفا ان تضمين التعرض يقوم مقام التقييد الاحتياطي في دعاوى القسمة المنصبة على
العقارات المحفظة , ولو كانت غاية المشرع غير ذلك لاكتفى بالتنصيص على ان الشفعة في
العقار موضوع مطلب التحفيظ تكون بتقييد تعرض عليه مادام ان التعرض يعد بدوره مطالبة
قضائية ملتزمة بالحكم وفق طلبها .

وبناء على ادراج القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 2013/11/19 حضرها الاستاذ
تلمسان عن دفاع المدعية كما حضر دفاع المدعى عليه واكدا السابق فتقرر حجز القضية
للمداولة لجلسة 2013/12/03 .

وبعد المداولة طبقا للقانون .

في الشكل :

حيث يروم الطلب الحكم باستحقاق المدعية الحصة المبيعة من الملك المسمى
" كدية العامري " موضع مطلب التحفيظ عدد 19537 ج بموجب عقد البيع المؤرخ في
2012/04/02 المقيد بتاريخ 2012/06/07 شفعة من يد المدعى عليه
وتسليمها لها فارغة من شواغله هو او من يقوم مقامه او باذنه وذلك بعد الامر باجراء خبرة

لتحديد الثمن الحقيقي واحتياطيا ادائه اليمين على ان ظاهر الثمن كباطنه تحت طائل غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ وتحميل المدعى عليه الصائر .
وحيث دفع المدعى عليه بكون الدعوى قدمت خرقا لمقتضيات المادة 305 من مدونة الحقوق العينية التي تشترط تقديم طلب الشفعة في شكل تعرض اذا تعلق بعقار موضوع مطلب تحفيظ .

وحيث ورد في معرض رد المدعية على هذا الدفع ان التعرض الوارد في المادة انما هو شكلية جديدة من شكليات دعوى الشفعة تمت بدافع استشعار المشرع ضياع حق الشفعين اذا ما تم اتخاذ قرار التحفيظ ودعوى الشفعة لازالت جارية , وعلاوة على ذلك فان ما يؤيد هذا الطرح هو الحفاظ على طلبات الشفعة التي قد تباشر بخصوص المطالب التي انتهى بصددھا اجل التعرضات واحيل الملف على المحكمة مادام ان الفصل 29 حصر قبول التعرضات الاستثنائية من قبل السيد المحافظ في المرحلة الي لا يزال فيه الملف بالمحافظة وقبل احواله على القضاء مضيفا ان تضمين التعرض يقوم مقام التقييد الاحتياطي في دعاوى القسمة المنصبة على العقارات المحفظة , ولو كانت غاية المشرع غير ذلك لا كفى بالتنصيص على ان الشفعة في العقار موضوع مطلب التحفيظ تكون بتقييد تعرض عليه مادام ان التعرض يعد بدوره مطالبة قضائية.

لكن حيث ان الاجتهاد في قراءة المادة 305 م ح ع الوارد برد المدعية , وعلى الرغم من المجهود المبذول في تخريجه , الا انه يخالف صراحة النص المذكور منطوقا ومفهوما فعبارات المادة مفهومة وواضحة ولا تحتل أي تاويل فيما يتعلق بضرورة تقديم طلب الشفعة المنصب على عقار في طور التحفيظ في شكل تعرض , وان طرح قبول المشرع المطالبة بالشفعة خارج اطار التعرض يبقى بعيدا عن دلالات النص القانوني من جهة , وعن الاعتبار التي املت على المشرع تبني هذا الخيار من جهة اخرى :

1- فمن حيث دلالات النص فالواضح من المادة 305 م ح ع انهاوردت بصيغة الاستثناء المتمثل في عبارة " الا " ومعلوم عند فقهاء الاصول ان عبارات النص التي ترد بصيغة الاستثناء انما تحمل على الحصر الذي ينبغي اخذه على المقتر قدره ولا يجوز بالتالي التوسع فيه , وباعمالنا للمبدأ اعلاه في استكناه قول المشرع : " فلا يعتد بطلب الشفعة الا اذا

ضمن الشفيع تعرضه بمطلب التحفيظ المتعلق به"يتضح ان ذلك يحمل على خيار وحيد يروم حصر تقديم طلب الشفعة في شكل تعرض .

وحيث طالما ان المدعية لا تجادل في كون التعرض هو الصيغة المعتمدة قانونا لتقديم المطالبة القضائية المنصبة على العقار في طور التحفيظ , كما ورد بمذكرتها , فان قولها لاحقا بان المقصود من التعرض الوارد بالمادة 305 انما هو شكلية من الشكليات التي اضافها المشرع لهذه المطالبة يناقض ما سلمت به في الاول اذ ان ايداع التعرض على مطلب التحفيظ , وحسب ما هو مسطر في الفصل 24 وما يليه من ظهير التحفيظ العقاري , تعقبه مسطرة ادارية واخرى قضائية تنأى به عن القيد الشكلي الذي يروم حفظ المرتبة في التقييد , على غرار ما يهدف اليه التقييد الاحتياطي , وتضعة في مصاف المطالبة القضائية التي تقرضها خصوصية مسطرة التحفيظ العقاري وبالتالي فلو اراد المشرع ترك الخيار في المطالبة بالشفعة بين المساطر العادية ومسطرة التعرض لنص على ذلك صراح اذ الاصل في تفسير في تفسير قواعد الشكل هو التضييق لا التوسع .

2- اما من حيث الاعتبارات التي املت على المشرع تبني هذه القاعدة فمن المعلوم ان الاجتهاد القضائي , وقبل صدور مدونة الحقوق العينية , تضارب كثيرا حول الصيغة التي يتعين اعتمادها لقبول المطالبة بالشفعة المنصبة على العقارات في طور التحفيظ , بين قائل بضرورة حصرها في شكل تقديم تعرض على مطلب التحفيظ دون القبول باي صيغة اخرى (وبالتالي فكان هذا الاتجاه القضائي يقضي بعدم قبول هذه الطلبات في حالة ما اذا نصبت في شكل دعاوى عادية) وبين قائل بجواز تقديم المطالبة سواء في شكل تعرض على مطلب التحفيظ او في شكل دعوى عادية اذا كان ملف التحفيظ لم يراوح المرحلة الادارية .

وحيث ان المشرع , وبعد اصداره لمدونة الحقوق العينية , انتصر للاتجاه الاول واعتمد صيغة التعرض كخيار اوجد لقبول طلب الشفعة المنصب على عقار في طور التحفيظ حسما للجدال من جهة وحفاظا على مصالح الاطراف التي قد تتضرر من اتخاذ المحافظ لقرار بتحفيظ عقار ما لا زال محل مساطر ودعاوى قضائية قد تواجه في اخر المطاف بمبدأ التطهير .

وحيث اعمالا لما سطر اعلاه فان تقييد التعرض على مطلب التحفيظ اصبح يجب الدعوى و لا يعتبر مجرد اجراء شكلي تابع لدعوى الشفعة , والا فما سيكون مصير التعرض المودع بالمطلب بعد الحسم في دعوى الشفعة باستقلال عن ملف التحفيظ العقاري الامر الذي تبقى معه الصيغة التي اطرت بمقتضاها مطالب المدعية مختلة قانونا ووجب بالتالي التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا .

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

لهذه الأسباب

اصدرت المحكمة وهي تبت في قضايا العقار بجلستها العلنية ابتدائيا الحكم الاتي نصه

:

في الشكل : التصريح بعدم قبول الدعوى وتحميل رافعها الصائر .

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر المحكمة

الابتدائية بسيدي بنور وكانت الهيئة الحاكمة متكونة من:

السيد	عصام بنزیدون	رئيسا
السيد	محمد شبيب	مقررا
السيد	بوجمعة واقاس	عضوا
بمساعدة السيد	محمد جوال	كاتبا للضبط
الرئيس	المقرر	كاتب الضبط
المملكة المغربية		أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
وزارة العدل و الحريات		بالمحكمة الابتدائية بسيدي بنور
محكمة الإستئناف بالجديدة		-----
المحكمة الابتدائية بسيدي بنور		باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

بتاريخ الثلاثاء 23 اكتوبر 2012

ملف عقاري

2009/221

المضموم اليه الملف عدد : أصدرت المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وهي تبت في قضايا
العقار الحكم الاتي نصه: 09/222

بين السيدة : حكم عدد:

الساكنة

ينوب عنها الاستاذ عبدالحكيم خلفي المحامي بهيأة الجديدة صدر بتاريخ:

مدعية من جهة 2012/10/23

والسيد : الساكن

ينوب عنه الاستاذ امبارك عافي المحامي بهيأة الجديدة .

متدخل في الدعوى

وبين السادة : -

-

الساكنون بالعنوان اعلاه .

ينوب عنهما الاستاذان لطيف و يزيد المحاميان بهيأة الجديدة

مدعى عليهم من جهة ثانية

والسيدين : .. , الساكنان بالعنوان اعلاه .

- المدير الجهوي لصندوق القرض الفلاحي الكائن مقره بشارع

الجيش الملكي سيدي بنور .

مدخلين في الدعوى

الوقائع

بناء على المقالين الافتتاحيين المؤدى عنهما بتاريخ 27 اكتوبر 2009 حسب الوصلين
عدد 317780 و 317781 الذين تعرض المدعية من خلالهما بواسطة دفاعها انها مالكة على
الشياع مع ملاك آخرين باسهم متفاوتة في الملك المسمى "الحطة" موضوع المطلب عدد
44/19874 الكائن بمنطقة ضم الاراضي 4 مساحته 19 هكتارا و 78 سنتيار

, وانه بلغ الى علمها اخيرا ان بعض شركائها على الشياح باعوا كافة واجبهم على الشياح
بثمن قدره ونهايته ثمانون الف درهم لفائدة المشترين و بمقتضى عقد
بيع عرفي مؤرخ في 2009/08/31 , وبثمن مائتان وسبعون الف درهم لفائدة كافة المدعى
عليهم بمقتضى العقد المؤرخ في شتنبر 2009 وان العارضة بصفتها شريكة مع البائعين على
الشياح والمشترون اجانب فانها تطلب شفعة الاسهم المبيعة مع استعدادها لاداء ثمن الحصة
المبيعة وواجب التسجيل ومصرفات العقد الاخرى ملتزمة بذلك قبول الدعوى شكلا ,
وموضوعا الحكم باستحقاق العارضة للشقص المبيع للمدعى عليهم من طرف شركائها اعلاه
شفعة والاشهاد عليها باستعدادها لاداء الثمن ومصرفات العقد الاخرى والحكم تبعا لذلك بافراغ
المدعى عليهما من الجزء المبيع وتمكين العارضة منه مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل
من يجب الصائر معززة دعواها بشهادة من المطلب و نسخة من عقد البيع .

وبناء على مقالتي التدخل الاراديين في الدعوى المؤدى عنه بتاريخ 09 دجنبر 2009
حسب الوصل عدد 399240 المقدم من طرف السيد بواسطة نائبه الاستاذ عافي
ضد كافة اطراف الدعوى يعرض فيه انه مالك على الشياح في العقار المسمى "الحطة" موضوع
المطلب اعلاه , وان السيدة طلبت شفعة ما باعه المطلوبين في الدعوى بمقتضى
عقدي البيع العرفي المؤرخ في 2009/08/31 و 25 شتنبر 2009 وذلك بمقدار 68 سهم
من اصل 432 سهم للبائعه وبمقدار 27 سهم من اصل 432 سهم للبائعة
..... بثمن اجمالي قدره 80000.00 درهم في البيع الاول وبمقدار الحصة المملوكة
لشريكها .. و بثمن اجمالي قدره مائتان وسبعون الف درهم في البيع الثاني , وباعتبار
العارض مالك هو الاخر على الشياح في المطلب المذكور بحصة 432/68 سهم وانه اقدم
تملكا من السيدة في العقار موضوع الشفعة ملتزم بالحكم باستحقاقه للشقص المبيع
للمدعى عليهم من طرف المالكين على الشياح شفعة مع استعدادها لاداء الثمن ومصرفات
العقد مباشرة للمدعى عليهما امام المحكمة او وضعها بصندوق المحكمة رهن اشارتهما بعد
اذن المحكمة والحكم تبعا لذلك بافراغ المدعى عليهما من الجزء المبيع وتمكين العارض منه
مع النفاذ المعجل والصائر .

وبناء على فتح الملفين عدد 09/419 و 09/420 للمقالين اعلاه وادراجهما بجلسة القضاء الفردي .

وبناء على الامر القاضي برفع اليد عن الملفين اعلاه المؤرخ في 2009/12/14 واحالتهما على هيئة القضاء الجماعي للنظر فيهما طبقا للقانون .

وبناء على احالة الملفين على انظار هذه الهيئة تحت الرقمين عدد 09/221 و 09/222 واستدعاء الاطراف بصفة قانونية .

وبناء على ملتصق الضم مع رفع وثائق المقدم من طرف الاستاذ خلفي عن المدعية جاء فيه نصرا لوحدة موضوع واطراف الملفين 09/221 و 09/222 فانها يلتصق ضمهما ليصبح الاصل هو الملف عدد 09/221 والبت في الدعويين بحكم واحد كما يدلي رفقة ملتصقه بعقد الصدقة المحرر لفائدة المدخلة في الدعوى السيدة مع شهادة بوضعية المطلب .

وبناء على قرار المحكمة القاضي بضم الملفين اعلاه لوحدة الموضوع والسبب مع اعتبار ان الملف عدد 09/221 هو الاصل .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة الاستاذ خلفي جاء فيها:

ان انضمام المتدخل في الدعوى الى العارضة مردود لكونه هو نفسه مطلوب في تشفيع الاسهم التي سبق ان اشتراها من شريكها..... . و في نفس المطلب حسب الثابت من المقال الافتتاحي المؤدى عنه بتاريخ 2009/01/14 وهو موضوع الملف رقم 09/186 مدرج بجلسة 2010/02/09 .

ان صفة المتدخل في الدعوى الحالية غير ثابتة طالما ان صفته كشريك مشتت محل نزاع وسوف منها بالحكم باستحقاق العارضة التي باعها له شريكها .

ان حالة الشياح والاشتراك بالنسبة للعارضة مصدره الارث بينما المتدخل في الدعوى مصدر الاشتراك بالنسبة له هو الشراء لنصيب بعض الورثة فهو اجنبي عن باقي الشركاء على الشياح .

ان للعارضة حق الاولوية في الشفعة اعتبارا لمصدر تملكها الذي هو الارث .

ان باقي الشركاء على الشياح مصدر مدخلهم هو الارث وهم في درجة العارضة وقد تنازلوا لفائدتها عن ممارسة الشفعة ملتمة رفض مقال التدخل الارادي وتحميل المتدخل صائر تدخله معززة مذكرتها بصورة من مقال افتتاحي , صورة من كتاب السيد المحافظ , نسخة من قرار استئنافي ثلاث صور لاشهادات بتنازل عن الشفعة , صورة من قرار استئنافي . وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف الاستاذ امير جاء فيها ان الدعوى غير مقبولة شكلا لخرقها مقتضيات الفصلين 1 و 32 ق م م ومرفوضة موضوعا لعدم سلوك طالبة الشفعة مسطرة العرض والايداع .

وبناء على جواب الاستاذ عافي عن المتدخل في الدعوى المدلى به بجلسة 2010/02/23 جاء فيه ان منوبه ليس اجنبيا عن العقار كما ورد في جواب المدعية بل هو مالك على الشياح شأنه شان باقي المالكين , كما ان صفته ثابتة ولم يصدر لحد الان أي حكم قضائي يجرده من هذه الصفة , كما ان مدخل الشراء لا يتميز عنه مدخل الارث باي ميزة , وانه لا يوجد في القانون ما يعطي للمدعية حق الاولوية في الشفعة عن العارض بل لكل المالكين على الشياح الذين ابدوا رغبتهم في الشفعة ان ينالوا هذ الحق في حدود نسبة تملكهم في العقار ملتمة الحكم وفق مقال التدخل الارادي .

وبناء على ادخال السيدينو... وكذا السيد المحافظ على الاملاك العقارية في الدعوى من قبل نائب المدعية بعلة انه بعد استخراجها لشهادة ثانية من المحافظة العقارية مؤرخة في 2010/01/20 فوجئ بوضع عقد عرفي بالمحافظة بتاريخ 2009/11/23 أي بعد استدعاء المدعى عليهم لهذه القضية مفاده انهم تصدقوا لفائدة والديهم المدخلين في الدعوى بكافة واجباتهم المشاعة موضوع طلب الشفعة الامر الذي يبقى معه التصرف بالصدقة باطلا لصوريته من جهة كما ان من حقها تتبع الاستحقاق من يد الحائز وهو موضوع الطلب الاضافي الثاني .ملتمة الاشهاد عليها بادخال الغير في الدعوى , والحكم بابطال عقد الصدقة العرفي المسجل بتاريخ 2009/11/23 كناش 30 عدد 356 المؤرخ في 2009/11/20 .مع امر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور بالتشطيب عليه من المطلب عدد 44/19874 مع ما يترتب عن ذلك قانونا , والحكم باستحقاق العارضة للاسهم المتصدق بها شفعة وتحميل المدعى عليهم الصائر .

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف الاستاذ امير عن المدعى عليهما بجلسة جاء فيها ان الثابت من جواب السيد المحافظ المرفق ان المدعية تقدمت بطلب تعرض على المطالب اعلاه بشأن الشفعة غير ان التعرض لم يقبل استنادا لمقتضيات المادة 20 من المرسوم الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1962 ومعلوم ان الشفعة تصاغ في شكل تعرض اذا تعلق الامر بعقار في طور التحفيظ ملتزمين الحكم برفض الطلب , ومعززين مذكرتهم بكتاب السيد المحافظ عدد 1363 .

وبناء على المقال الاضافي والاصلاحي المدلى به من طرف الاستاذ خلفي عن المدعية المؤدى عنه بتاريخ 2010/09/27 حسب الوصل عدد 869914 جاء فيه انها تؤكد مقالها الافتتاحي ومقال ادخال الغير في الدعوى المؤدى عنه بتاريخ 2010/02/22 الراميان الى استحقاق العارضة للاسهم المبيعة من طرف شركائها شفعة ومن بعدهم المتصدق عليهم المدخلين في الدعوى في المطلب رقم 44/19874 في الملفين المضمومين 09/221 و 09/222 وان المتصدق عليهما قاما بتحويل المطلب المذكور الى رسم عقاري اصبح يحمل رقم 44/18114 كما انتقلا العقار برهن رسمي ضمانا للديون التي اقترضها معا من صندوق القرض الفلاحي بسيدي بنور مما ينبغي استدعائه للمحافظة على حقوقه وان من حق المدعية تتبع الشفعة مهما تعددت الايادي التي تداولته وحيث لذلك فان موضوع الدعوى هو العقار المفوت الى المدعى عليهم والذين تصدقوا به بدورهم على المدخلين في الدعوى اصبح هو الرسم العقاري رقم 44/18114 ملتزمة الاشهاد عليها باصلاح مقالها والحكم باستحقاقها للاسهم المتصدق بها على المدخلين في الدعوى و.... في الرسم العقاري رقم 44/18114 والاشهاد عليه بعرض وايداع ثمن الاسهم التي اشتراها المدعى عليهم الاصيلين في المطلب رقم 44/19874 والذي تحول الى الرسم العقاري عدد 44/18114 الحكم بامر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور بالتشطيب على عقود الاشربة وعقد الصدقة من الرسم العقاري عدد 44/18114 وبافرج المدعى عليهم في الدعوى و المدخلين في الدعوى من العقار ذي الرسم اعلاه حفظ حقها في طلب واجب الاستغلال من تاريخ البيع مع النفاذ المعجل وتحديد الاجبار في الاقصى معززة مقالها بشهادة من الرسم العقاري .

وبناء على المذكرة برفع وثائق المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 2010/12/14 التي تؤكد من خلالها طلباته السابقة معززة بمذكرتها بمحضري العرض والايداع النتعلقين بثمان ومصروفات العقد ملتمسة الحكم وفق الطلب .

وبناء على الموافقة المدلى بها من طرف الاستاذ امير عن المدعى عليهما بجلسة 2011/09/27 التي جاء فيها ان منوبيه . . . , . . . و . . يوافقون على سلوك المدعية لمسطرة الشفعة في العقار موضوع الملف اعلاه كما انهم يوافقون على العروض العينية موضوع الشفعة .

وبناء على التنازل المدلى به من طرف الاستاذ عافي عن المتدخل في الدعوى يفيد تنازل موكله عن طلب تدخله الارادي في الدعوى ملتمسا الاشهاد على موكله بهذا التنازل .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف الاستاذ عن المدخلين في الدعوى و بجلسة 2011/10/18 جاء فيها ان الطلبات غير مرتكزة على اساس ذلك ان العقار موضوع الشفعة اصبح رسما عقاريا يحمل رقم 44/18114 وليس بالملف ما يفيد كونه مطلبا ومعلوم قانونا وفقها ان الرسم العقاري يظهر العقار ويكشف نقطة انطلاق الوحيدة للحقوق العينية , كما ان المدعية لم تبادر الى سلوك مسطرة التعرض لدى السيد المحافظ على الاملاك العقارية كما هو مبين من خلال كتاب السيد المحافظ المؤرخ في 2009/12/09 هذا فضلا عن كون منوبه السيد مالك على الشيعاء في العقار موضوع الشفعة قبل ان تصبح المدعية مالكة فيه بكثير فحسب الثابت من عقد البيع المؤرخ في 2001/11/05 انه اشترى عشرة خداديم من البائعة له في العقار المدعى فيه وكذا شراؤه المؤرخ في 1998/11/23 من البائعة له 21645 سهم على الشيعاء في المطلب 44/19876 في حين ان المدعية لم تصبح مالكة على الشيعاء عن طريق الارث في والدتها بعد تسجيل عقد البيع المؤرخ في 2009/08/31 فحسب شهادة المطلب الماخوذة بتاريخ 2009/08/27 لم تكن المدعية مالكة على الشيعاء في ذلك المطلب , وان الثابت من الشهادة الماخوذة بتاريخ 2010/01/20 ان المدعية لم تصبح مالكة على الشيعاء بنسبة 54 سهم الا بهذا التاريخ , وان العارض مالك قبلها على الشيعاء منذ سنة 1998 , وان عقد الصدقة

85

حيث ادلى السيد باعتباره مت دخلا هجوميا بتنازل عن الدعوى موقع من طرف نائبه الاستاذ امبارك عافي بجلسة 2011/09/27 ملتصا الاشهاد على موكله بالتنازل عن طلب التدخل الارادي في الدعوى .

وحيث مادام ان المتدخل المذكور كان يروم بدوره استشفاع الحصة موضوع الطلب الاصلي فان تنازله هذا يضع حدا لسير الاجراءات المسطرية بخصوص طلباته المرفوعة للمحكمة كما يفيد موافقته على تحمل المصاريف المتعلقة بدعواه .

وحيث يتعين لهذا الاساس الاشهاد عليه بتنازله عن دعواه وتحميله صائرها .

ثانيا :بخصوص ملتص ضم الملفين 09/221 و 09/222 :

حيث سبق للمحكمة ان قررت بجلسة 27 ابريل 2010 ضم الملف عدد 09/222 الى الملف عدد 09/221 لوحدة الاطراف والموضوع مع اعتبار هذا الاخير هو الاصل مما تقرر معه اعتبار القرار اعلاه حفاظا على مصلحة الاطراف .

ثالثا : فيما يتعلق بباقي الطلبات المقدمة من طرف المدعية :

في الشكل :

حيث قدمت الدعوى في جميع مقالاتها طبقا للشروط المتطلبة قانونا مما يتعين قبولها شكلا.

في الموضوع :

حيث يرمي الطلب في صيغته النهائية وبعد اصلاحه الى الحكم باستحقاق المدعية للاسهم المتصدق بها على المدخلين في الدعوى احمد امين ورابح رزو في الرسم العقاري رقم 44/18114 شفعة والاشهاد عليها بعرض وايداع ثمن الاسهم التي اشتراها المدعى عليهم الاصليين في المطلب رقم 44/19874 والذي تحول الى الرسم العقاري عدد 44/18114 الحكم بامر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور بالتشطيب على عقود الاشربة وعقد الصدقة من الرسم العقاري عدد 44/18114 وبافرج المدعى عليهم في الدعوى و المدخلين في الدعوى من العقار ذي الرسم اعلاه حفظ حقها في طلب واجب الاستغلال من

تاريخ البيع مع النفاذ المعجل وتحديد الاجبار في الاقصى معززة مقالها بشهادة من الرسم العقاري .

وحيث ان الطالب قدم اصلا من طرف المدعية قصد استصدار الحكم باستحقاقها للشقص المبيع للمدعى عليهما و.... من الملك المسمى "الحطة" موضوع المطلب عدد 44/19874 الكائن بمنطقة ضم الاراضي 4 باولاد عمران مساحته 19 هكتارا و 78 سنتيار اعلاه شفعة والاشهاد عليها باستعدادها لاداء الثمن ومصرفات العقد الاخرى والحكم تبعا لذلك بافراغ المدعى عليهما من الجزء المبيع وتمكين العارضة منه مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل من يجب الصائر.

وحيث بررت المدعية عدم تمكنها من صياغة طلبها في شكل تعرض على مطلب التحفيظ بانتهاء اجل التعرضات المتعلقة بمنطقة الضم التي يندرج ضمنها الملك موضوع الدعوى بعد انصرام اجل التعرضات الذي يلي نشر رسوم المصادقة اذ التابث من كتاب السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور المؤرخ في 2009/12/09 ان مطلب التحفيظ رقم 44/19874 واقع في منطقة ضم الاراضي المسماة اولاد عمران بور 4 التي تمت المصادقة عليها بموجب المرسوم رقم 1557-2001 الصادر بتاريخ 11 يوليوز 2001 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4921 بتاريخ 2001/07/30 وان الاجل المفتوح لقبول التعرضات انصرم بكثير عن تاريخ ممارسة دعوى الشفعة وان قيام المانع القانوني الذي لايد للمدعية فيه يجيز بصفة استثنائية امكانية رفعها لدعوى الشفعة خارج اطار التعرض .

وحيث مادام ان العقار خلال سريان مسطرة التحفيظ يظل خاضعا لقواعد الفقه المالكي , فان دعوى الشفعة خلال هذه المرحلة لاتخضع لاية قيود مسطرية اذ يكفي لطالب الشفعة ان يعبر عن ممارسة حقه داخل اجل السنة من تاريخ علمه بالبيع وان يكون تملكه سابق تاريخا عن تملك المشفوع منه وان يكون التصرف المطلوب شفيعته بعوض , وان هذه الشروط كانت تتوفر لدى المدعية آنئذ .

وحيث تقدمت المدعية بعد ذلك بمقال ادخال السيدين و بنت .. في الدعوى تعرض فيه انها فوجئت بوضع المدعى عليهم الاصليين لعقد عرفي بالمحافظة بتاريخ 2009/11/23 مفاده انهم تصدقوا لفائدة والديهم المدخلان في الدعوى بكافة واجباتهم

المشاعة موضوع طلب الشفعة الامر الذي يبقى معه عقد الصدقة باطلا لصوريته من جهة كما ان من حقها تتبع الاستحقاق من يد الحائز وهو موضوع الطلب الاضافي الثاني .ملتزمة الاشهاد عليها بادخال الغير في الدعوى , والحكم بابطال عقد الصدقة العرفي المسجل بتاريخ 2009/11/23 كناش 30 عدد 356 المؤرخ في 2009/11/20 .مع امر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور بالتشطيب عليه من المطلب عدد 44/19874 مع ما يترتب عن ذلك قانونا , والحكم باستحقاق العارضة للاسهم المتصدق بها شفعة وتحميل المدعى عليم الصائر .

وحيث ان هذا الطلب وعلى الرغم من وجاهته ظل خارج اطار مسطرة التحفيظ الى ان تم تحويل الملك موضوع المطلب عدد 44/19874 الى رسم عقاري تحت عدد 44/18114 حسب التابت من كتاب السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور المؤرخ في 09 نونبر 2010 المدرج بالملف .

وحيث ان تاسيس رسم الملكية بما يتسم به من صبغة نهائية وعدم القابلية للطعن , يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ماعداها من الحقوق غير المسجلة .

وحيث ان شهادة الملكية المدرجة بالملف المؤرخة في 2010/08/04 والمدلى بها من طرف نائب المدعية نفسه تثبت ان الرسم العقاري اسس دون الاشارة الى أي اثر لدعوى الشفعة التي كانت سارية قبل تاسيسة وبالتالي فقد طالها التطهير بدليل ان المحافظ على الاملاك العقارية يشير بالشهادة اعلاه الى انه لا يوجد بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني او لتحمل عقاري باستثناء رهنين مقيدتين لمصلحة القرض الفلاحي للمغرب من طرف السيدين ... و

وحيث ان تقديم المدعية لمقال اصلاحي عقب تاسيس الرسم العقاري تعبر فيه عن رغبتها ممارسة حق الشفعة في مواجهة الانصبه المقيدة باسم السيدين و وقيامها بايداع وعرض ثمن البيع الذي تم للواهيين لهما , بعد التماس بطلان عقد الصدقة , امر لايسعفهما في تعقب شفعة الشقص وتتبعه في أي يد انتقلت اليه لتعارض ذلك مع قاعدة التطهير التي تضفي الشرعية على المالك المقيد مهما كانت الوسيلة التي اعتمدها في الوصول الى تاسيس

الرسم العقاري باسمه , ولا ينفذ المتضرر هنا التذرع بحسن نيته قصد طلب التشطيب على ما دون بالرسم العقاري مادام ان هذا المبدأ لا يسري سوى على التسجيلات التي تدون بالرسم العقاري بعد تأسيسه , والتي تمارس في إطار الفصل 65 وما يليه من ظهير التحفيظ العقاري أي في إطار أشهر الحقوق العينية المقامة على العقارات المحفظة وتسجيلها في السجلات العقارية دون سواها من التقييدات التي تولد مع الرسم العقاري .

وحيث ذهب المجلس الأعلى - محكمة النقض حالياً - في إحدى قراراته إلى " ان نص وروح ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري وخاصة منها مقتضيات الفصول 2 و 62 و 63 و 64 تجعل الرسم العقاري بعد انشائه يتسم بقوة تقطع كل نزاع حول ما سجل به , ونقطة نهائية في المستقبل لانطلاف حقوق الملكية , ولا تعتبر بسبب التحفيظ إلا الحقوق المسجلة على ذلك الرسم دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة به ولذلك تصير الحقوق المسجلة بالدفتر العقاري في مامن من أي ادعاء تجاهها مخالف لما سجل على هذا الرسم اعتباراً للحجية القاطعة التي يضيفها التحفيظ على الرسم العقاري وخاصة فيما يتعلق بالآثار ذوي النية الحسنة " قرار المجلس الأعلى عدد 6560 صادر بتاريخ 95/12/12 في الملف المدني عدد 94/3608 منشور بمقتضيات التحفيظ العقاري على ضوء قرارات المجلس الأعلى ص 7 .

وحيث ان المتضرر من قاعدة التطهير لا يسعه سوى تقديم دعوى شخصية ترمي إلى الحصول على التعويض دون امكانية تقديم أي مطالبة بحق عيني على العقار اعمالاً لمقتضيات الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري فقد ذهب المجلس الأعلى سابقاً - محكمة النقض - إلى انه " بعد انشاء الرسم العقاري فان الحقوق المتضررة بسبب عدم تسجيلها خلال مرحلة التحفيظ , لا يمكن لأصحابها المطالبة بها عينا ذلك ان الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري نص صراحة على انه لا يمكن اقامة دعوى في العقار بسبب حق وقع الاضرار به من جراء تحفيظ , ويمكن لأصحاب هذه الحقوق اللجوء إلى دعاوى شخصية لجبر الضرر الحاصل لهم " قرار المجلس الأعلى عدد 542 صدر بتاريخ 2007/02/14 في الملف المدني عدد 05/983 منشور بمقتضيات التحفيظ العقاري على ضوء قرارات المجلس الأعلى ص 89 .

وحيث انه تاسيسا على ماسبق فبغض النظر عن احقية المدعية في طلب شفعة الاجزاء المبيعة من يد المدعى عليهم , فان اقرار هذا الحق قضائيا اصبح غير ذي موضوع بعد تاسيس الرسم العقاري وبذلك فانه لايصح التكلم بحق لانفاذ له مادام ان الحكم لن ينال من حجية الرسم العقاري الذي تاسس دون أي اشارة الى الحقوق المتنازع بشأنها حاليا الامر الذي يتعين معه التصريح برفض الطلب .

وحيث وجب تحميل المدعية صائر دعواها .

وحيث انه دونما حاجة للرد على باقي الدفوع المسطرة بمذكرات الاطراف لاستقامة الحكم دونها.

وتطبيقا للفصول 1, 31, 32 من 36 الى 39, 124 ق م م والفصول 1, 62 و 64 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تغيير وتتميمه .

لهذه الأسباب

اصدرت المحكمة وهي تبت في قضايا العقار بجلستها العلنية ابتدائيا و حضوريا الحكم الاتي نصه :

- 1- بالاشهاد على السيد بتنازله عن دعواه وتحميله صائرها .
- 2- في الشكل : قبول الدعوى .
- 3- في الموضوع : الحكم برفض الطلبات المقدمة من طرف المدعية وتحميلها الصائر .

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وكانت الهيئة الحاكمة متكونة من:

السيد	عبدالمالك شويما	رئيسا
السيد	محمد شبيب	مقررا

السيد	عصام بنزيدون	عضوا
بمساعدة السيد	رضوان بن التيس	كاتبا للضبط
الرئيس	المقرر	كاتب الضبط

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش يوم موافق:
2015/04/23

المملكة المغربية
وزارة العدل
و الحريات

المحكمة الابتدائية
بمراكش

حكم رقم:

بتاريخ:

موافق:

2015/04/23

ملف رقم:

2014/1401/242

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه :

بين السيد

الساكن إقليم الحوز . مراكش .

نائبه الأستاذ مصطفى امراوزي المحامي بهيئة مراكش .

من جهة

وبين : السيد

الساكن إقليم الحوز . مراكش .

ينوب عنه الأستاذ عبد الكبير حافظ المحامي بهيئة مراكش .

من جهة أخرى

الوقائع :

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من الطرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 25 مارس 2014 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 1159312 والذي عرض فيه أنه يملك شياعا العقار المسمى صالح موضوع الرسم العقاري عدد 11/16300 الكائن بإقليم الحوز دائرة أيت أورير . قبيلة مسفيوة ، و أنه فوجئ مؤخرا بأحد المالكين على الشياح و هو المسمى قد باع الأسهم المملوكة من طرفه للمدعى عليه كما هو ثابت من عقد البيع ، و أنه يرغب في ممارسة الشفعة في الأسهم التي اشتراها المدعى عليه ، و أنه سبق له أن عرض و أودع الثمن و المصاريف و قدرها 90000,00 درهم بصندوق المحكمة و ذلك في إطار الحساي عدد 87658 بتاريخ 2014/03/07 ، و أنه يلتمس توجيه اليمين للمدعى عليه على أن ظاهر الثمن كباطنه ، ملتصا بالحكم بشفعة الجزء الذي اشتراه المدعى عليه في العقار أعلاه مع أمر المحافظ على

الأمالك العقارية و الرهون بالحوز بالتشطيب على المدعى عليه من الرسم العقاري عدد 16300/م و تسجيل المدعي محله و تحميل المدعى عليه الصائر .

وأرفق مقاله بشهادة عقارية و نسخة من عقد البيع و وصل إيداع و أمر بالإيداع .
و أجاب المدعى عليه بواسطة نائبه بمذكرة جاء فيها أن المدعي أخفى واقعة على المحكمة و هي أنه ليس بأجنبي عن العقار بل إنه شريك فيه قبل شراء الحصة موضوع الدعوى ، و أنه أحق بالشفعة من المدعي لأن هذا الأخير جاء في آخر قائمة الشركاء ، و أن شراء المدعى عليه سابق على شراء المدعي .

و أرفق مذكرته بشهادة عقارية .

و عقب المدعي بأن المدعى عليه لم يكن يوما شريكا في العقار المدعى فيه ، و أن ما أدلي به من حجج لا يمكن الركون إليه لإثبات ما ذكر ، ملتصا استبعاد الدفوع المثارة و احتياطيا إجراء بحث في النازلة .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه و التي أكد من خلالها أنه بنى منزلا في المدعى فيه منذ سنة 2013 و جهزه بالماء و الكهرباء ، ملتصا إجراء خبرة لتحديد قيمته و اعتبارها عند تحديد مستحقات الشفعة .

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة و القاضي بإجراء خبرة انتدبت للقيام بها الخبير محمد البركة البوزيدي الذي حددت مهمته في القيام بالإجراءات التالية الانتقال إلى موضوع النزاع وهو العقار المسمى صالح موضوع الرسم العقاري عدد 16300/م الكائن بإقليم الحوز ومعاينته و تحديد المنزل الذي بناه المدعى عليه و بيان مشتملاته و تحديد تكلفة بنائه مع بيان الأسس المعتبرة في التقدير و قد وضع تقريره بالملف .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي و التي جاء فيها أن البين من رسم الشراء الذي اشترى به المدعي يتبين أنه اشترى و المنزل مبني و أن المدعى عليه لم يقيم بتشيد المنزل ، و لم يزد التحسينات ، و أن الخبير قد بين أن المنزل قديم و غير مكتمل ، ملتصا اعتبار ما ذكر و احتياطيا إجراء خبرة مضادة .

و بناء على الأمر بالتخلي الصادر في القضية و المبلغ لنائبي الطرفين .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2014/04/09 تخلف عنها نائب الطرف المدعي و نائب الطرف المدعى عليه رغم توصلهما ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

. في الشكل :

حيث إن الدعوى قدمت وفق كافة الشروط الشكلية فهي مقبولة شكلا .

. في الموضوع :

حيث إن طلب المدعي يرمي إلى الحكم بشفعة الجزء الذي اشتراه المدعى عليه في العقار أعلاه مع أمر المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بالحوز بالتشطيب على المدعى عليه من الرسم العقاري عدد 16300/م و تسجيل المدعي محله و تحميل المدعى عليه الصائر .

وأرفق مقاله بشهادة عقارية و نسخة من عقد البيع و وصل إيداع و أمر بالإيداع .
و حيث إن المدعي هو شريك في العقار المدعى فيه و الذي يطلب فيه شفعة الحصة المبيعة ، و عليه فإنه يكون من حقه أن يمارس الشفعة في الحصة المبيعة و ذلك طبقا لما هو مقرر في المادة 292 من مدونة الحقوق العينية ، علما أنه بالرجوع لوثائق الملف و خاصة منها عقد شراء المدعى عليه يتبين أن الشراء وقع من طرف شريك في العقار و لم يتم للغير بدليل أن الحصة المملوكة للمدعى عليه حالي في العقار المدعى فيه حسب شهادة المحافظة العقارية هي 465 من أصل مجموع الأسهم المحددة في مبلغ 61440 سهما ، في حين أن البيع موضوع الشفعة ورد فقط على ما قدره 232 سهما من مجموع الأسهم التي يملكها البائع للمدعى عليه و المحددة في 465 من نفس مجموع عدد الأسهم و ذلك حسب عقد البيع المضمن أصله بعدد 624 صحيفة 389 كناش رقم 16 بتاريخ 2013/04/15 توثيق أيت أورير ، و عليه يكون من حق المدعي و هو شريك أن يشفع من المدعى عليه الذي له نفس صفة الشريك الأسهم المبيعة في حدود نسبة تملك كل منهما و ذلك وفق الفقرة الأخيرة من المادة 296 من مدونة الحقوق العينية .

و حيث إن المدعي بصفته شفيعا أودع بصندوق المحكمة ثمن الشراء و مصاريف العقد و التسجيل و مصاريف كتابة العقد المحددة كما يلي : ثمن البيع 80000,00 درهم و مصاريف التسجيل حسب و مصاريف كتابة العقد من طرف العدلين و هي 800,00 درهم و مصاريف التقييد بالرسم العقاري المحددة في 800,00 درهم ، و عليه يكون المدعي قد وفى بالتزامه بأداء ثمن و مصاريف الشفعة ، و أن ما دفع به المدعى عليه من إقامته لتحسينات بالعقار يبقى دفعا غير ذي أساس على اعتبار أنه من الثابت من خلال عقد البيع ذي المراجع أعلاه أنه اشترى العقار و به المنزل المذكور من طرفه كتحسينات و أن المحكمة و في إطار تحقيقها للدعوى و التأكد من إقامة تلك التحسينات فقد أمرت بإجراء خبرة انتدبت للقيام بها الخبير محمد البركة البوزيدي الذي حددت مهمته في القيام بالإجراءات التالية الانتقال إلى موضوع النزاع وهو العقار المسمى صالح موضوع الرسم العقاري عدد 16300/م الكائن بإقليم الحوز دائرة أيت أورير . قبيلة مسفيوة ومعاينته و تحديد المنزل الذي بناه المدعى عليه و بيان مشتملاته و تحديد تكلفة بنائه مع بيان الأسس المعتبرة في التقدير و قد وضع تقريره بالملف و لانتهى فيه إلى وجود بناء غير مكتمل و عليه يكون هو نفسه البناء كما تم شرائه ، و من تم فلا مبرر للحديث عن التحسينات.

وحيث إنه انطلاقا مما ذكر يكون من حق المدعي شفعة الحصة المبيعة في حدود نسبة تملكه بعد أداء المدعى عليه على أن ظاهر الثمن الذي صرح به كباطنه . و حيث إنه بناء على الأثر الإنشائي للقيود في الرسم العقاري فإنه يتعين الحكم بتقييد الحكم بالرسم العقاري .

و حيث إن طلب النفاذ المعجل ليس له ما يبرره في النازلة و يلزم الحكم برفضه .

و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

وتطبيقا للفصول 50 و 124 ق م م.

لهذه الأسباب:

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتداءيا :

. في الشكل : بقبول الدعوى .

. في الموضوع : الحكم بشفعة المدعي للجزء الذي اشتراه المدعى عليه في العقار
ذي الرسم العقاري عدد 16300/م و ذلك في حدود نسبته فيه مع أمر المحافظ على الأملاك
العقارية و الرهون بالحوز بتقييد الحكم بالرسم العقاري و برفض باقي الطلبات مع جعل الصائر
بين الطرفين على النسبة .

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة اعلاه، وكانت الهيئة تتركب من :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط
الرئيس	القاضي المقرر	كاتب الضبط

بيع العقار قيد الإنجاز

المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الإستئناف التجارية

بمراكش

المحكمة التجارية بمراكش

حكم رقم:

بتاريخ: 2016/06/02

ملف رقم: 488/8201/2016

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط بالمحكمة التجارية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة التجارية بمراكش في جلستها العلنية يوم 02 يونيو
2016 وهي مؤلفة من:

السيد(ة) عبد الرحيم اسميح رئيسا ومقررا
السيد(ة) امان قابة عضوا
السيد(ة) عبد الحق السراوي عضوا
بمساعدة السيد(ة) العربي كمار كاتب الضبط
الحكم الآتي نصه:

بين عنوانه اقامة اكادير ينوب عنه مصطفى جمعاوي المحامي
بهيئة مراكش

من جهة

وبين شركة مجموعة في شخص م ق الكائن مقرها الاجتماعي ب ...
مراكش ينوب عنه محمد الحبيب موفق و عبد الرزاق الزيتوني المحاميان بهيئة
مراكش

من جهة أخرى

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به المدعي بواسطة نائبه و المؤدى عنه
الرسوم القضائية بتاريخ 2016/03/01 و الذي يعرض فيه انه انه تعاقد بتاريخ
2011/04/02 مع شركة مجموعة في اطار الوعد بالبيع من اجل اقتناء
شقة بمدينة مراكش بمبلغ اجمالي قدره 3040000 درهم ادى منها مبلغ 608000 درهم
على ثلاث دفعات مقابل 3 وصولات اخرها بتاريخ 2011/10/28 و انه منذ ذلك الحين و
هي تتخلص من اتمام البيع مع العارض رغم قيامه بعدة محاولات و دية لكن دون جدوى
علاوة على عدم تمكنه من عقد الوعد بالبيع كما انه و صل الى علمه ان الشركة المدعى
عليها تراجعت عن انجاز المشروع المذكور و بعد تقاعس المدعى عليها عن تسليم عقد

الوعد بالبيع او المبلغ التي سلمت اليها كتسبيق بما فيه حقه في التعويض و مصاريف التنقلات من مدينة اكادير الى مراكش قام بتوجيه اذار جراء ذلك التماطل توصلت به بتاريخ 2016/02/05 دون جدوى ملتمسا الحكم له ببطلان عقد الوعد بالبيع الرابط بين الطرفين المؤرخ في 2011/04/02 مع ادائها للعارض مبلغ التسبيق و الحكم عليها بالتعويض لا يقل عن مبلغ 150000 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ اول دفعة و كذا غرامة تهديدية لا تقل عن 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ . و ادلى بمجموعة وثائق.

و بناء على جواب نائب المدعى عليها جاء فيه عدم الاختصاص النوعي لهذه المحكمة على اعتبار ان النزاع يكتسي صبغة مدينة محضة و ان المدعي ليس بتاجر علاوة على عدم ارتكاز طلب البطلان على أي اساس كون العقد صحيح و منتج لجميع اثاره القانونية و ان الوصولات المدلى بها في الملف لا تفيدى اداء المدعي لثمن العقار موضوع عقد الوعد بالبيع و ان العارضة مستعدة لإتمام اجراءات البيع مع المدعي من اجل وضع حد لهذا النزاع.

و بناء على الحكم الصادر بتاريخ 2016/04/21 و القاضي برد الدفع بعدم الاختصاص النوعي .

و بناء على جواب نائب المدعى عليها بعد الاختصاص جاء فيه ان المدعي لم يبين الاساس القانوني و الواقعي لطلبه المتعلق بالبطلان و ان العقد يخضع للقواعد العامة من قانون الالتزامات و العقود كما ان المدعي لم يحترم مقتضيات المادة 234 من ق ل ع بحيث انه لم يؤد المبالغ المستحقة للعارضة و ان العارضة مستعدة لإتمام البيع و ان العقار جاهز للتسليم منذ مدة طويلة و رهن اشارة المدعي و التمتست رفض طلب المدعي و ادلت بصورة قراراتين.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 2016/05/19 حضر نائبى الطرفين مما تقرر معه حجز القضية للمداولة

لجلسة 2016/06/02.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل: حيث ان المقال قدم وفقا لسائر الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع:

وحيث ان الثابت من وثائق الملف انه سبق للمدعي ان أبرم اتفاقا مع المدعى عليها لاقتناء شقة في المشروع المسمى مقابل ثمن قدره 3040000 درهم اد منه المدعي مبلغ 608000 درهم حسب الثابت من وصولات الاداء المرفقة ، والباقي مؤجل الأداء إلى حين إبرام العقد النهائي عند جاهزية المبيع للتسليم ،وهو الاتفاق الذي يخضع للمقتضيات القانونية المنظمة لبيع عقارات في طور الإنجاز الوارد النص عليها في قانون الالتزامات والعقود المعدل بالقانون رقم 00-44 ،هذا القانون حدد شروطا جوهرية لصحة إبرام التصرفات الواردة على هذه العقارات واعتبر في فصله 618-3 انه يجب ان يحزر عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر رسمي أو بموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان وهو الشرط الذي لم تنقيد به المدعى عليها البائعة لإبرامها مع المدعي مجرد وعد بالبيع عرفي يحمل فقط توقيعها و توقيع المشتري و هو ما يعتبر خرقا للمادة المذكورة و يكون مصير العقد البطلان و ان ما تمسكت به المدعى عليها بهذا الخصوص لا يرفع حالة البطلان التي اتصلت بالعقد منذ ابرامه و بالتالي فلا مجال للدفع بمقتضيات الفصل 234 من ق ل ع و لا حتى كون العقار جاهز ورهن اشارة المشتري .

و حيث انه و استنادا الى مقتضيات المادة 306 من ق ل ع فانه لا يترتب عن البطلان سوى استرداد ما دفع بغير حق تنفيذا له و ان المدعي ابت ادائه للمدعى عليها لمبلغ 608000 درهم على شكل ثلاث دفعات حسب الاثبات من وصولات الاداء الصادرة عن المدعى عليها مما يتعين معه الاستجابة لطلب الاسترجاع و الحكم على المدعى عليها بإرجاعها للمدعي المبلغ المذكور مع رفض باقي الطلبات المتعلقة بالتعويض و الفوائد القانونية و الغرامة التهديدية.

وحيث إن مبررات النفاذ المعجل غير قائمة لعدم توافر شروط الفصل 147 من ق م

م.

وحيث انه يتعين تحميل المدعى عليها الصائر على النسبة.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة في جلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا:

في الشكل: بقبول الطلب.

في الموضوع: ببطالان العقد موضوع الطلب، وبإرجاع المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغا قدره 608000 درهم ستمائة وثمانية ألف درهم، وتحميلها الصائر على النسبة، ورفض باقي الطلب.

وبهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

كاتبة الضبط

والمقرر

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل

و الحريات

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

المحكمة الابتدائية

بمراكش

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش ، يوم 27 ماي 2014

ملف عقاري

رقم:

2013/1401/800

حكم عدد :

في جلستها العلنية المنعقدة للبت في القضايا العقارية ' الحكم الأتي
نصه.

بين السيدالكائنمراكش.

النائب عنها الاستاذ محمد صباري محام بهيئة مراكش.

بصفته مدع من جهة

. وبين: شركة اقامة في شخص ممثلها القانوني الكائنة ب

الدار البيضاء.

النائب عنها الاستاذ الراضي عبد الله محام بهيئة الدار البيضاء.

بصفتها مدعى عليها من جهة أخرى

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذين تقدمت به المدعي بواسطة دفاعه إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2013/10/03 و الذي يعرض فيه انه اقتنى من المدعى عليها شقة و ان المدعى عليها تسلمت منه تسبيقا قدره 60000 درهم من ثمن البيع الاجمالي المقدر ب 200000 درهم بتاريخ 2007/07/03 و انه منذ ذلك التاريخ و هو ينتظر وفاء المدعى عليها بالتزامها و ذلك بتسوية الوضعية القانونية للعقار و اتمام اشغال البناء غير ان المدعى عليها اعربت اخيرا عن رفضها اتمام اجراءات البيع و انه يلتمس الحكم على المدعى عليها بإتمام اجراءات البيع بخصوص الشقة اعلاه موضوع الرسم العقاري عدد 04/180046 و في حالة امتناعها اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع مع امر السيد المحافظ على

الاملاك العقارية بتقييده بالرسم العقاري و الكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و تحميل المدعى عليها الصائر .

اجابت المدعى عليها بان المقال مخالف لمقتضيات المادة 32 من ق م م لعدم تضمنه الاسماء الشخصية والعائلية وصفة الطرفين والمقر الاجتماعي ومعرزا بالوثائق والتمست عدم قبول الدعوى .

عقب المدعي بان الاخلالات المدعى بها لا ترتب الجزاء الا في حالة الضرر كما تنص على ذلك مقتضيات المادة 49 من ق م م وان المدعى عليها لم تبين الضرر الذي اصابها ويتعين رد الدفع وانه يرفق تعقيبه بصورة من وصل الحجز رقم 1237 الذي يفيد شراؤه للشقة المدعى فيها. ارفق التعقيب بصورة من وصل الحجز .

و بناء على المذكرة الجوابية مع المقال المضاد بالفسخ المؤرخ في 2014/04/05 و الذين جاء فيهما ان ما يزعمه المدعي لا اساس له من الصحة ذلك ان الوصل المعتمد عليه يتعلق بمشروع السكن الاجتماعي وانه يحاول تغليط المحكمة بإدلائه بشهادة ملكية عقار لا علاقة له بالشقة في طور الانجاز موضوع وصل الحجز المتواجدة بمشروع السكني و انها بعد الانتهاء من بناء المشروع و حصوله على جميع الرخص الادارية انذرت المدعي بتنفيذ التزاماته بتاريخ 2011/03/09 و ذلك بأداء باقي الثمن و ان المدعي قام بحجز 52 شقة و ان غرضه هو المضاربة العقارية و من بينها الشقة موضوع الدعوى، و انها انذرته للمرة الثانية بتاريخ 2013/06/05 و انه بعد توصله بالإنذارات اعلاه لم يبادر الى اداء باقي الثمن و يكون معه في حالة مطل. اضافة الى انه قام بتوجيه انذار اليها بتاريخ 2013/06/10 اعتبر فيها ان عقود الحجز المبرم معه باطلة لخرقها مقتضيات الفصل 2/618 وطلب استرداد ما دفع بغير حق وكذا جواب نائبه عن الانذار الذي يطلب فيه استرجاع التسبيق و ان ذلك يؤكد سوء نية المدعي الذي اكد و بشكل صريح تراجعته عن وصل الحجز واعتبره باطلا. وفي الطلب المضاد التمسست الحكم بفسخ وصل الحجز عدد 1237 المؤرخ في 2007/07/03 للتماطل وشمول الحكم بالنفذ المعجل وتحميل المدعي الصائر. ارفق المقال بكتاب موجه للمدعى عليه فرعيا بالفسخ وجواب على انذار وانذار ومحضر تبليغ وحكم ابتدائي.

وبناء على مستتجات نائب المدعي التي جاء فيها ان المدعى عليها لم تدلي باسم المشروع الذي تزعمه و لا بالصك العقاري الذي يتواجد عليه و ان المدعى عليها لم يسبق لها ان وجهت انذارا بالأداء و لم يسبق لها ان حددت له اجلا للوفاء و لم تدلي بما يثبت وفاءها هي بالتزاماتها مما يكون معه طلب الفسخ غير مبرر و يتعين رفضه.

وبناء على الإجراءات المتخذة بالملف وإدراجه بأخر جلسة بتاريخ 2014/05/13، حضرها نائبا الطرفين، فنقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2014/05/27.

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث ان الطلبين الاصلي يرمي الى اتمام اجراءات البيع والمضاد يرمي الى فسخ عقد الحجز.

وحيث اتضح من خلال وقائع الدعوى سواء المضمنة بالمقال الاصلي او المضاد ان الامر يتعلق ببيع عقار في طور الانجاز.

وحيث ان بيع العقار في طور الانجاز اورد له المشرع احكام خاصة منصوص عليها في المواد 1-618 الى 20-618 و هي مقتضيات جاءت بصيغة الايجاب و لا يمكن للأطراف الاتفاق على مخالفتها وفق ما تنص عليه المادة 2-618.

و حيث ان المقتضيات المضمنة بالمواد اعلاه تلزم طرفي بيع العقار في طور الانجاز ان يحرروا تحت طائلة البطلان العقد الابتدائي من طرف مهني (المادة 3-618 الفقرة الاولى) و متضمن لمجموعة من البيانات (المادة 3-618 الفقرة الثانية) و بعد الانتهاء من اشغال الاساسات على مستوى الطابق الارضي (المادة 5-618) و ان لا يكون هناك أي اداء قبل التوقيع على العقد الابتدائي (المادة 8-618) الى غيرها من المقتضيات الملزمة لصحة هذا النوع من العمليات.

وحيث اتضح من خلال وصل الحجز المدلى به من طرف المدعي الاصيلي انه لم
يحرر من طرف مهني ولا تتوفر فيه البيانات القانونية ولم يدلي الطرفان بما يثبت اتباعهما
لمختلف الاجراءات اللازمة لصحة عملية بيع العقار في طور الانجاز.
وحيث ان احكام بيع العقار في طور الانجاز بالنظر الى فلسفتها الحمائية تعتبر من
النظام العام و تثيرها المحكمة من تلقاء نفسها و لو لم يثرها الاطراف.
و حيث إن عدم تحرير اتفاق الطرفين على بيع العقار في طور الانجاز في الشكل
المتطلب قانونا و عدم تضمنه البيانات القانونية يرتب بطلانه و يتعين على المحكمة معاينته.
و حيث إنه بمعاينة بطلان الاتفاق المضمن بوصل الحجز يكون الطلبان الراميان إلى
اتمام اجراءات البيع و الى فسخه غير ذي موضوع و يتعين الحكم برفضهما لأن البطلان لا
يرتب إلا إرجاع الطرفين الى ما قبل التعاقد.
و حيث يتعين تحميل كل واحد من الطرفين صائر دعواه وفق احكام المادة 124 من
ق م م.

وتطبيقا للفصول 1-3-32-50 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية.

لهذه الأسباب:

تصرح المحكمة علنيا، ابتدائيا و حضوريا
ببطلان عقد الاتفاق بين الطرفين و رفض الطلبين الاصيلي و المضاد و تحميل كل
واحد من الطرفين صائر دعواه.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه وكانت الهيئة تتركب من:

السيد	محمد جدران	رئيسا
السيد	ربيع بوسهمين	مقررا
السيد	عبد الرحيم كنزي	عضو

كاتبة الضبط

لطيفة أيت أخلي

وبمساعدة السيدة

كاتبة الضبط

المقرر

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف بمراكش

المحكمة الابتدائية بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا المدنية

يوم موافق 2013/10/03

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

حكم رقم:

بتاريخ:

2013/10/03

ملف رقم:

2012/1401/1125

بين شركة . مراكش المسماة حاليا مجموعة في

شخص ممثلها القانوني

المدعي

مقرها الأساسي البيضاء .

نائبها الأستاذ محمد بركات المحامي بهيئة الدار البيضاء

و الجاعل بدوره محل المخابرة معه بمكتب الأستاذ المحمدي المحامي

بهيئة مراكش

كمدعية أصليا و مدعى عليها فرعيا من جهة

وبين السيدالكائن البيضاء

المدعى عليه

النائب عنه الأستاذ نور الدين عراقي حسيني المحامي بهيئة الدار

البيضاء الجاعل بدوره محل المخابرة معه بمكتب الأستاذ سهير توفيق

المحامي بهيئة مراكش

كمدعى عليه أصليا و مدع فرعيا من جهة أخرى

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعية بواسطة نائبها والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 24 أكتوبر 2012 و المؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 1202034 والذي عرضت فيه أنه بموجب عقد حجز مع المدعى عليه بشأن اقتناء هذا الأخير شقة بالإقامة رقم 14 أ بالمركب السكني السياحي مراكش و أن المدعى عليه أدى جزءا من الثمن على أساس أداء باقي الثمن و إتمام عقد البيع النهائي بتاريخ 08/12/31، لكن المدعى عليه لم يبادر إلى الوفاء بالتزامه رغم حلول الأجل و الانتهاء من الأشغال و رغم إنذاره، ملتصا بالحكم على المدعى عليه بإتمام البيع و ذلك بعد تأدية باقي الثمن المحدد في 1659000,00 درهم و اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي مع تعويض قدره 100000,00 درهم و في حالة امتناع المدعى عليه من إتمام البيع الحكم عليه بالتعويض

الاتفاقي المحدد في المادة 4 من عقد الحجز تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر .

و أرفق مقاله بالوثائق التالية : صورة لعقد الحجز و نسخة إنذار و محضر تبليغ إنذارو شهادة عقارية و رفع اليد .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه و المرفقة بمقال معارض مؤدى عنه الرسم القضائي و الذي أكد من خلالها أنه خلافا لما ورد بمقال الدعوى فإنه يحق لكل واحد من الطرفين الامتناع عن الوفاء بالتزامه إلى حين الوفاء بالالتزام المقابل ، و أن المدعى الحكم عليه بأداء الشرط الجزائي المحدد عقديا حسب 947600,00 و تعويض عن التماطل حسب 100000,00 درهم .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 2013/09/19 حضرها نائب المدعية و نائب المدعى عليه واعتبرت المحكمة القضية جاهزة، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت وفق المتطلب قانونا في شقها الأصلي و المعارض ، و عليه يتعين التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع: حيث إن الطلب الأصلي يهدف إلى الحكم على المدعى عليه بإتمام البيع و ذلك بعد تأدية باقي الثمن المحدد في 1659000,00 درهم و اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي مع تعويض قدره 100000,00 درهم و في حالة امتناع المدعى عليه من إتمام البيع الحكم عليه بالتعويض الاتفاقي المحدد في المادة 4 من عقد الحجز تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر، و بالمقابل فإن الطلب المعارض يرمي إلى الحكم عليه بأداء الشرط الجزائي المحدد عقديا حسب 947600,00 و تعويض عن التماطل حسب 100000,00 درهم .

و حيث إن الثابت من وثائق الملف أن موضوع التعاقد لم يكن قائما وقت التعاقد ذلك أنه الطرفين تعاقد ابتدائيا بشأن موضوع النزاع بشأن الشقة موضوع النزاع و الحال أن موضوع التعاقد لم يتم بناؤه بعد ، ذلك أنه بالرجوع إلى البنود المتفق عليها بين المدعى عليه المذكورة و البائعة لها و المحرر باللغة الفرنسية، المدلى بصورة منه يتبين أننا بصدد عقار قيد الإنجاز، فقد نص أن محل العقد هو شقة مساحتها و أن الطرفين يصرحان و يعترفان أن المساحة المذكورة تقريبية احتسبت على أساس تصاميم البناء و أن المساحة النهائية للشقة هي التي ستنتج عن العمليات الطبوغرافية و تدون على الرسم العقاري للشقة و على ضوءها سيتم تحديد الثمن النهائي، وتبين كذلك من بنود الوعد السالف الذكر أن البائع التزم ببناء الشقة و إتمام الأشغال وأنه سيبرم عقد البيع النهائي داخل أجل شهر من إعلام المشتري بحصول البائع على رخصة السكن ،كما نص في ذات الوعد على أن البائع يلتزم بالانتهاء من أشغال البناء والحصول على رخصة السكن واستخراج الرسوم العقارية الفرعية .

و حيث يتضح من خلال عبارات عقد الوعد بالبيع أعلاه خاصة أن موضوع هذا العقد هو بيع لشقة سيتم بناؤها من طرف البائع داخل أجل محدد، ومن تم نخلص إلى أن محل التزام الطرفين تتوفر فيه عناصر التعريف الذي أورده المشرع في القانون رقم 44-00 المنظم لبيع العقار في طور الانجاز و هو المنصوص عليه في الفصل 618-1 من قانون الالتزامات و العقود بعد تتميمه بالقانون المذكور: "يعتبر بيعا للعقار في طور الانجاز كل اتفاق يلتزم فيه البائع بإنجاز عقار داخل أجل محدد و يلتزم فيه المشتري بأداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال...." و حيث إن هذا التعريف ينطبق على اتفاق المدعي و المدعى عليها، و أنه لما كان الأمر يتعلق ببيع لعقار في طور الانجاز كما هو مبين أعلاه، فإن مقتضيات القانونية المطبقة عليه هي الواردة بالقانون المذكور و من تم فإن كل عملية واردة عليه يلزم أن تفرغ في محرر رسمي، علما أن طبيعة مقتضيات الواردة في القانون رقم 44-00 هي مقتضيات أمرة من النظام العام تمثل قيودا لحرية التعاقد، و ما يؤكد ذلك هو حيثيات و أسباب نزول القانون المنظم لبيع العقار في طور الانجاز كثيرة نوجزها فيما يلي:

- تمكين المقاولات العقارية من تمويل مشاريعها عن طريق البيع أثناء الإنجاز أو

البناء،

- و حماية المشتري - باعتباره اشترى حقا عقاريا مستقبليا- من المخاطر المرتبطة بهذا النوع من العمليات و خاصة مفاجآت عدم إتمام المشروع.

وحيث إن المقتضيات الحمائية سواء للاستثمار أو للطرف الضعيف (المشتري) تكون بطبيعتها مقتضيات وجوبية متصلة بالنظام العام، و أن ما يؤكد هذا هو عبارات الإلزام و الوجوب التي استعملها المشرع و ترتيب جزاءات البطلان على خرق بعض من قواعده.

و حيث إنه و إن كان الأصل هو حرية التعاقد إلا أن هذه الحرية تنقيد كلما تعلق الأمر بقواعد أمرة أو من النظام العام كما هو الشأن بالنسبة للقواعد المنصوص عليها بالقانون رقم 44-00، و أن المادة 618-2 أعلاه تلزم أن يتم بيع العقار في طور الانجاز وفق القواعد المنصوص عليها في القانون رقم 44-00.

و حيث إن مقتضيات المادة 618-3 تلزم أن يحزر العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الانجاز بمقتضى عقد ثابت التاريخ من طرف مهني....تحت طائلة البطلان.

و حيث إن باقي مقتضيات القانون المذكور حددت مجموعة من الالتزامات خاصة إنجاز دفتر للتحميلات.

و حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تقيد الطرفين بالمقتضيات القانونية الأمرة المنصوص عليها في القانون المطبق على عمليات بيع العقار في طور الانجاز، و المحكمة ملزمة بإثارة القواعد القانونية التي تعتبر من النظام العام تلقائيا.

وحيث إنه بذلك يكون عقد الوعد بالبيع الرابط بين الطرفين أعلاه المتعلق ببيع لعقار في طور الإنجاز، دون التقيد بالمقتضيات القانونية الواردة بالقانون رقم 44-00 وخاصة الفصل 618-3 هو عقد باطل وفق أحكام المادتين 618-3 و 306 من قانون الالتزامات والعقود، الشيء الذي يتعين معه الحكم برفض الطلب الأصلي الرامي لإتمام البيع وكذا طلب التعويض على اعتبار أن الباطل لا ينتج أي أثر غير إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه.

وحيث يتعين تحميل المدعى عليها الصائر وفق أحكام المادة 124 من قانون المسطرة المدنية.

وتطبيقا للفصول 1-3-32-50 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية.

لهذه الأسباب:

تصرح المحكمة علنيا، ابتدائيا و حضوريا

- في الشكل : بقبول المقال الأصلي و المعارض .

- في الموضوع : برفض الطلب الأصلي و المعارض و إبقاء مصاريف كل

طلب على رافعه.

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ،وكانت المحكمة تتركب من ،

السيد	محمد مسوس	رئيسا
-------	-----------	-------

السيد	يونس الزهري	مقررا
-------	-------------	-------

السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
-------	-----------------------	------

السيدة	لبنى شقيف	كاتبة ضبط
--------	-----------	-----------

الرئيس	المقرر	كاتب الضبط
--------	--------	------------

دعاوي الاستحقاق والحيازة

باسم جلالة الملك
و طبقا للقانون

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف بالدار البيضاء
المحكمة الابتدائية
المدنية
بالدار البيضاء

القاعدة : " عقود البيع المبرمة خلافا لأحكام الظهير الشريف الظهير الشريف رقم 1.92.7 المؤرخ في 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات تكون باطلة بطلانا مطلقا (الفصل 72 من نفس الظهير) " .
" الإلتزام يكون باطلا بقوة القانون إذا قرر القانون في حالة خاصة بطلانه و أن هذا الإلتزام لا يمكن أن ينتج أي أثر (الفصل 306 من ظهير الإلتزامات و العقود) " .

حكم عدد :
2015/
صدر بتاريخ :

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بجلستها العلنية
الحكم الآتي نصه :

موافق :

يوم **عاشر (10) مارس 2015** .

2015/03/10 .

بين :

ملف رقم :

الساكن الدار البيضاء .

2015/21/525 .

ينوب عنه الأستاذ **عبد الفتاح دكار المحامي** بهيأة الدفاع بالدار
البيضاء .

المدعي :

1 -

المدعى عليهم :

الساكن ، الدار البيضاء .

2 - ورثة و هم : .. ، ... ، ... ، .. ، .. ، ..

الرسوم القضائية

، ، ، ، و كنيتهم جميعا

أديت بتاريخ :

الساكنين الدار البيضاء .

موافق :

بصفتهم مدعى عليهما من جهة أخرى .

2014/12/02 .

رقم الوصل :

487064 .

المبلغ :

160.00 درهما .

الوقائع

بناء على **المقال الافتتاحي** الذي تقدم به **المدعي** بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنه **الرسوم القضائية** حسب **الوصل** عدد **3565035** بتاريخ **2015/02/10** يعرض فيه أنه بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في **2009/04/12** اشترى من المسمى بقعة أرضية مساحتها **22** سنتيار من الملك المسمى **الكرمة** مستخرجة من الرسم العقاري عدد **63755/س** الكائن و التي يملكها البائع بعد أن اشتراها من مالكة الأصلي المالك الأصلي للرسم العقاري المذكور أعلاه و الذي بعد وفاته أحاط بإرثه ورثته المدعى عليهم المذكورون برسم الإرث المضمن بعدد **120** ، صحيفة **93**

و تاريخ 2004/09/30 و أنه لما رغب في تسجيل هذا العقد بالرسم العقاري طالبه المحافظ بإنجاز ملحق لعقد البيع مع المالكين الأصليين الحاليين ورثة الهالك لكون عقد البيع بين المالك الأصلي و خلفه الخاص لا يتضمن الإشارة لنسبة الأسهم المبيعة و الواجب استخراجها من الأسهم التي يملكها الورثة في الرسم العقاري المذكور و أن الورثة امتنعوا عن القيام بأي إجراء لتعديل عقد البيع المبرم مع مورثهم الذي سبق أن أبرم عقد بيع للعقار موضوع الدعوى مع المشتري بتاريخ 1997/07/07 و أن الالتزامات تنتج آثارها بين المتعاقدين و تمتد إلى ورثتهما و خلفائهما الخاصين حسب مقتضيات الفصل 229 من قانون الالتزامات و العقود و أن حق الملكية في العقار المحفظ ينتقل من البائع إلى المشتري بمجرد تراضي الطرفين على إبرام العقد و لا يعتبر التقييد بالرسم العقاري إلا شكلية نفاذ العقد في مواجهة الغير و أن المقصود بالغير أي شخص دون الخلف العام أو الخاص للبائع حسب قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2011/10/18 و أن عدم تسجيل الخلف الخاص للهالك أي المشتري لا يمنع من تقييد بنود التعاقد الذي أبرمه بكامل إرادته نع المشتري الأول إلى أن وصل محل عقد البيع للعارض و دعوى نفاذ عقد البيع تجوز في مواجهة كل الخلفاء الخاصين للبائع الأصلي وصولاً إلى ورثته الذين ما زالوا مقيدين بالرسم العقاري و أن أعمال العقد خير من إهماله حسب القاعدة القانونية المعروفة و أنه حائز لما اشتراه و الورثة على علم بالتعاقد الأولي و أجازوه رضاء لكنهم يمتنعون عن إجراء أي ملحق يمكنه من إدخال الحق العقاري الذي اشتراه بالرسم العقاري ملتصاً بالحكم بنفاذ عقدي البيع المبرمين تسلسلاً إلى البائع الأصلي الهالك . . في الرسم العقاري عدد 23346/س و الأمر بتعيين خبير لتحديد نسبة القطعة الأرضية المبيعة المحددة في مائتي (200) سنتييار من مجموع الأسهم التي كانت مملوكة للبائع الأصلي المذكور أعلاه و بعد تحديدها اقتطاع الأسهم من مجموع أسهم ورثة الهالك ... و أمر المحافظ على الأملاك العقارية النواصر بتسجيل الحكم الصادر بتقييد عقد البيع بالرسم العقاري المذكور أعلاه .

و أرفق مقاله بصورة مطابقة للأصل لعقد بيع و لرسم إراثة و لشهادة الملكية و صورة شمسية لعقد بيع .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 2015/02/24 تخلف دفاع الطرف المدعي رغم التوصل و تخلف الطرف المدعى عليه فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/03/10 للنطق طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل : حيث إن الدعوى قدمت وفق شروطها الشكلية المطلوبة قانونا مقبولة شكلا .

من حيث الموضوع : حيث التمس المدعي الحكم بنفاذ عقدي البيع المبرمين تسلسلا إلى البائع الأصلي الهالك في الرسم العقاري عدد 23346/س و الأمر بتعيين خبير لتحديد نسبة القطعة الأرضية المباعة المحددة في مائتي (200) سنتييار من مجموع الأسهم التي كانت مملوكة للبائع الأصلي المذكور أعلاه و بعد تحديدها اقتطاع الأسهم من مجموع أسهم ورثة الهالك و أمر المحافظ على الأملاك العقارية النواصر بتسجيل الحكم الصادر بتقييد عقد البيع بالرسم العقاري المذكور أعلاه .

من حيث طلب نفاذ عقدي البيع و تحويل المساحة المباعة إلى أسهم و التقييد بالرسم العقاري :

حيث إن الثابت من الصورة الشمسية لعقد البيع العرفي المؤرخ في 17 يوليوز 1997 المضاف للملف أن المسمى اشترى بمقتضاه قطعة أرضية مساحتها مائتا متر مربع مستخرجة من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 63755 س الكائن من المسمى كما أن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لعقد البيع العرفي المؤرخ في 12 أبريل 2009 المضاف للملف أن المدعي الحالي اشترى بمقتضاه نفس القطعة الأرضية موضوع عقد البيع المشار إلى مراجعه أعلاه (المؤرخ في 17 يوليوز 1997) من نفس المشتري المذكور أعلاه (.....) و الحال أن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لشهادة الملكية المسلمة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالدار بالبيضاء النواصر بتاريخ 13 يناير 2015 المضافة للملف أن العقار المذكور موضوع الرسم العقاري المذكور أعلاه تبلغ مساحته أربع

(04) هكتارات و ثمانون (80) آرا و أربعون (40) سنتيارا بيد أن كل بيع يكون هدفه أو يترتب عليه تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها أو بيع مساحة تقل عن ألفين و خمسمائة (2500) متر مربع يتوقف على حصول إذن سابق للبيع من رئيس الجماعة الحضرية أو القروية التي يوجد في دائرتها العقار المبيع بقوة الفصلين 58 و 59 من الظهير الشريف رقم 1.92.7 المؤرخ في 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و الحال أن المدعي لم يدل بالإذن السابق للبيع هذا علاوة على أن عقود البيع المبرمة خلاقا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون تكون باطلة بطلانا مطلقا بقوة الفصل 72 من نفس الظهير أعلاه بيد أن الإلتزام يكون باطلا بقوة القانون إذا قرر هذا الأخير في حالة خاصة بطلانه هذا علاوة على الإلتزام الباطل بقوة القانون لا يمكن أن ينتج أي أثر مادام الباطل لا يترتب إلا باطلا بقوة الفصل 306 من ظهير الإلتزامات و العقود و لا يمكن المطالبة بنفاذه أو تحويل المساحة المباعة إلى أسهم أو تقييده بالرسم العقاري طالما أن الباطل لا يتم و لا يحول إلى أسهم و لا يقيد بالرسم العقاري و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 3488 الصادر بتاريخ 14 أكتوبر 1998 في الملف المدني عدد 95/3488 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 56 ، عدد 3090 الصادر بتاريخ 13 شتنبر 2001 في الملف المدني عدد 2000/02/03/1854 و عدد 1266 الصادر بتاريخ 21 أبريل 2004 في الملف المدني عدد 2003/02/01/661 المنشورين بسلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، القواعد الموضوعية و الشكلية في مساطر المنازعات العقارية، الجزء الأول و ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في قرارها عدد 5073 الصادر بتاريخ 06 دجنبر 2010 في الملف عدد 09/01/4113 (القرار غير منشور) الشئ الذي يكون معه الطلب غير مبرر و يتعين بالتالي رفضه .

من حيث الصائر : حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية .

و تطبيقا للفصول 01 ، 03 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 50 و 124 من قانون المسطرة المدنية و مقتضيات ظهير الإلتزامات و العقود و الظهير الشريف رقم 1.92.7 المؤرخ في 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا بمثابة حضوري

في الشكل : بقبول الدعوى .

في الجوهر : برفض الطلب و تحميل الطرف المدعي الصائر .

بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .

و كانت الهيئة تتركب من :

السيد : رئيسا و مقرا

السيد : عضوا

السيد : عضوا

السيد : كاتب الضبط

الرئيس كاتب الضبط

باسم جلالة الملك

و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

المدنية

بالدار البيضاء

حكم عدد :

2015/ .

القاعدة : " الرسوم العقارية و ما تضمنته من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه و تكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعني به هو فعلا صاحب الحقوق المبينة فيها (المادة 02 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ، الفصلان 62 من الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري و 03 من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 19 رجب 1333 (02 يونيو 1915) المتعلق بالقانون المطبق على العقارات المحفظة و 03 من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 19 رجب 1333 و 02 يونيو 1915 المتعلق بالقانون المطبق على العقارات المحفظة) " .

" تسجيل العقار في اسم شخص معين (المدعي) وحده يعتبر هو المالك له و لا تأثير على ذلك أن ثمن شرائه قد تم أدائه من حساب بنكي مشترك بيه و بين الغير (المدعية) " .

صدر بتاريخ :

موافق :

. 2015/07/07

ملف رقم :

. 2015/21/769

المدعي :

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بجلستها العلنية

الحكم الآتي نصه :

يوم سابع (07) يوليوز 2015

المدعى عليهم :

بين : الساكنة الدار البيضاء .

ينوب عنها الأستاذ ابراهيم المسطور المحامي بهيأة الدفاع بالدار

البيضاء .

بصفته مدعية من جهة .

1 - . الساكنة

2 - المحافظ على الملاك العقارية بسيدي البرنوصي بالدار

البيضاء .

بصفتهما مدعى عليهما من جهة .

الرسوم القضائية

أديت بتاريخ :

موافق :

. 2015/03/04

رقم الوصل :

. 2205705

المبلغ :

. 160.00 درهما .

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدمت به المدعية بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط

هذه المحكمة المؤداة عنه الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 2205705 بتاريخ

2015/03/04 تعرض فيه أنها بحكم العلاقة الزوجية التي تربطها بالمدعى عليه

اتفقا على شراء الحاملة ذات الرسم العقاري عدد 45/10185 الكائنة بإقامة

البيضاء بثمن قدره 360000 درهم أديا ثمنها من حسابهما البنكي المشترك بالتجاري وفا بنك

عدد 186B430397 بواسطة شيكين سلما للموثق جعفر جابر الذي قام بسحب مبلغهما من

البنك و أن المدعى عليه استغل علاقة الثقة التي تربطه بها و غيابها الدائم عن المغرب لكونها مهاجرة بالديار الفرنسية فعد إلى إبرام العقد مع البائع بمفرده و تسجيل الشقة في ملكيته الخاصة ملتزمة الحكم باستحقاقها لنصف الشقة ذات الرسم العقاري عدد 45/10085 الكائنة بإقامة الدار البيضاء و أمر المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي البرنوصي بتسجيل الحكم بالرسم العقاري المذكور أعلاه و تحميل الطرف المدعى عليها الصائر .

و أرفقت مقالها بصورة شمسية لشهادة الملكية و لعقد بيع و لبيان حساب بنكي و صورة مطابقة للأصل لشيكين .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2015/06/23 حضرها دفاع الطرف المدعي و أكد ما سبق و أسند النظر و تخلف الطرف المدعى عليه رغم التوصل فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/07/07 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

حيث إن الدعوى قدمت وفق شروطها الشكلية المطلوبة قانونا فهي مقبولة شكلا.

من حيث الموضوع :

حيث التمتت المدعية الحكم باستحقاقها لنصف الشقة ذات الرسم العقاري عدد 45/10085 الكائنة بالعنوان المذكور أعلاه و أمر المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي البرنوصي بتسجيل الحكم بالرسم العقاري المذكور أعلاه و تحميل الطرف المدعى عليها الصائر .

حيث استدعي المدعى عليه لجلسة 23 يونيو 2015 فتخلف رغم توصله بالاستدعاء بصفة قانونية و أعرض عن الجواب رغم توصله بنسخة من المقال الافتتاحي للدعوى المرفقة بالاستدعاء و بالتالي فالحكم بمثابة حضوري في حقه بقوة الفصل 47 من قانون المسطرة المدنية .

حيث أسست المدعية على أساس أن ثمن الشقة المطلوب استحقاق نصفها تم أدائه من الحساب البنكي المشترك للطرفين المفتوح بالتجاري وفا بنك .

حيث إنه فضلا على أن الثابت من الصورة الشمسية لعقد البيع التوثيقي المحرر من طرف الموثق جعفر جابر بتاريخ 14 فبراير 2008 المضافة للملف أن المدعى عليه هو من اشترى الشقة ذات الرسم العقاري عدد 45/10185 موضوع الدعوى فإنه و إن تضمن الإشارة إلى أن أداء الثمن تم بواسطة شيك رقم AGD 988632 في حساب الطرفين المفتوح لدى التجاري وفاء بنك فإنه ليس بالعقد المذكور ما يفيد أن هناك اتفاقا على أن تكون المدعية مالكة لنصف الشقة موضوع عقد البيع المذكور أعلاه أو أن المدعى عليه التزم بأن تكون مالكة لنصف الشقة هذا علاوة على أن الثابت من الصورة الشمسية لشهادة الملكية المسلمة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بسيدي البرنوصي بتاريخ 25 دجنبر 2012 المضافة للملف أن المدعى عليه هو المالك الوحيد للشقة المذكورة بيد أن الرسم العقاري يعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية و التحملات العقارية المترتبة على العقار دون ما عداها من الحقوق بقوة الفصل 62 من الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري و الفصل 03 من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 19 رجب 1333 (02 يونيو 1915) المتعلق بالقانون المطبق على العقارات المحفظة هذا علاوة على ان الرسوم العقارية و ما تضمنته من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه و تكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعني به هو فعلا صاحب الحقوق المبينة فيها بقوة المادة 02 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 2181 الصادر بتاريخ 20 يوليوز 2005 في الملف المدني عدد 2004/1000 المنشور بمجلة الأملاك عدد 03 ناهيك على أن تسجيل العقار في اسم شخص معين يعتبر هو المالك له و لا تأثير على ذلك أن ثمن شرائه قد تم أدائه من حساب بنكي مشترك و هذا ما أكدته

محكمة النقض حاليا من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 4262 الصادر بتاريخ 02 أكتوبر 2012 في الملف المدني عدد 2010/04/01/2870 المنشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 144 الشئ الذي يكون معه الطلب غير مبرر و يتعين بالتالي رفضه .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية .

و تطبيقا للفصول 01 ، 03 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 47 ، 50 و 124 من قانون المسطرة المدنية و مقتضيات ظهير الإلتزامات و العقود و الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري والظهير الشريف الصادر بتاريخ 19 رجب 1333 (02 يونيو 1915) المتعلق بالقانون المطبق على العقارات المحفظة و الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا حضوريا في حق الطرف المدعي و بمثابة حضوري في حق الطرف المدعى عليه .

في الشكل : بقبول الدعوى .

في الجوهر : برفض الطلب و تحميل الطرف المدعي الصائر .

بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .

و كانت الهيئة تتركب من :

رئيسا و مقررا

السيد :

عضوا

السيد :

عضوا

السيد :

كاتب الضبط

السيد :

كاتب الضبط

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف بمراكش

المحكمة الابتدائية بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

بتاريخ: خامس وعشرين نونبر ألفين وعشرة

حكم رقم:

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا المدنية

بتاريخ:

2010/11/25

ملف ابتدائي رقم 10/9/85

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين :

السيد الساكن

المدعي

مراكش - - ينوب عنه

ذ محمد المعروف بالمحامي بهيئة مراكش.

وبين:

السيد الساكن إقليم الحوز -

المدعى عليه

ينوب عنه ذ أجاريف المحامي بمراكش.

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به الطرف المدعي بواسطة نائبه الى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2010/10/02 والمؤدى عنه الرسوم القضائية يعرض فيه أنه يملك خمس فروع من أصل شجرة زيتون واحدة نابتة ببقعة ورثة المسماة تاغزوت المحدودة قبلة ويمينا ويسارا ورثة وغروبا والكائنة بمزارع إقليم الحوز عن طريق الشراء من السيد بمقتضى عقد البيع العرفي المؤرخ في 2008/03/18. هذا الأخير الذي يملكها عن طريق الإرث من والده الهالك

..... المتوفي الذي يملكها بمقتضى رسم الاستمرار عدد 257 ص 131 كناش 1 رقم 15 بتاريخ 1959/06/25. وأنه منذ تاريخ شرائها في 2008/03/18 فقد تحوز بها العارض وتصرف فيها إلى أن من أخذ غلتها في شهر أكتوبر 2009 وعمد إلى احتلال العقار الموجودة عليه هذه الأصول من الزيتون بحدودها المفصلة أعلاه، ولما طالبه بالتخلي عنها بعدما علم بهذا الترامي ادعى انها ملكه. لذلك فهو يلتمس الحكم باستحقاقه للبقعة المدعى فيها الموصوفة حدودها ومساحتها في صلب المقال من يد المدعى عليه والحكم عليه بالتخلي عنها وإفراغه منها هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر وأرفق المقال بنسخة طبق الأصل من عقد بيع مؤرخ في 2008/03/18 ونسخة رسم استمرار عدد 257 ص 131 كناش 1 رقم 15 بتاريخ 1959/06/25.

وبناء على جواب المدعى عليه جاء فيها أن العارض من ضمن ورثة وهو الذي يتحوز ويتصرف في هذا العقار قبل وبعد شراء المدعي لفروع أشجار الزيتون، وأن المدعي سبق له ان تقدم بدعوى ترمي إلى التعويض عن الحرمان من الاستغلال فقضت المحكمة بعدم قبول الدعوى. كما أن الرسم المستدل به من طرف المدعي لا يتعلق بالعقار وإنما يشير إلى تملك الحاج إلى أصل الزيتون بملك موروث العارض والتمس الحكم برفض الطلب.

وبناء على مستنتجات مع مقال إصلاحي مقدم من طرف نائب المدعي مؤدى عنه بتاريخ 2010/04/28 التمس بمقتضاه الإشهاد على العارض بإصلاحه المقال وذلك باعتبار مطلبه مقتصر على استحقاق العارض لشجرة الزيتون المدعى فيها عوض البقعة المدعى فيها مع ترتيب الآثار القانونية على ذلك وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على مذكرة نائب المدعى عليه أكد بمقتضاها ما سبق والتمس التصريح برفض الطلب. وأرفق المذكرة بنسخة حكم ابتدائي وصورة عقد بيع وصورة نسخة من جواب المدعي وصورة محضر مشاهدة.

وبناء على باقي مذكرات الأطراف التي أكدت ما سبق.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2010/11/04 حضر نائب المدعي وتخلف نائب المدعى عليه رغم الإعلام واكد الحاضر ما سبق فتقرر حجز الملف للتأمل والنطق بالحكم بجلسة 2010/11/25.

وبعد التأمل طبقا للقانون:

في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقولها شكلا.

في الموضوع: حيث إن موضوع الطلب يهدف إلى الحكم وفق التفصيل الوارد أعلاه. وحيث يستفاد من وثائق الملف وخاصة عقد البيع المؤرخ في 2008/10/06 أنه لا يتضمن الإشارة إلى أصل تملك البائع السيد، واقتصر على ذكر أنها آلت إليه الشجرة المبيعة إرثا عن والده السيد كما أن رسم الاستمرار المستدل به والضمن بعدد 257 ص 131 كناش 15 بتاريخ 25 يونيو 1959 لم يشر إلى شروط الملك التي يجب توافرها لصحة تملك السادة ورثة، الشيء الذي يبقى معه الرسم المذكور ناقصا عن درجة الاعتبار ويكون بالتالي الطلب أعلاه غير ذي أساس ويتعين التصريح برده. وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب :

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا وحضوريا :

في الشكل: بقبول الدعوى

في الموضوع برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر .

بهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه .

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	حسن فتوخ	مقررا
السيد	يونس الزهري	عضوا
السيدة	لطيفة آيت أوخلي	كاتبة الضبط
الرئيس	المقرر	الكاتبة

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف بمراكش

المحكمة الابتدائية بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

حكم رقم:

بتاريخ 2011/06/09

بتاريخ: 09 يونيو 2011

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبث في القضايا العقارية

في جلساتها العلنية الحكم الآتي نصه

ملف ابتدائي رقم

08/9/1077

بين : ورثة الهالك وهم:

أرملته: السيدة

وأولاده منها:السيدةالسيد

السيدالسيدة

السيد

وأولاده من غيرها:السيدةالسيدة

السيدة

المدعي

المدعى عليه

ورثة الهالكة السيدة وهم:

زوجها السيد أصالة عن نفسه ونياية عن أبنائه

القاصرين منها وهم..... و.....:

الساكنين جميعا مراكش.

نائبهم ذ شرفي مولاي هشام لمحامي بهيئة مراكش.

وبين: السيد الساكن مراكش.

ينوب عنه ذ حسن الكوردوني المحامي بهيئة مراكش.

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به الطرف المدعي بواسطة نائبه الى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2006/10/30 والمؤدى عنه الرسوم القضائية يعرض فيه أنهم يملكون الدار الكائنة مراكش والتي هي عبارة عن دار للسكن متوفرة على بيت وقوس ومطبخ ومرحاض بالأسفل وبيت بالأعلى والتي قد آلت إليهم عن طريق الإرث في موروتهم الهالك الذي أحاط بإراثته العارضين، والذي آلت إليه بدوره عن طريق الإرث في عمه الهالك المدعو وأن الدار المذكورة ظلت تحت يد موروته العارضين إلى أن وافته المنية وانتقلت ملكيتها إليهم. وأن المدعى عليه استولى على هذه الدار دون وجه حق. لذلك فهم يلتمسون الحكم باستحقاقهم للدار الكائنة مراكش من يد المدعى عليه وبإفراغه منها وهو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وتحميل

المدعى عليه الصائر. وأرفق المقال برسم إرثه عدد 2686 بتاريخ 10/8/1999 توثيق مراكش و رسم المخارجه المضمن أصله عدد 105 ص 106 ش 3 رقم 61 توثيق مراكش، وصورة طبق الأصل من رسم الاستمرار المضمن بعدد 391 ص 382 ش رقم 84 توثيق مراكش.

وبناء على مذكرة نائب المدعى عليه جاء فيه ان النزاع سبق البت فيه بمقتضى حكم قضى بعدم قبول الدعوى في إطار الملف المدني عدد 1987/1696 بتاريخ 22/03/1988 وتم تاييده استئنافيا في الملف عدد 89/457 بتاريخ 5/6/1989. كما أن شاهدي رسم الاستمرار المحتج به وهما و..... قد تراجعوا بعد تأكدهما بأنهما مخطئان في شهادتهما، مما يبقى معه هذا الرسم باطل وبالتالي لا ينتج أي أثر في مواجهة العارض. وأن العارض يدلي برسم استمرار يؤكد تملك العارض للدار المدعى فيها، والتمس الحكم برفض الطلب. وأرفق المذكرة بنسخة حكم عدد 1593 و نسخة قرار استئنافي عدد 1416 ونسخة رسم رجوع في شهادة محفوظ تحت عدد 221 توثيق آيت أورير ونسخة رسم استمرار مؤرخ في 1/1/1993.

وبناء على المقال الإصلاحي لنائب المدعين والمؤدى عنه بتاريخ 04/03/2009 مع مذكرة تعقيبية جاء فيه أن مقال الدعوى طاله خطأ مادي يتعلق باسم المدعى عليه، حيث ورد خطأ اسم في حين أن الاسم الصحيح هو والتمس الإشهاد عليه بهذا المقال الإصلاحي واعتبار الدعوى موجهة ضد بدلا من وبخصوص المذكرة التعقيبية أوضح أن رسم المخارجه المستدل به ينطبق على محل النزاع، وأن شروط سبقية البت منتفية في النازلة، وأن العارضين يدلون باسم شاهدين بدلا من الشاهدين المتراجعين وهما : الساكن مراكش - الساكن مراكش. وأن رسم الاستمرار المتحجج به من طرف المدعى عليه قد شهد شهوده بعدم المنازع أو المعارض، في حين أن المدعى عليه نفسه أدلى بحكمين قضائيين ينتج منهما وجود المنازع وهم العارضون قبل إقامة رسم الاستمرار مما تكون معه حجة المدعى عليه كاذبة عملا بما استقر عليه قضاء المجلس الأعلى في هذا الاتجاه، والتمس أساسا الحكم وفق المقال الافتتاحي واحتياطيا الأمر بإجراء بحث.

وبناء على مذكرة نائب المدعى عليه جاء فيه ان الحدود الواقعية للعقار محل النزاع تخالف ما ورد في رسم الاستمرار المدلى به من طرف المدعين، وأن العارض لا يمانع في إجراء معاينة للمدعى فيه، كما أن المدعين لم يحددوا موقفهم من رسم الإشهاد بنظير المدلى به رفقة المقال الافتتاحي حتى يتسنى للعارض سلوك مسطرة الطعن بالزور الفرعي، والتمس الحكم برفض الطلب.

وبناء على باقي مذكرات الأطراف أكدا بموجبها ما سبق. وأدلى نائب المدعين لاحقاً بأصل إشهاد تعويض تراجع الشاهدين.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2010/02/11 والقاضي بإجراء بحث أجري مع الطرفين بمكتب القاضي المقرر حسب محضر جلسة البحث الموجود بالملف. وبناء على طلب مواصلة الدعوى لنائب المدعين والمؤدى عنه بتاريخ 2009/05/28 التمس بمقتضاها الإشهاد على العارضين ورثة الهالكة بمواصلة هذه الدعوى محل موروثتهم. وبخصوص المستنتجات التمس الحكم وفق ما سبق. وأرفق الطلب بصورة من إرائة الهالكة المضمنة بعدد 357 ص 380 توثيق مراكش. وإشهاد بنظير مضمن بعدد 28 ص 26 ورسم ملحق إصلاح مضمن بعدد 07 ص 04 بتاريخ 2008/11/07.

وبناء على مذكرة نائب المدعى عليه ذ حسن الكورديني جاء فيها أن المدعى فيه الذي يطالب به المدعون يختلف حدوداً وأوصافاً عن سكن العارض. وبناء على الحكم التمهيدي الصادر في القضية بتاريخ 2010/10/28 والقاضي بإجراء خبرة أنجزت بواسطة الخبير امحمد المنصوري الذي وضع تقريره بالملف.

وبناء على مستنتجات نائب المدعى عليهم بعد الخبرة جاء فيها أن رسم استمرار العارض مرجحاً على رسم المخارجه الذي أنجز بإرادة المدعين المنفردة، ولا يتضمن أية إشارة تفيد كيف آل المدعى فيه إلى موروث المدعين علاوة على كيفية انتقاله إلى موروثهم. وأن ادعاء المدعين التملك من خلال انتماهم إلى الزاوية هو ادعاء غير سليم، لأن العارض ينتمي بدوره إلى الزاوية أبا عن جد. وأن العارض أولى بالمدعى فيه لكونه يتصرف في المدعى فيه أبا عن جد منذ قيام الزاوية كما أن المدعين لا يحق لهم تملك أملاك

الزاوية بمجرد ادعائهم الانتماء إليها على اعتبار أن أملاك الزوايا والمساجد والأضرحة وغيرها من الأملاك التابعة لها تعد وفقا على كافة المسلمين. وأن ما يؤكد ذلك إبرام العارض لعقد زواجه أثناء تواجده بالمدعى فيه والتمس إجراء بحث بمكتب القاضي المقرر يستدعى له الطرفان وأبناء الزاوية وخاصة لقائمين على تسييرها من شيوخ ومقدمين والاطلاع على سجلاتها. وأرفق المقال بصورة لقرار استئنافي وصورة مصادق عليها من عقد الزواج.

وبناء على مستنتجات نائب المدعين بعد الخبرة جاء فيها أن رسم استمرار المدعى عليه خال من بيان سبب التملك، كما أن المدعى عليه أكذبهما بالحكمين القضائيين المدلى بهما من طرفه، واللذان يستفاد منهما وجود نزاع مع المدعى عليه بخصوص المدعى فيه عكس ما ورد برسم استمراره والذي شهد شهوده بعدم المنازعة أو المعارضة. وأن المدعى فيه ملك خالص لموروث العارضين وانتقل إليهم بعد وفاته ولا يندرج ضمن أملاك الزاوية والتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2011/05/26 حضر نائباً الطرفين وألقي بالملف بمذكرة ختامية سلمت نسخة منها لنائب المدعى عليهم فأسند النظر وتقرر حجز الملف للمدولة والنطق بالحكم بجلسة 2011/06/09.

وبعد المدولة طبقا للقانون:

في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع: حيث إن موضوع الطلب يهدف إلى الحكم باستحقاق المدعين للدار الكائنة مراکش من يد المدعى عليه وبإفراغه منها وهو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وتحميل المدعى عليه الصائر.

وحيث تمسك المدعى عليه بكونه يملك المدعى فيه بمقتضى رسم الاستمرار المحتج به والمؤرخ في 1993/1/1، وأن رسم الاستمرار المستدل به من قبل المدعين لا ينطبق على الدار محل النزاع.

وحيث أمرت المحكمة تمهيداً بإجراء خبرة أنجزت بواسطة الخبير امحمد المنصوري الذي خلص في تقريره إلى القول أن رسم المخرجة ينطبق على الدار محل النزاع رغم تغيير بنياتها.

وحيث من الثابت فقها وقضاء أن الاستحقاق هو رفع ملك شيء بثبوت ملك قبله بغير عوض. أي ما معناه أن دعوى الاستحقاق هي دعوى عينية محضة موضوعها المطالبة بملكية الشيء عن طريق إثبات تملك سابق له وبحيازته التي يطالب بها الحائز الظاهر، وبالتالي فمباشرتها تستلزم من المدعي إثبات شروطها المنصوص عليها في الفقه المالكي باعتباره هو المطبق في مجال العقار غير المحفظ حسبما أكد ذلك المجلس الأعلى ذلك في قراره عدد 2934 بتاريخ 2007/09/19 ملف مدني 2005/4/1/3564 غير منشور الذي جاء فيه أن " مدعي الاستحقاق هو المكلف بإثبات ما يدعيه ببينة تامة متوفرة على كافة شروط الملك المعروفة فقها ". ومن ثمة فإن رسم الاستمرار المستدل به لإثبات الاستحقاق يقتضي الإشارة إلى شروط الملك المتمثلة في اليد والطول والنسبة وعدم التفويت وعدم المنازع. ومعلوم أن وضع اليد على الشيء المحوز يقصد به السيطرة الفعلية عليه حسبما وضحه القرافي في كتاب الفروق - المجلد الرابع - ص 130 الذي جاء فيه أن " اليد عبارة عن القرب والاتصال وأعظمها ثياب الإنسان الذي عليه .. والدار التي هو ساكنها ". والتصرف هو شيء زائد عن الحوز لأنه يخول الحائز الاستغلال والاستعمال والتفويت بحسب طبيعة العقار كسكنى الدار وحرث الأرض وغرسها وفي ذلك يقول الشيخ خليل " وصحة الملك بالتصرف ". كما أن الحيازة قد يباشرها الشخص بنفسه أو عن طريق الغير بالوساطة متى كان وكيلاً له أو ممثلاً له في ذلك، لأنه لا يحوز لنفسه وإنما لحساب غيره. والقاعدة أن الحائز يفترض فيه أنه حائز لنفسه إلى أن يقوم الدليل على أنه حائز لغيره. إذ إن الحيازة لا تنتقل الملك مبدئياً ولو مع ادعاء التملك ولكنها دالة عليه وهو ما أكدته المجلس الأعلى في قراره عدد 1019 ملف عقاري عدد 85/4978 بتاريخ 1986/07/15 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 40 ص 143 الذي اعتبر أن " كل ما سبقت يده إلى شيء لا يخرج من يده إلا بيقين وإن واطع اليد غير مكلف بإثبات شيء. إذ إن وضع اليد يعتبر حجة يجب أن يعارض حجة أقوى ". كما أن معنى شرط عدم المنازع والمعارض هو أن تكون الحيازة هادئة وخالية من النزاع، وأن يستمر

هذا الهدوء والخلو من النزاع طيلة مدة الحياة المقررة سواء بشأن واقعة الحوز في حد ذاتها، أو بشأن تصرف الحائز، أو بشأن نسبة الملك المتصرف فيه إلى نفسه، بحيث يسود عدم النزاع سائر شروط الحياة. فالتصرف الهادئ العلني المستمر المدة القانونية هو الذي يكسب الملك حسبما جاء في قرار للمجلس الأعلى الذي أكد أن المحكمة إذا اعتبرت المحكمة أن هناك نزاعاً في التصرف أو التباساً في الحياة وقررت عدم قبولها تكون قد صادفت الصواب. (قرار عدد 217 بتاريخ 1968/9/8 منشور بقضاء المجلس الأعلى عدد 1 ص 36).

وحيث في ملف النازلة فإن المحكمة وباطلاعها على وثائق الملف وخاصة رسم الاستمرار المحتج به من طرف المدعين المضمن بعدد 391 صحيفة 382 بتاريخ 1977 توثيق مراكش ثبت لها أن تصرف موروثهم السيد يرجع إلى سنة 1947، في حين أن رسم الاستمرار المدلى به من طرف المدعى عليه المؤرخ في 1993 يفيد أن حيازته تعود لسنة 1973. وأن شهود رسم استمرار المدعى عليه شهدوا بشروط الملك الشرعية لهذا الأخير من بينها شرط عدم المنازع أو المعارض. أي ما مفاده أن المدعى عليه ظل يتصرف إلى غاية تاريخ تلقي الإشهاد بالاستمرار أعلاه وهو 1993/1/1. في حين أن المدعى عليه نفسه أدلى بأحكام قضائية ابتدائية واستئنافية تفيد منازعة المدعين له ومعارضته في المدعى فيه منذ 1987/10/20. وهذا معناه أن رسم الاستمرار المستدل به من طرف المدعى عليه قد شهد بعدم وجود المنازع والمعارض خلال مدة 20 سنة رغم أن المدعى فيه كان خلال تلك المدة محل دعاوى قضائية حسب الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 1987/10/20 والقرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 1989/6/5، مما يبقى معه شرط عدم المنازع والمعارض الذي شهد به الشهود غير صحيح، ويجعل رسم الاستمرار فاقداً لأحد شروط الملك المتطلبة شرعاً، ويبقى بالتالي رسم استمرار المدعين ومعه رسم المخارجة المشار إلى مراجعتهما أعلاه عاملين في النازلة ويتعين التصريح بالاستجابة لطلب المدعين. وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب :

وتطبيقا للفصول 1-3-16-32-38-39-50-124-361 من ق م م.

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا حضوريا:

في الشكل: بقبول الدعوى

في الموضوع: الحكم باستحقاق المدعين للدار الكائنة مراكش من

يد المدعى عليه وبإفراغه منها وهو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وتحميل المدعى عليه الصائر

بهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه .

وكانت الهيئة تتركب من السادة :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	حسن فتوخ	مقررا
السيد	يونس الزهري	عضوا
السيدة	لطيفة آيت أوخلي	كاتبة للضبط

الرئيس	المقرر	الكاتبة
--------	--------	---------

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف بمراكش

المحكمة الابتدائية بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

حكم رقم:

بتاريخ 2011/04/28

ملف ابتدائي رقم

10/9/192

بتاريخ: 2011/04/28

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا العقارية

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين :

السيد

الساكن

..... عمالة الحوز

- نائبه ذ محمد أشناه المحامي بمراكش.

وبين:

المدعي

السيدة

المدعى عليه

عمالة الحوز.

نائبها ذ سعيد شيوخ المحامي بهيئة مراكش.

بمحضر :

السيد

الساكن عمالة الحوز.

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به الطرف المدعى بواسطة نائبه إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2010/03/05 والمؤدى عنه الرسوم القضائية يعرض فيه أنه سبق أن اشترى بمقتضى عقد شراء عدلي مضمن تحت عدد 593 بتاريخ 1997/12/31 من المطلوب الحكم بمحضره جميع نصف عشر سهم من 7 أسهم أي ما يعادل 75 متر مربع من البقعتين المتصلتين الكائنتين المحددة قبله ب..... . وورثة مع .. وورثة وغروبا وشمالا ومساحتهما 132 قسبة حسب رسم الشراء المرفق. وبعد تسلهما لهذا العقار وحيازته له فوجئ بالمدعى عليها تتواجد بنفس العقار زاعمة أنه اشترته من نفس البائع له وهو المطلوب الحكم بمحضره. لذلك فهو يلتمس الحكم باستحقاقه للعقار أعلاه وبإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر. وأرفق المقال بعقد الشراء المضمن بعدد 593 بتاريخ 73/12/31.

وبناء على جواب نائب المدعى عليه جاء فيه أن الاسم الشخصي للعارضة هو وليس وأن شراء المدعى على الشياح لا يعطيه الحق في أن ينسب إلى نفسه بقعة معينة بحدودها. وأن العارضة لا علاقة لها بملك المدعى ومشتراه فهي تتواجد فقط في بقعتها التي

اشترتها منذ 2000/6/28 والتي تتصرف فيها وتحتوزها منذ ذلك التاريخ إلى الآن وقد قامت ببناء أساس منزلها بها. وأن رسم شراء المدعي مجرد من أصل التملك والتمس الحكم برفض الطلب. وأرفق المذكرة بصورة من رسم شراء مؤرخ في 2000/6/28.

وبناء على مقال إصلاحي مقدم من طرف المدعي مع مذكرة جوابية مؤدى عنه بتاريخ 2010/06/01 جاء فيه ان رسم شراء العارض سابق على رسم شراء المدعى عليها، علما أن العارض اشترى من المدخل في الدعوى السيد الذي اشترى بدوره من البائع له السيد وهو أحد ورثة المرحومة السيدة والتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي. وأرفق المقال بصورة أصل تملك العارض للمدعى فيه.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2011/04/14 حضر نائب المدعي دون نائب المدعى عليها رغم توصله بالأمر بالتخلي فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالحكم بجلسة 2011/04/28.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

الغرفة:

في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع: حيث إن موضوع الطلب يهدف إلى الحكم وفق التفصيل الوارد أعلاه. وحيث يستفاد من وثائق الملف وخاصة رسم شراء المدعي أنه اشترى العقار المدعى فيه من البائع له بتاريخ 1998/12/31 توثيق مراكش الذي اشتراه بدوره من بموجب رسم الشراء المؤرخ في 1994/6/28 توثيق آيت أورير. في حين أن المدعى عليها اشترت بدورها نفس العقار المدعى فيه من نفس البائع للمدعي وهو السيد بتاريخ 2000/6/28 توثيق مراكش. أي أن المدعى عليه قد اشترت من السيد عقارا خرج من ملكه منذ سنة 1994. ومن ثمة فالثابت أن بيع ملك الغير يقع صحيحا ، إذا اقره المالك أو إذا كسب البائع فيما بعد ملكية الشيء عملا بنص الفصل 485

لهذه الأسباب :

3.

في الشكل: بقبول الدعوى.

وبهذا صدر الحكم وتلى بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه .

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	حسن فتوخ	مقررا
السيد	يونس الزهري	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أوخلي	كاتبة للضبط

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف بمراكش

المحكمة الابتدائية بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

حكم رقم:

بتاريخ 2012/04/12

بتاريخ 12 أبريل 2012 .

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا العقارية

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

ملف ابتدائي رقم

2011/1401/263

بين:

السيدة

الكائنة بدوار . عمالة مراكش -

ينوب عنهم ذ مولاي اسليمان العمراني

المدعي

المحامي بهيئة مراكش.

وبين:

المدعى عليه

السيد

الكائنة عمالة مراكش.

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به الطرف المدعى بواسطة نائبه الى كتابة الضبط بتاريخ 2011/03/25 والمؤدى عنه الرسوم القضائية تعرض فيه أنها تسكن بدوار وأن المدعى عليه الذي يملك المنزل المقابل لها، قام بإغلاق الطريق العمومي الفاصل بين المنزلين، وعمد إلى هدم الحائط الخاص بمنزلها وضمه إلى منزله، وقام بغرس الطريق بالصبار وشجر الكلبتوس، بحيث أصبح حائط منزل العارض بعد أن ضم الطريق إليه. وأن هناك حكما صادرا عن حاكم الجماعة قضى عليه بهدم هذا الحائط وغرامة نافذة قدرها 100 درهم وفتح الطريق. لذلك فهي تلتزم بالحكم بفتح الطريق العمومية بين منزله ومنزلها عرضها أربعة أمتار وإزالة الأغراس من الطريق وهدم الحائطين اللذين أغلق بهما الممر العمومي من الجهتين والكل تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميله الصائر والنفاد المعجل. وأرفق المقال بمعاينة أنجزت من طرف مفوض قضائي وصورة نسخة حكم صادر عن حاكم الجماعة.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2011/05/19 والقاضي بإجراء خبرة أنجزت بواسطة الخبير احمد المنصوري الذي خلص في تقريره إلى القول بأن المدعى عليه

قام بإغلاق الطريق العمومي الفاصل بينه ومنزل المدعية وذلك ببناء حائط بطوب الطين وقام بغرس هذه الطريق بالصبار.

وبناء على مستنتجات نائب المدعية التمس بمقتضاها الحكم بالمصادقة على الخبرة لأنها جاءت موضوعية وقانونية.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2012/03/29 حضر نائب المدعي وأكد مذكرته التعقيبية على ضوء الخبرة المدلى بها في الملف فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالحكم بجلسة 2012/04/12.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع: حيث إن موضوع الطلب يهدف إلى الحكم وفق التفصيل الوارد أعلاه. وحيث أمرت المحكمة تمهيدا بتاريخ 2011/05/19 بإجراء خبرة أنجزت بواسطة الخبير امحمد المنصوري الذي خلص إلى القول بأن المدعى عليه قام بإغلاق الطريق العمومي الفاصل بينه ومنزل المدعي وذلك ببناء حائط بطوب الطين وقام بغرس هذه الطريق بالصبار. وحيث من الثابت قانونا أن كل فعل ارتكبه الإنسان عن بينة واختيار، ومن غير أن يسمح به القانون، فأحدث ضررا ماديا ومعنويا للغير، التزم مرتكبه بتعويض هذا الضرر، إذا ثبت أن ذلك الفعل هو السبب المباشر في حصول الضرر عملا بمقتضيات الفصل 77 من ق ل ع .

وحيث معنى ذلك أن المسؤولية عن العمل الشخصي أو الخطأ الشخصي الذي يصدر من المسؤول على أساس خطأ واجب الإثبات، تقتضي من الدائن الذي أصابه ضرر أن يثبت الخطأ في جانب المدين، لكي يمكن مبادلة هذا الأخير بالتعويض. فالخطأ لا يفترض في جانب المدين المسؤول إلا في حالات معينة. ومن ثمة فإن قيام المسؤولية التقصيرية يستلزم توافر الخطأ والضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

وحيث في ملف النازلة فإن الخبرة المنجزة من طرف الخبير أعلاه أثبتت أن المدعى عليه قام بإغلاق الطريق العمومي الفاصل بينه ومنزل المدعية وذلك ببناء حائط بطوب الطين وقام بغرس هذه الطريق بالصبار. أي ما مفاده أن المدعى عليه قد تسبب بفعله في الإضرار بالمدعية. وعليه فإن مسؤولية المدعى عليه في نازلة الحال تعتبر قائمة ويبقى معه طلب المدعية وجيها ويكون بالتالي حريا بالتصريح بالاستجابة له وذلك بفتح الطريق العمومية بين منزل المدعى عليه ومنزل المدعية وعرضها أربعة أمتار وإزالة الصبار من الطريق وهدم الحائط الذي أغلق به الممر العمومي من الجهتين.

وحيث إن طلب الغرامة التهديدية له ما يبرره قانونا باعتباره أحد وسائل الإجبار على التنفيذ، مما ارتأت معه المحكمة تحديدها في مبلغ 150 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وحيث إن باقي الطلبات ليس لها ما يبررها قانونا مما يتعين معه التصريح برفضها. وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب :

وتطبيقا للفصول 1-31-32-37-50-124 من ق م م.

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا حضوريا:

في الشكل: بقبول الدعوى

في الموضوع: بالحكم على المدعى عليه بفتح الطريق العمومية بين منزل المدعى عليه ومنزل المدعية وعرضها أربعة أمتار وإزالة الصبار من الطريق وهدم الحائط الذي أغلق به الممر العمومي من الجهتين تحت طائلة غرامة تهديدية في مبلغ 100,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه.

وكانت الهيئة تتركب من السادة :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	حسن فتوخ	مقررا
السيد	يونس الزهري	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أوخلي	كاتبة للضبط

الرئيس	المقرر	الكاتبة
--------	--------	---------

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف بمراكش

المحكمة الابتدائية بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

حكم رقم:

بتاريخ 2011/06/09

بتاريخ .. 09 ... يونيو ... 2011.

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا العقارية
في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

ملف ابتدائي رقم

2010/9/270

بين:

..... - أصالة عن نفسيهما ونيابة

عن باقي ورثة وهم زوجته وأولاده

منها وهم .. - .. - ... - لقبهم

المدعي

الكائنين مراكش.

نائبهم ذ عزالدين آيت لقصير المحامي بهيئة مراكش.

وبين:

المدعى عليه

السادة ورثة وهم:

1- -2 -3 -4 -

5- -6 -

الساكنين مراكش.

نائبهم ذان كريم المصطفى وبرد خالد المحاميان بهيئة مراكش.

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به المدعين بواسطة نائبهم إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2010/03/26 والمؤدى عنه الرسوم القضائية يعرضون فيه أنهم يملكون البقعة الأرضية المسماة "الرتيعات" والحتوية على أشجار مختلطة مساحته حوالي هكتار ونصف يحدها قبله ويمينا مع أخيه وغروبا الطريق ويسارا كذلك. كما أن العارضين يملكون ويتصرفون في البقعة الأرضية الكائنة بمزارع الأولى تسمى " العرصة الفوقانية " مساحتها حوالي نصف هكتار تقريبا، ويحدها قبله ويمينا الطريق، ويسارا و وغروبا والثانية تسمى لحويطة مساحتها حوالي هكتاران ونصف تقريبا، ويحدها قبله، ويمينا ويسارا وغروبا الطريق. والثالثة "الرتيعات" المشار إليها أعلاه، والرابعة بقعة " لعراصي " مساحتها هكتار تقريبا يحدها قبله، ويمينا، ويسارا، وغروبا الطريق ز والخامسة بقعة الرميطة دراع البرزة مساحتها ستة هكتارات تقريبا، يحدها قبله الوادي ويمينا الطريق ويسارا ورثة ...، وغروبا الوادي، . والبقعة المسماة وادي أسمار مساحتها خمسة هكتارات تقريبا ويحدها قبله الوادي ويمينا ورثة، ويسارا الطريق وغروبا ورثة العسري.

وأن العارضين فوجئوا بتواجد المدعى عليهم في البقع المذكورة وتراموا عليها بدون وجه حق. لذلك فهم يلتمسون الحكم عليهم بالتخلي عنها وإفراغهم منها هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميل الصائر لمن يجب قانونا. وأرفق المقال بصورة رسم إرثاة عدد 212 ص 269 كناش 2 رقم 61 بتاريخ 2005/03/17 توثيق مراكش. وصورة من رسم بينة التصرف مضمن بعدد 40 ص 31 كناش 04 بتاريخ 2009/01/12 توثيق مراكش. وصورة من نسخة رسم الاستمرار مضمن بعدد 463 ص 391 بتاريخ 1962/11/12 توثيق بن اجرير.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب المدعى عليهم ذ كريمة جاء فيه أن الدعوى معيبة شكلا والتمس التصريح بعدم قبول الدعوى. وفي الموضوع فإنه وخلافا لما دفع به المدعون فموروثهم الهالك أخ موروث العارضين للأب قيد حياته لموروث العارضين البقعة المسماة " الرتيعات " وأيضا البقعة المسماة "السويكية"، والرميلة دراع البرزة، كما أن موروث المدعين باع لموروث العارضين البقعة المسماة العرصة الفوقانية. وأن العارضين لا علاقة تجمعهم بالبقعة المسماة " لحويطة " وكذا بقعة " لعراصي " وأن العارضين يتصرفون في المدعى فيه أبا عن جد إلى الآن بدون منازع. والتمس الحكم برفض الطلب. وأرفق المذكرة بنسخة طبق الأصل لرسم مضمن بعدد 816 بتاريخ 2007/12/29. ونسخة طبق الأصل لرسم مضمن بعدد 2218 بتاريخ 1961/09/14، وصورة لرسم الشراء مضمن بعدد 3100 بتاريخ مارس 1956 ونسخة طبق الأصل لرسم مضمن بعدد 4809 بتاريخ 1963/11/13.

وبناء على مذكرة جواب نائب المدعى عليهم ذ براد جاء فيها أن الدعوى غير مقبولة شكلا لأن المدعين لم يكلفا نفسيهما الإدلاء بما يشفع لهم في هذه النيابة علما أن باقي الورثة بالغين لسن الرشد. كما أن المدعين لم يثبتوا صفتهم في هذه الدعوى لأنهم أدلوا برسم بينة تصرف وبرسم استمرار يتعلقان ببقعة واحدة تسمى الرتيعات والتمسوا التصريح بعدم قبول الدعوى.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر في القضية بتاريخ 2010/07/15 والقاضي بإجراء خبرة أنجزت بواسطة الخبير امحمد المنصوري الذي وضع تقريره بالملف.

وبناء على مستتجات نائب المدعين بعد الخبرة جاء فيها أن السيد الخبير انتقل رفقة الأطراف والشهود إلى عين المكان واتضح له بأن العقارات موضوع الدعوى تعود بالفعل للعارضين، وأن المدعى عليهم يتواجدون في العقارات المذكورة والتمس الحكم وفق مقالهم الافتتاحي.

وبناء على مذكرة نائب المدعى عليهم ذ براد بعد الخبرة أكد فيها أن تقرير الخبرة أثبت تواجد العارضين بملكهم بمقتضى رسوم وحجج قانونية وعن طريق الإرث الذي آل إليهم، وأنهم غير مترامين على ملك المدعين، وبالتالي فتواجدهم في العقار موضوع النزاع مشروع باستثناء بقعة العراصي الذي أوضح الخبير أن العارضين لا يتواجدون بها والتمس الحكم برفض الطلب. وبناء على مذكرة نائب المدعى عليهم ذ كريم بعد الخبرة جاء فيها أن حيازة العارضين للمدعى فيه مستمدة من عقود البيع التي أبرمها موروثهم مع موروث المدعين، وبالتالي فلا حق للمدعين بصفتهم خلفا عاما لموروثهم أن يقوموا بالتشويش على العارضين طبقا لمقتضيات الفصل 533 من ق ل ع. والتمس الحكم برفض الطلب. وأرفق المذكرة بنسخة طبق الأصل من عقود البيع المضمنة بعدد 472 - 148 - 124 - 493 - 827 - 25.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2011/05/26 حضر نائباً الطرفين باستثناء ذ كريم وأسندا النظر للمحكمة فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالحكم بجلسة 2011/06/09.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع: حيث إن موضوع الطلب يهدف إلى الحكم على المدعى عليهم بالتخلي عن البقع المدعى فيها وإفراغهم منها هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميلهم الصائر. وحيث تمسك المدعى عليه بكون أقوال المدعين متناقضة بين ادعائهم التصرف إلى تاريخ رفع الدعوى أحيانا، والسكن فيه على وجه الخير والإحسان أحيانا أخرى.

وحيث إن الاستحقاق هو رفع ملك شيء بثبوت ملك قبله بغير عوض. أي ما معناه أن دعوى الاستحقاق هي دعوى عينية محضة موضوعها المطالبة بملكية الشيء عن طريق إثبات تملك سابق له وبحيازته التي يطالب بها الحائز الظاهر، وبالتالي فمباشرتها تستلزم من المدعي إثبات شروطها المنصوص عليها في الفقه المالكي باعتباره هو المطبق في مجال العقار غير المحفظ حسبما أكد ذلك المجلس الأعلى ذلك في قراره عدد 2934 بتاريخ 2007/09/19 ملف مدني 2005/4/1/3564 غير منشور الذي جاء فيه أن " مدعي الاستحقاق هو المكلف بإثبات ما يدعيه ببينة تامة متوفرة على كافة شروط الملك المعروفة فقها ".

وحيث في ملف النازلة فإن المحكمة وبعد اطلاعها على وثائق الملف ثبت لها أن موروث المدعين قد باع البقع المدعى فيها لموروث المدعى عليهم بمقتضى رسوم البيع العدلية المستدل بها والمضمنة على التوالي بعدد 472 - 148 - 124 - 493 - 827 - 25. ومن ثمة فإن ملكية البقع المذكورة قد خرجت من يد موروث المدعين بناقل شرعي ولا يمكنهم المطالبة بحقوق تصرف فيها موروثهم قيد حياته. وعليه فإن تواجد المدعى عليهم في البقع التي عاينها السيد الخبير امحمد المنصوري - باستثناء بقعة لعراصي - يستند على رسوم بيع مبرمة من طرف موروث المدعين مع موروث المدعى عليه، وأن تلك الرسوم تكون ملزمة قانونا لورثتهما باعتبارهما خلفا عاما عملا بمقتضيات الفصل 229 من ق ل ع الذي يجري سياقه على أنه : " تنتج الالتزامات أثرها لا بين المتعاقدين فحسب، ولكن أيضا بين ورثتهما و خلفائهما، ما لم يكن العكس مصرحا به أو ناتجا عن طبيعة الالتزام، أو عن القانون". وحيث تأسيسا على ما ذكر أعلاه، يبقى طلب المدعين غير ذي أساس ويكون بالتالي حريا بالتصريح برفضه.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب :

وتطبيقا للفصول 1-3-16-32-38-39-50-124-361 من ق م م.

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا حضوريا:

في الشكل: بقبول الدعوى

في الموضوع: برفض الطلب وتحميل المدعين الصائر.

وبهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه.

وكانت الهيئة تتركب من السادة :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	حسن فتوخ	مقررا
السيد	يونس الزهري	عضوا
السيدة	لطيفة آيت أوخلي	كاتبة للضبط
الرئيس	المقرر	الكاتبة

القصة

باسم جلالة الملك
و طبقا للقانون

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف بالدار البيضاء
المحكمة الابتدائية

القاعدة : " كل مالك على الشياح ملزم بتقديم حساب لباقي المالكين عما
أخذ زائدا على نصيبه من غلة الشئ المشترك (الفصل 965 من ظهير
الالتزامات و العقود) " .

المدنية
بالدار البيضاء
حكم عدد :
2015/
صدر بتاريخ :

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها
العلنية الحكم الآتي نصه :
يوم ثالث عشر (13) يناير 2015 .
بين :

موافق :
2015/01/13 .

.....الساكنة
ينوب عنها الأستاذ محمد محراش المحامي بهيأة الدفاع بالدار
البيضاء .
بصفتها مدعية من جهة .
و بين :

ملف رقم :
2014/21/130 .
المدعي :
المدعى عليهم :

1 -الساكن
ينوب عنه الأستاذ عبد العزيز حنين المحامي بهيأة الدفاع بالدار
البيضاء .

الرسوم القضائية
أديت بتاريخ :
موافق :

2 -الساكن
بصفته مدعى عليهم من جهة أخرى .
2013/12/07 .
رقم الوصل :
705451 .
المبلغ :
160.00 درهما .

الوقائع

بناء على المقالين الافتتاحي و الإضافي اللذين تقدمت بهما المدعية بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنهما الرسوم القضائية حسب الوصلين عدد 705451 بتاريخ 2013/12/07 و عدد 85974 بتاريخ 2014/04/28 تعرض فيهما أنها تملك على الشياخ بنسبة 25 % مع المدعى عليهما القطعة الأرضية الكائنة بتجزئة أهل الغلام ، الشطر D2 ، مقاطعة سيدي مومن ، رقم 51 ، الدار البيضاء و أنها أدت واجبها من ثمن الشراء الجزافي المحدد في مبلغ 70000 درهم و أنها ساهمت مع شريكها في جميع الإجراءات و تكاليف بناء العمارة على القطعة الأرضية المذكورة أعلاه و التي تتكون من مرابين و ثلاث طبقات و أنه فوجئت باستحواذ شريكها المدعى عليهما على جميع محلات العمارة و اقتسماها فيما بينهما و يستغلانها لسكنهما الشخصي و الانتفاع من كرائها و ريعها منذ 2012/09/01 إلى الآن حسب محضر المعاينة و الاستجواب المنجز بتاريخ 13/11/11 موضوع ملف التنفيذ عدد 13/11659 و أنها ترغب في الخروج من حالة الشياخ التي لا يجبر أحد البقاء في حالة الشياخ ملتزمة الحكم بإجراء قسمة بيعة في العقار الكائن البيضاء و بأداء المدعى عليهما على وجه التضامن لفائدتها تعويضا عن حرمانها من استغلال نصيبها في العقار موضوع النزاع عن المدة من فاتح شتنبر 2012 إلى الآن حسب السلطة التقديرية للمحكمة و الأمر تمهيدا بتعيين خبير لإعداد مشروع أو عدة مشاريع قسمة إذا كان العقار قابلا لها و إلا فتحديد الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني و توزيع ثمنه على الشركاء كل حسب حصته و تقويم التعويض المستحق لها عن الحرمان

من استغلالها لنصيبها عن المدة المذكورة و حفظ حقه في التعقيب على الخبرة و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أرفقت مقالها الافتتاحي بصورة مطابقة للأصل لشهادة الاستفادة و طلب إجراء معاينة و استجواب و محضر معاينة.

وأجاب المدعى عليه. بجلسة 2014/04/29 بمذكرة بواسطة دفاعه يعرض فيها أن شهادة الاستفادة لا تثبت ملكية المدعية رفقة للعقار موضوع النزاع لأن العقار غير محفظ وأن المدعية يجب عليها أن تدلي بأصل تملكها لنصيب في هذا العقار إضافة إلى أن البقعة سلمتها له الدولة من أجل محاربة دور الصفيح وأنها لا زالت في ملكية الدولة وأن استفادة المدعية إنما تتعلق بزينة العقار وأنها لا تملك رقبته شيئا مع العقار ولا يمكن الحكم بين إثنيين في مال ثالث و أنه رفقة شريكه المسمى..... . هما من أديا الثمن لشركة العمران بصفتهم المستفيدين الأصليين و لكون المدعية باعتبارها زوجة العارض فإنها قد التزمت معه بعد إدراج اسمها في الاستفادة بأن تقوم و على نفقتها بالمساهمة في تشييد العمارة رفقة الشريك الآخر إلا أنها بعد الاستفادة تقدمت بطلب التخليق للشقاق فاستصدرت حكما بالتخليق للشقاق و لم تف بوعدها و التزامها فتقدم في مواجهتها بشكاية من أحل النصب و الاحتيال فتح لها الملف عدد 2014/1476 ثم تقدم بطلب إلى مدير مؤسسة العمران رام إلى إلغاء إدماج زوجته المدعية معه في ملف الاستفادة بتاريخ 2013/01/21 فادعت بأنها ساهمت مع شريكها في جميع إجراءات و تكاليف بناء العمارة على القطعة الأرضية و أنها لم تدل بأية حجة تفيد أنها ساهمت بأي مبلغ مالي في تشييد العمارة و أنها تحاشت الإدلاء بعقد اتفاق و شراكة سبق أن التزم فيه جميع الأطراف ببناء عقار متكون من طابق سفلي و ثلاث طوابق علوية و سطح على أساس أن كافة مصاريف البناء ستكون مناصفة بينهم و بتنفيذ هذه الشروط تصبح الشركة و المخارجة على الشكل المحدد في عقد اتفاق مخارجة و ما دام أن المدعية لم تساهم بأي مبلغ مالي في تشييد العمارة حسب ما التزمت به في العقد فإنها لا تستحق المطالبة بفرز نصيبها ملتمسا الحكم أساسا بعدم قبول الطلب شكلا و احتياطيا برفضه موضوعا .

و أرفق مذكرته بصورة شمسية لعقد اتفاق و شراكة و لرسالة و لاعترافين بدين و لشكاية و لفاتورات .

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 364 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2014/05/27 و القاضي بإجراء خبرة على العقار المدعى فيه لتحديد ما ناب المدعي من ريعه عن المدة المطلوبة بالمقال الافتتاحي للدعوى كلفت للقيام بها الخبير أحمد الضعيف . و بناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المذكور أعلاه المودع بكتابة الضبط بتاريخ 2014/10/07 تحت عدد 2171 و الذي انتهى فيه إلى تحديد نصيب المدعية من الريع الكرائي الذي يدره العقار موضوع النزاع عن المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2012 إلى غاية متم شتنبر 2014 في مبلغ ثمانية عشر ألف (18000) درهم .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه بجلسة 2014/12/02 يعرض فيها أن الخبير وقع في خطأ حينما احتسب التعويض عن الاستغلال للمدعية ابتداء من فاتح شتنبر 2012 في حين أنه و شريكه لم يسكنا بصفة فعلية في هذا العقار إلا بتاريخ أكتوبر 2013 و أن هذا الأمر ثابت من خلا رخصة البناء التي سلمت له و شريكه بتاريخ 2012/05/23 و أنه لا يعقل أن يتم تشييد تلك البناية في ظرف أربعة أشهر و الشروع في استغلالها من طرفه ابتداء من شتنبر 2012 و أن المدعية لا حق لها في المطالبة بنصيبها في الاستغلال ما دامت لم تدل بما يفيد مساهمتها في تشييد البناء حسب ما ضمن بعقد اتفاق و شراكة الذي كان قد أبرم بينه و زوجته السابقة المدعية و التي التزمت بأن مصاريف البناء ستكون مناصفة بينهما و أنه و شريكه هما من تكلفا بجميع مصاريف البناء ملتصا بالحكم أساسا بإرجاع الخبرة للخبير من أجل إعادة احتساب التعويض عن الاستغلال لفائدة المدعية ابتداء من أكتوبر 2013 و احتياطيا إجراء خبرة مضادة و حفظ حقه في التعقيب .

و أرفق مذكرته بصورة شمسية لرخصة بناء وإفادة.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2014/12/16 تخلف دفاع الطرف المدعي رغم الإعلام و كذا دفاع المدعى عليه صالح مفتوح رغم الإعلام و تخلف

المدعى عليه رغم التوصل فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/01/13 للنطق بالحكم طبقا للقانون.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

المحكمة

من حيث الشكل :

حيث إن الشكل تم البت فيه بمقتضى الحكم التمهيدي عدد 2014/364 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 27 ماي 2014 بعدم قبول طلب القسمة و بقبول باقي الطلبات .

من حيث الموضوع :

حيث التمسست المدعية الحكم بأداء المدعى عليهما على وجه التضامن لفائدتها تعويضا عن حرمانها من استغلال نصيبها في العقار موضوع النزاع عن المدة من فاتح شتبر 2012 إلى الآن حسب السلطة التقديرية للمحكمة و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر . حيث تخلف المدعى عليه ... رغم توصله بالاستدعاء بصفة قانونية و أعرض عن الجواب رغم توصله بنسخة من المقال الافتتاحي للدعوى المرفقة بالاستدعاء مفوتا بذلك على نفسه فرصة الجواب عما تضمنه المقال من طلبات و بالتالي فالحكم بمثابة حضوري في حقه بقوة الفصل 47 من قانون المسطرة المدنية .

حيث أجاب المدعى عليه مفتوح صالح بأن المدعية التزمت معه بعد إدراج اسمها في شهادة الاستفادة بأن تقوم و على نفقتها بالمساهمة في تشييد العمارة رفقة الشريك الآخر إلا أنها لم تف بوعدها و التزامها و أنها لم تدل بأية حجة تفيد أنها ساهمت بأي مبلغ مالي في تشييد العمارة .

من حيث طلب التعويض عن الاستغلال :

حيث إن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لشهادة الاستفادة عدد 2179 المؤرخة في 14 ماي 2012 المضافة للملف أن المدعية و المدعى عليهما استفادوا جميعا من البقعة

الأرضية بتجزئة السلام 01 ، أهل الغلام ، الشطر 2 D بمقاطعة سيدي مومن تحت رقم 51 و بذلك تكون البقعة المذكورة مشاعة بينهم و الحال أن الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب عدد 13/11659 المنجز من طرف المفوض القضائي عبد السلام بلعيد بتاريخ 11 نونبر 2013 أن البقعة المذكورة عبارة عن عمارة تتكون من سفلي به مرآبان و طابق أول به شقة و طابق ثان به شقتين و أن المدعى عليهما يستغلان معا العمارة المذكورة مناصفة فيما بينهما و أن المرآب المتواجد بيمين العمارة يكتريه المسمى من المدعى عليه بسومة كرائية شهرية قدرها ألف و ثلاثمائة (1300) درهم منذ شهر شتبر 2013 و أن المرآب المتواجد يسار العمارة يكتريه المسمى من المدعى عليه دون معرفة السومة الكرائية و الطابق الأول يستغله المدعى عليه و الطابق الثاني يستغله المدعى عليه عن طريق السكن و الطابق الثالث به شقتان إحداها مكررة من طرف المدعى عليه المسمى للمسمى ... بسومة كرائية شهرية قدرها ألف و ثلاثمائة (1300) درهم و شقة تستغلها بنت المدعى علي بيد أن كل مالك على الشياح ملزم بتقديم حساب للباقي المالكين عما أخذه زائدا على نصيبه من غلة الشئ المشترك بقوة الفصل 965 من **ظهير الالتزامات و العقود** و الحال أن الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب المشار إلى مراجعته أعلاه و من تقرير الخبرة أعلاه أن العقار المشاع المذكورة أعلاه يدر غلة (ريعا) تتمثل في كرائه للغير و أن المدعى عليهما شريكي المدعية يستأثران بريعه لوحدهما مما يكونان ملزمين بتقديم حساب لشريكتهما عما أخذه زائدا على حصتهما من غلة الشئ المشترك بقوة الفصل المذكور أعلاه و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 2927 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 2001 في الملف العقاري عدد 2000/02/01/2386 المنشور بكتاب القسمة من خلال قضاء المجلس الأعلى الجزء الثاني لمؤلفه عبد العزيز توفيق .

حيث أمرت المحكمة ، و في إطار إجراءات التحقيق في الدعوى المخولة لها قانونا في هذا المجال ، تمهيدا بتاريخ 27 ماي 2014 بإجراء خبرة على العقار المدعى فيه لتحديد ما ناب المدعي من ريعه عن المدة المطلوبة بالمقال الافتتاحي للدعوى كلفت للقيام بها **الخبير أحمد الضعيف** .

حيث انتهى الخبير المذكور أعلاه في تقريره المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2014/10/07 تحت عدد 2171 و الذي انتهى فيه إلى تحديد نصيب المدعية من الربيع الكرائي الذي يدره العقار موضوع النزاع عن المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2012 إلى غاية متم شتنبر 2014 في مبلغ ثمانية عشر ألف (18000) درهم .

حيث عاب المدعى عليه على تقرير الخبرة أعلاه بأن الخبير وقع في خطأ حينما احتسب التعويض عن الاستغلال للمدعية ابتداء من فاتح شتنبر 2012 في حين أنه و شريكه لم يسكنا بصفة فعلية في هذا العقار إلا بتاريخ أكتوبر 2013 و أن المدعية لا حق لها في المطالبة بنصيبها في الاستغلال ما دامت لم تدل بما يفيد مساهمتها في تشييد البناء حسب ما ضمن بعقد اتفاق و شراكة و أنه و شريكه هما من تكلفا بجميع مصاريف البناء ملتصبا إرجاع الخبرة للخبير من أجل إعادة احتساب التعويض عن الاستغلال لفائدة المدعية ابتداء من أكتوبر 2013 و احتياطيا إجراء خبرة مضادة .

حيث إن الخبرة المنجزة من طرف الخبير المذكور أعلاه قد جاءت مستوفية لشروطها القانونية و يتعين بالتالي المصادقة عليها مبدئيا دون أن تكون المحكمة ملزمة بالأخذ بما جاء فيها هذا علاوة على أن المحكمة غير ملزمة بإجراء خبرة مضادة طالما أنها وجدت في الخبرة الأولى التي أمرت بإجرائها ما يكفي للبت في النزاع و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 06 الصادر بتاريخ 07 يناير 2004 في الملف عدد 2003/1346 المنشور بالمجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات عدد 06 الشئ الذي يكون معه الدفع المثار من طرف المدعى عليه قد ارتكز على أساس غير سليم و يتعين بالتالي رده .

حيث إنه فضلا على أن المدعية لم تدل بما يثبت أن شريكها المدعى عليها أصبحا يستأثران لوحدهما بريع العقار المشاع بينهم عن طريق الكراء للغير ابتداء من فاتح شتنبر 2012 فإن الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب المشار إلى مراجعته أعلاه المستدل به من طرف المدعية نفسها أن مرافق العقار المشاع التي أكرهاها المدعى عليهما للغير و يستأثران بواجبات كرائها كانت انطلاقا من شهر شتنبر 2013 مما تكون نقطة انطلاق احتساب الربيع الذي يدره العقار المذكور انطلاقا من هذا الشهر و تكون المدعية محقة في

طلب أداء ما نهبها منه على ضوء الحصة التي تملكها فيه (خمس و عشرون في المائة (25 % عن المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2013 إلى غاية متم دجنبر 2014 و التي وجب عنها و على أساس المبلغ الشهري المستحق عن استغلال المدعى عليهما لبعض مرافقه (المرآبان بالطابق السفلي و شقة بالطابق شقة بالطابق الثالث) و استئنأتهما بواجبات كرائه (ألفان و أربعمئة و خمسون (2450) درهما بالنسبة للمرآبين و ألف و ثلاثمئة (1300) درهم بالنسبة للشقة المتواجدة بالطابق الثالث حسب الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب و تقرير الخبرة أعلاه) المبلغ التالي :

$$((1300 \text{ د} + 1150 \text{ د} + 1300 \text{ د}) \times (25 \div 100) \times 16 \text{ شهرا} = \text{خمس و عشرون ألف (15000 درهم)})$$

عشر ألف (15000 درهم) مما تكون معه المدعية محقة في طلبها هذا في حدود هذا المبلغ فقط و يؤديه المدعى عليها متضامنين فيما بينهما مما يكون معه طلب المدعية هذا مبررا و يتعين بالتالي الاستجابة إليه .
من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية .

و تطبيقا للفصول 01 ، 03 ، 09 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 50 و 124 من قانون المسطرة المدنية و مقتضيات ظهير الالتزامات و العقود .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا المدنية ابتدائيا بمثابة حضوري .

في الشكل : تم البت فيه بمقتضى الحكم التمهيدي عدد 2014/364 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 27 ماي 2014 بعدم قبول طلب القسمة و بقبول باقي الطلبات .

في الجوهري: بأداء المدعى عليهما متضامنين فيما بينهما لفائدة المدعية مبلغ خمسة عشر ألف (15000) درهم نصيبها من واجب استغلال العقار الموصوف بالمقال الافتتاحي للدعوى عن المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2013 إلى غاية متم دجنبر 2014 وتحميل الطرف المدعى عليه الصائر.

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

وكانت الهيئة تتركب من:

السيد :	رئيسا و مقرا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط

كاتب الضبط

الرئيس

باسم جلالة الملك

و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

المدنية

بالدار البيضاء

حكم عدد :

2015/

صدر بتاريخ :

موافق :

2015/04/28

ملف رقم :

2015/21/526

المدعي :

المدعى عليهم :

الرسوم القضائية

أديت بتاريخ :

موافق :

2015/02/10

رقم الوصل :

3085848

القاعدة : " إذا كان الفصل 965 من ظهير الالتزامات و العقود يلزم كل شريك على الشياح بأن يقدم لشركائه حسابا عما أخذه زائدا على حصته من غلة الشئ المشترك فإن ذلك رهين بإثبات الشريك الآخر حرمانه من استغلال الشئ المشترك " .

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه :

يوم ثامن و عشرين (28) أبريل 2015 .

بين : ... ، ... ، .. ، ... و

الساكنينالدار البيضاء .

ينوب عنهم الأستاذ صلاح الدين توفيق المحامي بهيأة الدفاع بالدار البيضاء .

بصفتهم مدعين من جهة .

و بين : 1 -

ينوب عنها الأستاذ محمد ميمي المحامي بهيأة الدفاع بالدار البيضاء .

2 - .. - 3 - ...

الساكنينالدار البيضاء .

بصفتهم مدعى عليهم .

المبلغ :

بحضور : المحافظ على الأملاك العقارية بمحافظة الدار البيضاء

160.00 درهم .

سيدي عثمان .

من جهة أخرى .

الوقائع

بناء على **المقال الافتتاحي** الذي تقدم به **المدعون** بواسطة دفاعهم لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنه **الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 3085848** بتاريخ **2015/02/10** يعرضون فيه أنهم يملكون على الشياخ مع المدعى عليهم **الملك المسمى دار العماري موضوع الرسم العقاري عدد C/96656** مساحته 61 سنتيارا المتكون من أرض بها بناية من طابقين الكائن الدار البيضاء و أنهم يرغبون في الخروج من حالة الشياخ التي لا يجبر أحد على البقاء فيها و يسوغ لكل شريك أن يطلب القسمة و كل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر طبقا للفقرة الأولى من المادة 27 من مدونة الحقوق العينية و الفصل 978 من قانون الالتزامات و العقود و أن المدعى عليها تملك نسبة 87 من أصل 1936 سهما أي ما يقابل 05 % من مجموع الملك و أنها مددت استغلالها لأجزاء تتجاوز بكثير نصيبها من الملك إذ احتلت شقة كاملة من العقاري و قامت بفرز خدمات الماء و الكهرباء الخاصة بها منذ سنة 1999 كما تفيد كشوفات الاستهلاك الخاصة بها التي تغطي كامل المدة ملتصقين بالحكم أساسا بإجراء قسمة في الملك المسمى **دار العماري موضوع الرسم العقاري عدد C/96656** و فرز نصيبهم و إن تعذر ذلك بيع العقار بالمزاد العلني مع تمكينهم من منابهم كل حسب نسبته في الملك و بأداء المدعى عليها لفائدتهم تعويضا مسبق خمسة آلاف (5000) درهم عن حرمانهم من الاستغلال و احتياطيا الأمر لإعداد مشروع أو أكثر للقسمة و فرز نصيبهم كل على حدة بحسب نسبته من الملك و إن تعذر ذلك تحديد قيمة الملك و الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني و تحديد النسبة المستغلة من طرف المدعى عليها المذكورة أعلاه أو من يقوم مقامها بالمقارنة مع

عدد الأسهم التي تملكها في العقار و تحديد قيمة الجزء المستغل من طرفها و حفظ حقها في التعقيب على الخبرة .

و أرفقوا مقالهم بشهادة الملكية و صورة شمسية لها و لكشوفات استهلاك مادتي الماء و الكهرباء .

و أجابت المدعى عليها بجلسة 2015/03/31 بمذكرة بواسطة دفاعها تعرض فيها أنه لا تمانع في إجراء قسمة العقار موضوع النزاع و فرز نصيب كل طرف فيه إذا كان يقبل القسمة أو بيعه عن طريق المزاد العلني بعد تحديد ثمنه الافتتاحي بواسطة خبير مختص في الشؤون العقارية و أنها لا تحتل الطابق السفلي بكامله و إنما تشغله مناصفة مع شقيقها قيد حياة والدها و أن العقار موضوع النزاع يتكون في مجمله من طابق سفلي و طابقين علويين و سطح به سكنى و أن الطابق الأول مكرى للغير بسومة شهرية قدرها 1700 درهم و أن المستفيدين من واجبات الكراء هن ، و إذ يقتسمون واجبات الكراء بينهم و أن الطابق الثاني كانت تشغله قيد حياتها والدتهم المرحومة و أنه لا زال على حالته و يستغله جميع الورثة الذين يتوفرون على مفاتيحه و أما السطح فبه ثلاث غرف يشغل واحدة المسمى و يؤجر الغرفتين الباقيتين و يتحوز بواجبات كرائهما مما يتجلى معه أن جميع الورثة يشغلون و يستغلون العقار موضوع النزاع و لا أحد منع من نصيبه فيه و أنها بدورها لا تشغل على وجه السكن سوى جزء صغير من العقار موضوع النزاع و هو الطابق السفلي مناصفة مع شقيقها ملتمسة في طلب القسمة الإشهاد لها بأنها لا تمانع في قسمة العقار موضوع النزاع أو بيعه بالمزاد العلني و قسمة ثمنه بين الأطراف و في طلب الاستغلال برفضه و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و عقب المدعون بجلسة 2015/04/14 بمذكرة بواسطة دفاعهم يعرضون فيها أن المدعى عليها المذكورة أعلاه احتلت شقة كاملة من العقار و قامت بفرز خدمات الماء و الكهرباء الخاصة منذ 1999 علما بأنها لا تملك في العقار سوى نسبة 87 من أصل 1936 سهما أي ما يقابل 05 % من مجموع الملك و أن الخبرة ستحدد النسبة المستغلة من طرفها بالمقارنة مع عدد الأسهم التي تملكها في العقار و تحديد قيمة الجزء الذي تستغله ملتمسين الحكم وفق مقالهم الافتتاحي .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2015/04/14 حضرها دفاعا الطرفين (المدعين و المدعى عليها) و أكدا معا ما سبق و أسند النظر و تخلف باقي المدعى عليهم و كذا الطرف الموجهة الدعوى بحضوره رغم التوصل فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/04/28 للنطق بالحكم طبقا للقانون.

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

من حيث طلب التعويض عن الاستغلال :

حيث إن المدعين لم يرفقوا مقالهم بما يثبت أن العقار المشاع موضوع الرسم العقاري عدد C/96656 يدر غلة (ريعا) و أن شريكتهم المدعى عليها تستأثر بريعه لوحده أو أنها منعتهم من استغلاه ذلك أنه إذا كان كل شريك ملزما بتقديم حساب لشركائه عما أخذه زائدا على حصته من غلة الشئ المشترك فإن ذلك رهين بإثبات الشريك الآخر حرمانه من استغلال الشئ المشترك بقوة الفصل 965 من ظهير الإلتزامات و العقود و هذا ما أكده المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 2927 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 2001 في الملف العقاري عدد 2000/02/01/2386 المنشور بكتاب القسمة من خلال قضاء المجلس الأعلى الجزء الثاني لمؤلفه عبد العزيز توفيق الشئ الذي تكون معه طلب المدعين هذا قد جاء مفتقرا للإثبات بخصوص هذه الواقعة مخالفا بذلك لمقتضيات الفصل 965 أعلاه و الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية و يتعين بالتالي التصريح بعدم قبوله شكلا .

من حيث باقي الطلبات :

حيث إن باقي الطلبات قدمت وفق شروطا الشكلية المطلوبة قانونا فهي مقبولة شكلا .

من حيث الموضوع :

حيث تهدف الدعوى إلى الحكم بإجراء قسمة في العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/96656 الموصوف بالمقال الافتتاحي للدعوى .

حيث إن المحكمة بعد اطلاعها على الملف و تصفحها لوثائقه تبين لها أن الضرورة تقتضي إجراء تقتضي في الدعوى لإدراك زمام الحكم فيها و ذلك بالاستعانة بأهل الخبرة سيما و أن الأمر يتعلق بمسألة فنية للتأكد من وضعية العقارات المطلوب قسمتها و مما إذا كانت قابلة للقسمة العينية أم لا مما ارتأت معه الأمر تمهيدا بإجراء خبرة على العقارات المدعى فيها .

حيث يتعين حفظ البت في الصائر و باقي الطلبات إلى حين البت في الموضوع .

و تطبيقا للفصول 55 ، 59 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية و مقتضيات ظهير الالتزامات و العقود و الظهير الشريف رقم 1.11.178 المؤرخ في 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا حضوريا في حق الطرف المدعي و المدعى عليها نعيمة عماري و بمثابة حضوري في حق باقي الأطراف .

في الشكل : بعدم قبول طلب التعويض عن الاستغلال و بقبول باقي الطلبات .
في الجوهر : تمهيدا بإجراء خبرة يعهد بها للخبير بوشعيب صغير الذي يتعين عليه استدعاء جميع الأطراف و وكلائهم متقدا في ذلك بمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية و الانتقال إلى عين المكان العقار المدعى فيه موضوع الرسم العقاري عدد C/96656 الموصوف بالمقال الافتتاحي للدعوى و معاينته و وصفه وصفا دقيقا و إعداد مشروعين أو أكثر لقسمة و فرز نصيب الطرف المدعي على ضوء الحصة (النسبة) التي يملكها في العقار

المذكور إذا كان قابلا لها (للقسمة العينية) مع مراعاة مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.92.7 المؤرخ في 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و الظهير الشريف رقم 1.02.298 المؤرخ في 03 أكتوبر 2002 بتنفيذ القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية للمشاركة للعقارات المبنية و إلا فتحديد الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني إذا لم يكن قابلا للقسمة المذكورة (القسمة العينية) .

و على الخبير المذكور القيام بمهمته و وضع تقريره بكتابة الضبط داخل أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ توصله بهذا الأمر تحت طائلة استبداله بغيره .
و تحدد المحكمة الأتعاب المسبقة للخبير المذكور أعلاه في مبلغ ثلاثة آلاف و خمسمائة (3500) درهم يؤديها الطرف المدعي بصندوق هذه المحكمة داخل أجل عشرة (10) أيام ابتداء من تاريخ صدور هذا الأمر تحت طائلة صرف النظر عن هذا الإجراء و البت في الدعوى بما يقتضيه القانون مع حفظ البت في الصائر و باقي الطلبات إلى حين البت في الموضوع و تدرج القضية بجلسة 26 ماي 2015 يستدعى لها دفاعا الطرفين (المدعين و المدعى عليها نعيمة عماري) و باقي المدعى عليهم مع تبليغهم نسخة من هذا الأمر و إنذار الطرف المدعي بإيداع أتعاب الخبرة .

بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .

و كانت الهيئة تتركب من :

السيد :	رئيسا و مقرا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط

كاتب الضبط

الرئيس

باسم جلالة الملك

و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

المدنية

بالدار البيضاء

القاعدة : " لا تقبل دعوى قسمة عقار محفظ إلا إذا تم تقييدها تقييدا احتياطيا (المادتان 316 و 320 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 المؤرخ في 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية)".

حكم عدد :

2015/

صدر بتاريخ :

موافق :

2016/11/15 .

ملف رقم :

2016/1401/2247 .

المدعي :

المدعى عليهم :

الرسوم القضائية

أديت بتاريخ :

موافق :

082016/10 .

رقم الوصل :

17433 .

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه :

يوم خامس عشر (15) نونبر 2016 .

بين :

الساكن

ينوب عنه الأستاذان العائدي حفيظي و المصطفى فندي المحاميان
بهيئة الدفاع بسطات .

بصفته مدعيا من جهة .

و بين :

الساكنة الدار البيضاء .

ينوب عنها الأستاذ عبد الرحمان زكي المحامي بهيئة الدفاع بالدار
البيضاء .

بصفتها مدعى عليها .

بحضور : 1 - مصرف المغرب .

الكائن مقره ب 48 - 58 ، شارع محمد الخامس ، الدار البيضاء .

المبلغ : ينوب عنه الأستاذ عز الدين بن كيران المحامي بهيأة الدفاع بالدار البيضاء . 160.00 درهما .

2 - المحافظ على الأملاك العقارية بالبيضاء .

من جهة أخرى .

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به المدعي بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنه الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 17433 بتاريخ 2016/08/10 يعرض فيه أنه يملك على الشياح مع المدعى عليها الملك المسمى ج ه 10 - إي 12 - 02 موضوع الرسم العقاري عدد 49/35419 المتكون من القسمة المفزة رقم 75 مساحتها 51 سنتيARA المشتملة على شقة بالطابق الأرضي من العمارة رقم 12 ما نسبته 10000/296 من الأجزاء المشتركة في العمارة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 49/1621 المتكون من الإقامة الكائنة بالبيضاء ، و أنه يرغب في الخروج من حالة الشياح التي لا يجبر أحد على البقاء فيها ملتصقا بالحكم بقسمة الملك موضوع الرسم العقاري عدد 49/35419 و الأمر تمهيديا بإجراء خبرة لإعداد مشروع أو مشاريع قسمة و في حالة استحالتها تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني و تمكينه من نصيبه و حفظ حقه في التعقيب على الخبرة و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أرفق مقاله بشهادة الملكية .

و أجاب الموجهة الدعوى بحضوره مصرف المغرب بجلسة 2016/10/25 بمذكرة بواسطة دفاعه يعرض فيها أن المقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون التحفيظ العقاري و مدونة الحقوق العينية نصت على ضرورة إجراء تقييد احتياطي و تمديده مؤازرة مع الدعوى المتعلقة بإجراء قسمة و أن شهادة الملكية المدلى بها من طرف المدعي ليس بها ما يفيد القيام بالإجراء المذكور و أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 49/35419 مرهون لفائدته على كافة الملك المذكور و أن الرهن المقرر ينتج نفس الآثار التي ينتجها كل رهن رسمي بالنسبة للبنك باعتباره دائما مرتهنا للعقار المذكور و يحق أن يتتبع العقار المرتهن في

أي كان ليستخلص دينه من الثمن وفقا لما هو منصوص عليه في القانون العقاري و في المدونة الجديدة للحقوق العينية و أن الإجراءات المتعلقة بالتقييد للرهن على الرسم العقاري أعلاه تمت وفقا للمقتضيات و القوانين الجاري بها العمل و أن تسجيل الحقوق و الرهن الذي تم على أساس تصرف سليم و صحيح مبني على حسن النية و الذي يتم إقراره من طرف المحافظ فإنه يصبح حجة رسمية بالنسبة للكافة و لا يمكن الاستدلال بأية وسيلة أخرى غير الشهادات التي يسلمها المحافظ و التي تتسخ محتويات السجل العقاري و أنه ما دام طرفا حسن النية فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال رفع الرهن المنصب على العقار إلا بعد أداء جميع أقساط الدين من قبل المقرض ملتصا بالحكم بعدم قبول الطلب شكلا و برفض الطلب موضوعا و عند الاقتضاء الإشهاد له بأحقية في تتبع العقار المرتهن في أي يد كان ليستخلص دينه و بالأفضلية و الأولوية في حالة بيع العقار بالمزاد العلني و البت في الصائر طبقا للقانون .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها 2016/11/01 تخلف دفاع الطرف المدعي رغم الإعلام و تخلف دفاع الطرف المدعى عليه و حضرها دفاع مصرف المغرب و أكد ما سبق و أسند النظر و تخلف المحافظ رغم التوصل فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2016/11/15 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

حيث تهدف الدعوى إلى الحكم بإجراء قسمة في العقار المحفظ موضوع الرسم العقاري عدد 49/35419 الموصوف بالمقال الافتتاحي للدعوى بيد أن دعوى قسمة عقار محفظ لا تقبل إلا إذا تم تقييدها تقييدا احتياطيا بقوة المادة 316 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 المؤرخ في 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية و الحال أن الثابت من شهادة الملكية المسلمة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بسيدي البرنوصي بتاريخ 19 يوليوز 2016 المضافة للملف أنها ليس بها ما يفيد أن

الدعوى الحالية قد تم تقييدها تقييد احتياطا هذا علاوة على أن الطرف المدعي أنذر بواسطة دفاعه بجلسة 2016/11/11 بإصلاح المسطرة و لم يفعل رغم إمهاله إلى جلستي 25 أكتوبر و فاتح نونبر 2016 الشئ الذي تكون معه الدعوى قد جاءت مخالفة بذلك لمقتضيات المادة المذكورة أعلاه و يتعين بالتالي التصريح بعدم قبولها شكلا .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية .

و تطبيقا للفصلين 32 ، 124 من قانون المسطرة المدنية ، و المادة 316 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 المؤرخ في 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية و هي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا حضوريا في حق مصرف المغرب و بمثابة حضوري في حق باقي الأطراف .
بعدم قبول الدعوى شكلا و تحميل الطرف المدعي الصائر .
بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .
و كانت الهيئة تتركب من :

السيد :	رئيسا و مقررا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط

كاتب الضبط

الرئيس

باسم جلالة الملك

و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

المدنية

بالدار البيضاء

القاعدة : " دعوى قسمة عقار محفظ يجب أن توجه ضد جميع الشركاء

320 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 المؤرخ في 22 نونبر 2011

بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية) "

حكم عدد :

2015/

صدر بتاريخ :

موافق :

2015/11/03

ملف رقم :

2015/1401/2851

المدعي :

المدعى عليهم :

الرسوم القضائية

أديت بتاريخ :

موافق :

2015/10/16

رقم الوصل :

528152

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها العلنية
الحكم الآتي نصه :

يوم ثالث و عشرين (23) فبراير 2016 .

بين : 1 - .. 2 - ... 3 - .

الساكنين الدار البيضاء .

ينوب عنهم الأستاذ عبد اللطيف صبار المحامي بهيأة الدفاع بسطات

.

بصفتهم مدعين من جهة .

و بين : 1 - .

ينوب عنها الأستاذ رضوان الزكراني المحامي بهيأة الدفاع بالجديدة .

2 - ورثة

الساكنين الدار البيضاء .

ينوب عنهما الأستاذ رضوان الزكراني المحامي بهيأة الدفاع بالجديدة

.

بصفتهم مدعى عليهم .

بحضور : المحافظ على الأملاك العقارية بمرس السلطان الدار

البيضاء .

من جهة أخرى .

المبلغ :

160.00 درهما .

الوقائع

بناء على المقالين الافتتاحي و الإصلاحي الذي تقدم بهما المدعون بواسطة دفاعهم لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنه الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 528152 بتاريخ 2015/10/16 يعرضون فيهما أنهم يملكون على الشياخ إلى جانب المدعى عليهم في الملك المسمى العليكم 01 موضوع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 75/7075 المتكون من : أ - - 1 - - 1 - - 1A-1B-1C مساحتها 01 آر و 91 سنتيARA المشتمل على متجر بالطابق الأرضي و بلاطو بالطابق الأول و الثاني و سطح ب - 10000/8565 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري عدد 75277/ C المتكون من العمارة الكائنة و أنهم يرغبون في الخروج من حالة الشياخ ملتسمين الحكم بفرز نصيب كل واحد منهم في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 75/7075 المستخرج من العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/75277 و في حالة تعذر ذلك بيعه بالمزاد العلني بعد إجراء خبرة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل .

و أرفقوا مقالهم بشهادة الملكية .

و أجابت المدعى عليها بجلسة 2016/01/26 بمذكرة بواسطة دفاعها تعرض فيها أن الدعوى مرفوعة في مواجهة المسمى و هو شخص متوفى منذ تاريخ 2015/06/23 و أنه لا يجوز مقاضاة شخص ميت طبقا للمادة 01 من قانون المسطرة المدنية و أن المدعية تبسط مطالبها على أنها تملك إلى جانب المدعى عليهما رسما عقاريا يحمل رقما معيناً و تلتمس إجراء قسمة على عقاري يحمل رقما آخر الأمر الذي يجعل الدعوى مبهمة و من شروط الدعوى التحقق و البيان ملتزمة الحكم بعدم قبول الدعوى .

و أرفقت مذكرتها بصورة شمسية لنسخة موجزة لرسم وفاة .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2016/02/09 تخلف دفاع الطرف المدعي رغم الإعلام و تخلف دفاع الطرف المدعى عليه و تخلف الطرف الموجهة الدعوى بحضوره فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2016/02/23 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

حيث تهدف الدعوى إلى الحكم بإجراء قسمة في العقار المحفظ موضوع الرسم العقاري عدد 75/7075 المستخرج من العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/75277 الموصوف بالمقال الافتتاحي للدعوى بيد أن دعوى قسمة عقار محفظ يجب أن توجه من طرف شريك مقيد بالرسم العقاري للعقار المطلوب قسمته في مواجهة جميع الشركاء المالكين المقيدون في نفس الرسم العقاري بقوة المادة 316 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 المؤرخ في 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 869 الصادر بتاريخ 10 دجنبر 1996 في الملف المدني عدد 1992/6736 و عدد 875 الصادر بتاريخ 20 دجنبر 1996 في ملف الأحوال الشخصية عدد 1991/6089 المنشورين بكتاب قضاء الأعلى في القسمة خلال أربعين سنة لمؤلفه عبد العزيز توفيق و الحال أن الثابت من شهادة الملكية المسلمة من الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية بالفداء مرس السلطان بتاريخ 05 غشت 2015 المضافة للملف أن المسمى ... لا زال مقيدا كمالك على الشياخ في العقار موضوع الرسم العقاري أعلاه و أن ورثته تم إقحامهم في الدعوى ضمن الفريق المدعى عليه مع أنهم غير مقيدون كمالكين في العقار المذكور الشئ الذي تكون معه الدعوى قد اعتراها عيب من الناحية الشكلية لتقديمها مخالفة بذلك لمقتضيات المادة 316 أعلاه و يتعين بالتالي التصريح بعدم قبولها شكلا .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية .

و تطبيقا للفصلين 32 ، 124 من قانون المسطرة المدنية ، و المادة 316 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 المؤرخ في 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا بمثابة حضوري .

بعدم قبول الدعوى شكلا و تحميل الطرف المدعي الصائر .
بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .
و كانت الهيئة تتركب من :

السيد :	رئيسا و مقررا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط
الرئيس	كاتب الضبط

باسم جلالة الملك

و طبقا للقانون

القاعدة : " الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها و لا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون كما أن كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية (الفصلان 230 و 231 من ظهير الالتزامات و العقود) "

" لمالك العقار المشاع الحق في رفع دعوى إزالة الضرر و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ضد شريكه في العقار الذي أحدث بناء فيه و هبأه للاستفاد باستغلاله و أن لكل مالك الحق في أن يستعمل الشيء المشاع بنسبة حصته فيه إلا أنه يشترط ألا يستعمله استعمالا يتنافى مع طبيعته أو مع الغرض الذي اعد له أو بشكل يتعارض مع مصلحة باقي المالكين أو على وجه يترتب عنه حرمانهم في أن يستعملوه بدورهم (الفصل 962 من نفس الظهير أعلاه) "

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بجلستها العلنية
الحكم الآتي نصه :

يوم ثاني عشر (12) ماي 2015 .

بين :

الساكن ، الدار البيضاء .

تنوب عنه الأستاذة أمينة علالي المحامية بهيأة

الدفاع بالدار البيضاء .

بصفته مدعيا من جهة .

و بين

الساكن الدار البيضاء .

بصفته مدعى عليه .

بحضور : 1 -

الساكنة ، الدار البيضاء .

2 -

الساكن ، الدار البيضاء .

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

المدنية

بالدار البيضاء

حكم عدد :

2015/

صدر بتاريخ :

موافق :

2015/05/12 .

ملف رقم :

2014/21/3581 .

المدعي :

المدعى عليهم :

الرسوم القضائية

أديت بتاريخ :

موافق :

2014/12/11 .

رقم الوصل :

487473 .

المبلغ :

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به المدعي بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنه الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 487473 بتاريخ 2014/12/11 يعرض أنه بمقتضى اتفاقية قسمة مصادق على توقيعها بتاريخ 2005/09/27 و 2005/10/28 و 2005/12/06 تم الاتفاق بين المدعى عليهم و المسمى المالكين على الشياخ للملك المسمى . ، .. ، ... ، الدار البيضاء على أنه في حالة شرائه لجزء من العقار و بالتحديد نصيب المسمى فإنه سيتم الانتفاع الهادئ له على مجموع الطابق الأول و النصف من السطح و أنه بمقتضى عقد بيع مؤرخ في 2006/01/24 قام بشراء نصيب هذا الأخير و بذلك أصبح يملك حصة 30 % من العقار المذكور أعلاه و أصبح له حق الانتفاع بالطابق الأول من العقار و كذا 50 % من السطح بمقتضى عقد البيع و الاتفاقية إلا أن المدعى عليه شرع في استغلال السطح بمفرده و ذلك ببنائه براكعة من القصدير إضافة إلى غرفة كبيرة و مرحاض مسقفة بالإسمنت و الحديد و بذلك أصبح العارض ممنوعا من استغلال نصيبه في السطح و أنه أنجز خبرة من أجل معاينة البناء الموجود في السطح و تحديد المساحة المبنية و غير المبنية بمقتضى أمر صادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بتاريخ 2014/04/08 في ملف المقالات المختلفة عدد 2013/10/12157 بواسطة الخبير محمد فلاوي الذي توصل في تقريره إلى أن المساحة المبنية من السطح هي 43 مترا مربعا المشتملة على غرفة و صالون و مرحاض بالصلب و براكعة سقفها بالقصدير تستغل من طرف مالك الطابق الثاني المدعى عليه و المساحة غير المبنية هي 18.66 مترا مربعا و أن المساحة المتبقية غير المبنية تشكل أقل من 50 % و أنه سبق له أن وجه إنذارا للمدعى عليه من أجل تمكينه من نصيبه في السطح بلغ به و بقي بدون جدوى ملتمسا الحكم بهدم البناء المشيد بالسطح و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف (1000) درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع

تمكينه من نصيبه الشرعي المجسد في خمسين في المائة (50 %) مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أرفق مقاله بنسخة لإنذار و محضر تبليغ إنذار و شهادة الملكية و صورة مطابقة للأصل لاتفاقية و لعقد بيع و ترجمة لهما إلى العربية و صورة شمسية لأمرين قضائيين و تقرير خبرة .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2015/04/28 حضرها دفاع الطرف المدعي و أكد ما سبق و أسند النظر و تخلف الطرف المدعى عليه و تخلف الطرف الموجهة الدعوى بحضوره فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/05/12 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

حيث إن الدعوى قدمت وفق شروطها الشكلية المطلوبة قانونا فهي مقبولة شكلا.

من حيث الموضوع :

حيث التمس المدعي الحكم بهدم البناء المشيد بالسطح و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف (1000) درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع تمكينه من نصيبه الشرعي المجسد في خمسين في المائة (50 %) مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

حيث استدعي المدعى عليه لجلسة 23 دجنبر 2014 فرجع الاستدعاء الموجه غليه بملاحظة بأنه تم رفض تسلم الاستدعاء من طرف زوجته بتاريخ 18 دجنبر 2014 بيد أن الاستدعاء يعتبر مسلما تسليما صحيحا في اليوم العاشر الموالي للرفض الصادر من طرف المعني بالأمر أو الشخص الذي له الصفة في تسلمه بقوة الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 3302 الصادر بتاريخ 14 دجنبر

2005 في الملف المدني عدد 2004/4421 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 64 - 65 .

حيث استدعي المدعى عليه لجلسة 23 دجنبر 2014 فرجع الاستدعاء الموجه إليه بملاحظة أنه تم رفض تسلمه من طرف زوجته بتاريخ 18 دجنبر 2014 بيد أن الاستدعاء يعتبر مسلما تسليما صحيحا في اليوم العاشر الموالي للرفض الصادر من الطرف أو الشخص الذي له الصفة في تسلمه بقوة الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارين عدد 3302 الصادر بتاريخ 14 دجنبر 2005 في الملف المدني عدد 2004/4421 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 64 - 65 و عدد 481 الصادر بتاريخ 03 ماي 2012 في الملف التجاري عدد 2011/02/03/996 المنشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 140 .

حيث تخلف المدعى عليه رغم توصله بالإستدعاء بصفة قانونية و أعرض عن الجواب مفوتا بذلك على نفسه فرصة الجواب عما تضمنه المقال من طلبات و بالتالي **فالحكم بمثابة حضوري في حقه بقوة الفصل 47 من نفس القانون أعلاه .**

من حيث طلب هدم البناء و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و تمكين المدعي من نصيبه في السطح :

حيث إن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لاتفاقية قسمة و انتفاع المصححة الإمضاء بتاريخ 27 شتبر 2005 المضافة للملف أن المسمين . (المدعى عليه) ، ، . . . و ... المالكين على الشياخ للملك المسمى عرشي موضوع الرسم العقاري عدد C 91843 الكائن بالدار البيضاء ، . اتفقوا بمقتضاه على أنهم يقبلون و يصادقون على البيع الجاري إنجازه من طرف المسمى لمجموع حقوقه المشاعة أي ثلاثين في المائة (30 %) في الرسم العقاري المذكور أعلاه لفائدة المسمى و إذا تحقق ذلك بمنح نفس الانتفاع لمجموع الطابق الأول و النصف في السطح إلى المدعي و الحال أن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لعقد البيع المصحح الإمضاء بتاريخ 30 يناير 2006 المضاف للملف أن المسمى عبد الغفار الحبابي قد باع بمقتضاه جميع حقوقه المشاعة المحددة في ثلاثين في

المائة (30 %) في الرسم العقاري المذكور أعلاه لفائدة المسمى المدعي الذي أصبح مالكا للحصة المباعة حسب الثابت من شهادة الملكية المسلمة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بعين الشق بتاريخ 13 مارس 2015 المضافة للملف مما يكون معه الشرط الذي علقت عليه الاتفاقية المذكورة أعلاه قد تحقق بيد أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها و لا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون هذا علاوة على أن كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية بقوة الفصلين 230 و 231 من ظهير الالتزامات و العقود و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارين عدد 304 الصادر بتاريخ 16 أبريل 1998 في الملف الإداري عدد 1996/324 المنشور بمجلة المعيار عدد 29 و عدد 540 الصادر بتاريخ 20 مارس 2003 في الملف المدني عدد 2002/07/01/1362 المشار إليه بكتاب قانون الالتزامات و العقود و العمل القضائي المغربي لمؤلفه محمد بفقير هذا علاوة على أن الثابت من تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد الفلاوي بتاريخ 32 يناير 2014 المضاف للملف أن المدعى عليه قد قام ببناء غرفة و صالون و مرحاض بالصلب و براكعة بالقصدير بسطح العقار المذكور أعلاه و أن المساحة المبنية هي ثلاثة و أربعون (43) مترا مربعا و التي تجاوز بذلك نصف السطح التي التزم المدعى عليه و باقي شركائه المذكورين أعلاه بالسماح للمدعي باستغلالها بمقتضى الاتفاقية أعلاه علما أن مساحة العقار الإجمالية هي ستة و خمسون (56) سنتيالا حسب الثابت من شهادة الملكية المشار إلى مراجعها أعلاه و أن تشييد المدعى عليه للبناء المذكور من شأنه الحيلولة دون استغلال المدعي لنصف السطح و يتعين إلزامه بهدمه و بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل البناء و تمكين المدعي من نصيبه في المحدد في نصف السطح طالما أن لمالك العقار المشاع الحق في رفع دعوى إزالة الضرر و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ضد شريكه في العقار الذي أحدث بناء فيه و هياؤه للاستفراد باستغلاله و أن لكل مالك الحق في أن يستعمل الشئ المشاع بنسبة حصته فيه إلا أنه يشترط ألا يستعمله استعمالا يتنافى مع طبيعته أو مع الغرض الذي اعد له أو بشكل يتعارض مع مصلحة باقي المالكين أو على وجه يترتب عنه حرمانهم في أن يستعملوه بدورهم بقوة الفصل

962 من نفس الظهير أعلاه و هذا ما أكدته محكمة النقض من خلال ما صدر عنها من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد **09** الصادر بتاريخ **04** يناير **2011** في الملف المدني عدد **2009/06/01/1123** المنشور بمجلة ملفات عقارية عدد **02** مما يكون معه طلب المدعي هذا مبررا و يتعين بالتالي الاستجابة إليه .

من حيث طلب تذييل الحكم بالغرامة التهديدية :

حيث إن موضوع الدعوى يتعلق بالقيام بعمل (الهدم و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و التمكين) الشئ الذي يجعل الطلب الرامي إلى تذييل الحكم بالغرامة التهديدية ، طالما أن هذه الأخيرة تعتبر وسيلة للإجبار على التنفيذ عند تعنت المحكوم عليه و امتناعه عن التنفيذ ، له ما يبرره بقوة الفصل **448** من قانون المسطرة المدنية و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارين عدد **3876** الصادر بتاريخ **20** دجنبر **2006** في الملف المدني عدد **2005/1379** المنشور بمجلة المعيار عدد **40** و عدد **87** الصادر بتاريخ **03** فبراير **2011** في الملف الإداري عدد **2010/01/04/721** المنشور بمجلة محكمة النقض عدد **74** هذا علاوة على أن الغرامة المذكورة يقضى بها

ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و ارتأت المحكمة و إعمالا لسلطتها التقديرية المخولة لها قانونا في هذا المجال تخفيض المبلغ المطلوب كغرامة تهديدية إلى الحد المناسب الوارد بمنطوق الحكم مما يكون معه طلب المدعي هذا هو الآخر مبررا و يتعين بالتالي الإستجابة إليه .

من حيث طلب شمول الحكم بالنفاذ المعجل :

حيث إن الطلب الرامي إلى شمول الحكم بالنفاذ المعجل لا يجد مجالا للتطبيق في نازلة الحال مما يكون معه طلب المدعي هذا غير مبرر و يتعين بالتالي رفضه .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل **124** من نفس القانون أعلاه .

و تطبيقا للفصول 01 ، 03 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 47 ،
50 ، 124 و 448 من قانون المسطرة المدنية و 230 ، 231 و 962 من ظهير الإلتزامات
و العقود .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا حضوريا
في حق الطرف المدعي و بمثابة حضوري في حق باقي الأطراف .

في الشكل : بقبول الدعوى .

في الجوهر : على المدعى عليه بهدم البناء المشيد بسطح العقار الكائن بالعنوان
المذكور بالمقال الافتتاحي للدعوى و بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و تمكين المدعي من
نصيبه المحدد في خمسين في المائة (50 %) من السطح المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية
قدرها ثلاثمائة (300) درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ
و تحميل الطرف المدعي الصائر و برفض باقي الطلبات .
بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .

و كانت الهيئة تتركب من :

السيد :	رئيسا و مقررا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط
الرئيس	كاتب الضبط

باسم جلالة الملك

و طبقا للقانون

القاعدة : " لا يحبر أحد على البقاء في الشباع و بسوغ لكل شريك أن يطلب القسمة (المادة 27 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية) " .

" الثمن الذي يحدده الخبير هو ثمن افتتاح المزايدة و ليس ثمنا نهائيا ."

" إذا كانت العين المطلوبة قسمتها لا تقبل القسمة العينية لفوات المنفعة منها أو من شأن قسمتها مخالفة القوانين و الضوابط الجاري بها العمل وجب قسمتها قسمة تصفية ببيعها بالمزاد العلني و قسمة ثمنها بين المالكين (المادتان 318 و 319 من نفس الظهير أعلاه) ."

" العبرة في العقار المحفظ بما هو مسجل بالرسم العقاري و أن كل حق عيني يتعلق بعقار محفظ يجب إظهاره بواسطة التسجيل في السجل العقاري (الفصلان 65 و 66 من الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري) " .

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها
العلنية الحكم الآتي نصه :

يوم **عاشر (10) فبراير 2015** .

بين : الساكن الدار البيضاء .

ينوب عنه الأستاذ **عثمان الكتاني المحامي** بهيأة الدار البيضاء .

بصفته مدعيا من جهة .

و بين : **1 - ... الساكن الدار البيضاء** .

ينوب عنه الأستاذ **رشيد برياني المحامي** بهيأة الدار البيضاء .

بصفته مدعى عليه .

2 - الساكن ، الدار البيضاء .

ينوب عنه الأستاذان **عبد الرحمان الدري و محمد الدري المحاميان**

بهيأة الدفاع بالدار البيضاء .

بصفته مدخلا في الدعوى .

بحضور : 3 - المحافظ على الأملاك العقارية بالنواصر .

من جهة أخرى .

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

المدنية

بالدار البيضاء

حكم عدد :

2015/

صدر بتاريخ :

موافق :

2015/02/10 .

ملف رقم :

2014/21/1328 .

المدعي :

المدعى عليهم :

الرسوم القضائية

أديت بتاريخ :

موافق :

2014/04/11 .

رقم الوصل :

1286625 .

المبلغ :

160.00 درهما .

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به المدعي بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنه الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 1286625 بتاريخ 2014/04/11 يعرض فيه أنه ون على الشياح بنسبة 2/1 مع المدعى عليه العقار موضوع الرسم العقاري عدد 63/14821 الملك المسمى ملك الخير الكائن بدوار لمكانسة ، جماعة بوسكورة و أنه يرغب في الخروج من حالة الشياح التي لا يجبر أحد على البقاء فيها طبقا للفصل 978 من ق ل ع ملتَمسين الحكم بإجراء قسمة بإنهاء حالة الشياح و فرز نصيبه في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 63/14821 و الأمر تمهيدا بإجراء خبرة لإعداد مشروع قسمة العقار المذكور و فرز نصيبه و في حالة تعذر ذلك تحديد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني و حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية على ضوء الخبرة و الإدلاء بمستنتاجاته النهائية بخصوصها و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أدلى بشهادة الملكية .

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 2014/509 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2014/07/15 و القاضي بإجراء خبرة على العقار موضوع الدعوى للتأكد من وضعيته و مما إذا كان قابلا للقسمة العينية أم لا كلفت للقيام بها الخبير عبد الحق اليعبودي .

و بناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المذكور أعلاه المودع بكتابة الضبط بتاريخ 2014/11/07 تحت عدد 2493 و التي انتهت فيه إلى أن العقار المدعى فيه غير قابل بطبيعته للقسمة و التجزئة العينية محدد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني في مبلغ خمسة ملايين و ستمائة ألف (5600000) درهم .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى من طرف المدعي بواسطة دفاعه بجلسة 2014/12/16 المؤداة عنها الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 2586485 بتاريخ 2014/12/15 يعرض فيها أن الخبير خلص إلى تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني في مبلغ 5600000 درهم و أن المحكمة كلفت الخبير بإعداد مشروعين أو أكثر و فرز نصيبه من الرسم العقاري عدد 63/14821 في حين أنه لم يتقيد بماهية الحكم التمهيدي و

حصر نصيبه في 386.41 مترا مربعا أي ناقص 47.59 مترا مربعا لتضاف إلى نصيب المدعى عليه و أن عملية الفرز جاءت مختلة بخصوص المساحة كما أن الخبير لم يحدا مشروعين للقسمه أو أكثر يمكنه من الخروج من الشياخ و أنه لم يجب على تساؤل المحكمة بخصوص قابلية العقار على حالته للقسمه أم لا و أن الثمن المقترح من طرف الخبير استند على الاستنتاج و الأبحاث التي أجراها الخبير بمعية الأوساط العقارية و الحال أن العقار يقع بدوار المكانسة و أن البناءات المشيدة لم تخضع بعد لعملية التحيين و التسجيل بالمحافظة العقارية و أنه حدد ثمن الأرض في مبلغ 20000 درهم و هو مبلغ جد مبالغ فيه زيادة على أن الطابقين الأول و الثاني من العقار مكران للغير بمشاهدة إجمالية قدرها 7450 درهما ملتصقا أساسا الحكم بإرجاع المهمة للخبير و إلزامه بالتقيد بماهية الحكم التمهيدي و إعداد تقريره وفق قواعد الدقة و الموضوعية و احتياطا بإجراء خبرة ثانية .

و بناء على المذكورة بعد الخبرة مع مقال إدخال الغير في الدعوى المؤداة عنه الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 2066114 بتاريخ 2014/12/16 المدلى بهما من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه بنفس الجلسة يعرض فيهما أن الخبير خلص في تقريره إلى أن العقار موضوع النزاع غير قابل للقسمه محدد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني في مبلغ 5600000 درهم و أن هذا المبلغ محجف بالنظر إلى موقع العقار و مساحته و مشتملاته التي تتكون بالإضافة إلى محلات سكنية من أخرى تجارية ليكون مجموع المساحة 868.25 مترا علما بأنه يتوفر على ثلاث طوابق كما أن تقرير الخبرة جاء متناقضا لكون الخبير سرد مجموعة من المميزات التي يمتاز بها العقار موضوع القسمه موقعا و تحديدا و رواج و قيمة عقارية يضاف إليها اشتماله على محلات تجارية و أن تقرير الخبرة تضمن أن المسمى تقدم بصفته مالكا لمحل تجاري بالعقار موضوع النزاع إضافة إلى أن كلا طرفي الدعوى لم ينف هذه الواقعة و أن من حق هذا الخير الاستفادة من نصيبه الذي يملكه في العقار المذكور ملتصقا في المذكرة التعقيبية بعد الخبرة استبعاد خبرة الخبير عبد الحق اليعبودي و الحكم بإجراء خبرة مضادة و في مقال إدخال الغير في الدعوى بإدخال المسمى في الدعوى و تحميل الطرف المدعي الصائر .

و عقب الطرف المدعي بجلسة 2015/01/27 بمذكرة بواسطة دفاعه يعرض فيها أن تقرير خبرة عبد الحق اليعبودي يفتقر للموضوعية و لم تراعى فيه المعايير الفنية و أن موضوع طلبه هو إجراء قسمة و الخروج من حالة الشيع من الرسم العقاري عدد 63/14821 و هذا يعني أن العقار محفظ و يملك فيه نسبة خمسين في المائة مع المدعى عليه و أن الفصلين 66 و 67 من القانون العقاري ينصان على أن أي حق عيني غير مسجل بالرسم العقاري لا يمكن اعتباره أو الاعتراف به لأن المصرح به في الرسم العقاري له فقط الحجة الكاملة و لا مجال لإقحام المدعى عليه لأي أحد من الأغيار ملتصا في الطلب الأصلي الحكم وفق ملتصاته و محرراته الكتابية و في مقال الإدخال الحكم بعدم قبوله .

و أجاب المدخل في الدعوى بنفس الجلسة بمذكرة بواسطة دفاعه يعرض فيها أن المدعي قام بعدة إخلالات ذلك أنه بالرجوع إلى واقع مشتملات العقار موضوع القسمة فإنه يشمل عدة مرافق سكنية و أخرى تجارية من بينها المحل التجاري الذي سبق له أن اقتناه بمبلغ 50000 درهم و هو عبارة عن دكان مساحته 27 مترا مربعا و أن الخبير عند وقوفه على العقار تم ذكر اسمه كمالك بحضور طرفي النزاع اللذان لم يعارضا و لم يدلّيا بأي تصريح مخالف لأحقّيته في امتلاكه لجزء من العقار ألأم ملتصا بالإشهاد بكونه مالكا على الشيع للعقار المسمى ملك الخير موضوع الرسم العقاري عدد 63/14821 الكائن ، الدار البيضاء مع أخذ ذلك بعين الاعتبار في الحكم المنتظر صدوره سواء بتمكينه من نصيبه في قسمة العقار أو نصيبه من المبلغ المحدد بعد بيع العقار بالمزاد العلني و تحميل رافعه الصائر .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2015/01/27 تخلف دفاع الطرف المدعي و كذا دفاع الطرف المدعى عليه رغم الإعلام و حضرها دفاع الطرف المدخل في الدعوى و أكد ما سبق و تخلف الطرف الموجهة الدعوى بحضوره فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/02/10 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

من حيث المقال الأصلي (الافتتاحي) :

حيث إن الشكل تم البت فيه بمقتضى الحكم التمهيدي عدد 2014/509 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 15 يوليوز 2014 بقبول الدعوى .

من حيث مقال إدخال الغير في الدعوى :

حيث إن القال قدم وفق شروطه الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله شكلا .

من حيث الموضوع :

من حيث المقال الأصلي (الافتتاحي) :

حيث تهدف الدعوى إلى الحكم بإجراء قسمة في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 63/14821 و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

من حيث طلب إنهاء حالة الشياخ :

حيث إن الثابت من شهادة الملكية المسلمة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالنواصر بتاريخ 02 ماي 2014 المضافة للملف أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 63/14821 مشاع بين الطرفين (المدعي و المدعى عليه) بيد أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشياخ و يسوغ لكل شريك أن يطلب القسمة بقوة المادة 27 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 3242 الصادر بتاريخ 06 شتنبر 2000 في الملف المدني عدد 2000/04/01/620 المنشور بكتاب قضاء المجلس الأعلى في القسمة من سنة 1998 إلى 2004 لمؤلفه عبد العزيز توفيق .

حيث أمرت المحكمة ، و في إطار إجراءات التحقيق في الدعوى المخولة لها قانونا في هذا المجال ، تمهيدا بتاريخ 15 يوليوز 2014 بإجراء خبرة على العقار المدعى فيه للتأكد من وضعية العقار المدعى فيه و تحديد ما إذا كان قابلا للقسمة العينية أو البيع بالمزاد العلني لوضع حد لحالة الشياخ كلفت للقيام بها الخبير عبد الحق اليعبودي .

حيث انتهى الخبير المذكور أعلاه في تقريره المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 07 نونبر 2014 تحت عدد 2493 إلى أن العقار المدعى فيه غير قابل بطبيعته للقسمة و التجزئة العينية محدد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني في مبلغ خمسة ملايين و ستمائة ألف (5600000) درهم .

حيث عاب الطرف المدعي على تقرير الخبرة أعلاه أنه لم يتقيد بماهية الحكم التمهيدي و لم يحدا مشروعين للقسمة أو أكثر يمكنه من الخروج من الشياخ و أن الثمن المقترح من طرف الخبير جد مبالغ فيه ملتصقا أساسا بالحكم بإرجاع المهمة للخبير و احتياطيا بإجراء خبرة ثانية .

حيث عاب الطرف المدعى عليه على تقرير الخبرة أعلاه أن الثمن المقترح من طرف الخبير مجحف و غير موضوعي بالنظر إلى موقع العقار و مساحته و مشتملاته ملتصقا باستبعاد التقرير المذكورة و الأمر بإجراء خبرة مضادة .

حيث إنه فضلا على أن الثابت من تقرير الخبرة أعلاه أن الخبير أشار فيه إلى أن العقار موضوع النزاع غير قابل بطبيعته للقسمة و التجزئة العينية و يكون بذلك قد أجاب عن النقطة التي حددها له الأمر التمهيدي أعلاه بتحديد ما إذا كان العقار قابلا للقسمة أم لا و أنه من البديهي ألا يتضمن التقرير المذكور مشروع أو مشاريع لقسمة العقار و فرز نصيب الطرف المدعي طالما أن العقار بطبيعته غير قابل للقسمة العينية و بديهي أن يكتفي التقرير بتحديد الثمن الافتتاحي مما يكون معه التقرير المذكور قد جاء منسجما مع النقط التي حددها الأمر التمهيدي المذكور أعلاه فإن الثمن الذي يحدده الخبير هو ثمن افتتاح المزايدة و ليس ثمنا نهائيا و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 255 الصادر بتاريخ 03 ابريل 2002 في الملف العقاري عدد 1999/01/02/01 المنشور بكتاب قضاء المجلس الأعلى في

القسمة من سنة 1998 إلى سنة 2004 الجزء الثاني لمؤلفه عبد العزيز توفيق هذا علاوة على أن المحكمة غير ملزمة بإجراء خبرة مضادة طالما أنها وجدت في الخبرة المنجزة ما يكفيها من العناصر التي تسمح لها بالبت في النزاع و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 1044 الصادر بتاريخ 17 يوليوز 2002 في الملف العقاري عدد 2002/600 المنشور بالمجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات عدد 02 الشئ الذي يكون معه الدفع المثار من الطرفين بخصوص تقرير الخبرة أعلاه قد ارتكزت على أسس غير سليمة و يتعين بالتالي ردها .

حيث إن الخبرة المنجزة من طرف الخبير المذكور أعلاه قد جاءت مستوفية لشروطها القانونية و يتعين بالتالي المصادقة عليها جملة و تفصيلا .

حيث إن الثابت من تقرير الخبرة أعلاه أن العقار المدعى فيه غير قابل للقسمة العينية لأسباب المذكورة أعلاه بيد أنه إذا كانت العين المطلوب قسمتها لا تقبل القسمة العينية لفوات المنفعة منها أو من شأن قسمتها مخالفة القوانين و الضوابط الجاري بها العمل و جب قسمتها قسمة تصفية ببيعها بالمزاد العلني و قسمة ثمنها بين المالكين بقوة المادتين 318 و 319 من نفس الظهير أعلاه و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 572 الصادر بتاريخ 14 مارس 1990 في الملف عدد 1989/4206 و عدد 2042 الصادر بتاريخ 02 ابريل 1996 في الملف عدد 1991/4056 المنشورين بكتاب قضاء المجلس الأعلى في القسمة خلال أربعين سنة لمؤلفه عبد العزيز توفيق مما يتعين معه إنهاء حالة الشيعاء بخصوص العقار المدعى فيه و ذلك ببيعه بالمزاد العلني انطلاقا من الثمن الإفتتاحي (الأساسي) المحدد من طرف الخبير المذكور أعلاه في المبلغ المذكور أعلاه و تمكين كل واحد من المالكين من نصيبه من صافي منتج عملية البيع على ضوء الحصة (النسبة) التي يملكها في العقار المدعى فيه طالما أن الثابت من شهادة الملكية المشار إلى مراجعها أعلاه أن المدخل في الدعوى ليس مالكا في العقار موضوع الدعوى هذا فضلا على أن الثابت من الصورة الشمسية لعقد البيع المؤرخ في 11 أكتوبر 2004 المرفق بتقرير الخبرة المتمسك به

من طرف المدخل في الدعوى ليس به ما يفيد انه انصب على العقار موضوع الرسم العقاري المذكور ناهيك فإن العبرة في العقار المحفظ بما هو مسجل بالرسم العقاري و أن كل حق عيني يتعلق بعقار محفظ يجب إشهاره بواسطة التسجيل في السجل العقاري بقوة الفصلين 65 و 66 من الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري مما يكون معه طلب المدعي هذا مبررا و يتعين بالتالي الإستجابة إليه .

من حيث الصائر :

حيث يتعين تحميل الطرفين معا الصائر على ضوء حصة (نسبة) تملك كل واحد منهما في المدعى فيه بقوة المادة 332 من نفس الظهير أعلاه .

من حيث مقال إدخال الغير في الدعوى :

حيث التمس الطرف المدعى عليه إدخال المسمى في الدعوى .

حيث إن المحكمة لا يسعها إلا الإشهاد للمدعى عليه بإدخال الشخص المذكور

في الدعوى مما يكون معه طلب المدعى عليه هذا مبررا و يتعين بالتالي الاستجابة إليه .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة

المدنية .

و تطبيقا للفصول 01 ، 03 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 50 ،

112 و 124 من قانون المسطرة المدنية و مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.11.177

الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير

و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)

المتعلق بالتحفيظ العقاري و الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر

2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا المدنية ابتدائيا حضوريا في حق الطرف المدخل في الدعوى و بمثابة حضوري في حق باقي الأطراف .

في الشكل : في المقال الأصلي (الافتتاحي) : تم البت فيه بمقتضى الحكم التمهيدي عدد 2014/509 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 15 يوليوز 2014 بقبول الدعوى .
في مقال إدخال الغير في الدعوى : بقبول الطلب .

في الجوهر : في المقال الأصلي (الافتتاحي) : بإنهاء حالة الشياخ و بقسمة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 63/14821 الموصوف بالمقال الافتتاحي للدعوى قسمة تصفية و ذلك ببيعه بالمزاد العلني بواسطة كتابة الضبط انطلاقا من الثمن الإفتتاحي (الأساسي) المحدد من طرف الخبير عبد الحق اليعبودي في تقريره المودع بكتابة الضبط بتاريخ 07 نونبر 2014 تحت عدد 2493 في مبلغ خمسة ملايين و ستمائة ألف (5600000) درهم و تمكين كل واحد من الطرفين (المدعي و المدعى عليه) من نصيبه من صافي منتج عملية البيع على ضوء الحصة (النسبة) التي يملكها في العقار المدعى فيه و تحميل الطرفين الصائر حسب حصة (نسبة) تملك كل واحد منهما في العقار المدعى فيه .

في مقال إدخال الغير في الدعوى : بالإشهاد للمدعى عليه بإدخال المسمى مصطفى الغربي في الدعوى و تحميله الصائر .

بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .

و كانت الهيئة تتركب من :

السيد : رئيسا و مقررا

السيد : عضوا

السيد : عضوا

السيد : كاتب الضبط

الرئيس : كاتب الضبط

باسم جلالة الملك

و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

القاعدة : " لا يجبر أحد على البقاء في الشياخ و يسوغ لكل شريك أن يطلب القسمة (المادة 27 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية) " .

" إذا كانت العين المطلوبة قسمتها لا تقبل القسمة العينية لفوات المنفعة منها أو من شأن قسمتها مخالفة القوانين و الضوابط الجاري بها العمل و يجب قسمتها قسمة تصفية ببيعها بالمزاد العلني و قسمة ثمنها بين المالكين (المادتان 318 و 319 من نفس الظهير

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

المدنية

بالدار البيضاء

حكم عدد :

2016/

صدر بتاريخ :

موافق :

2016/03/22 .

ملف رقم :

2015/1401/2611 .

المدعي :

المدعى عليهم :

الرسوم القضائية

أديت بتاريخ :

موافق :

2015/10/12 .

رقم الوصل :

95036 .

المبلغ :

160.00 درهما .

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها

العلنية الحكم الآتي نصه :

يوم ثاني و عشرين (22) مارس 2016 .

بين :

السakنة ، الدار البيضاء .

ينوب عنها الأستاذ نجيب محمد المهدي المحامي بهيأة الدفاع بالدار

البيضاء .

بصفتها مدعية من جهة .

و بين :

الساكن الدار البيضاء .

ينوب عنه الأستاذ رياض زرق العيون المحامي بهيأة الدفاع بالدار

البيضاء .

بصفته مدعى عليه .

بحضور : المحافظ على الأملاك العقارية أنفا بالدار البيضاء .

من جهة أخرى .

الوقائع

بناء على المقالين الافتتاحي و الإصلاحي اللذين تقدمت بهما المدعية بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنهما الرسوم القضائية حسب الوصلين عدد 95036 بتاريخ 2015/10/12 تعرض فيهما أنها تملك إلى جانب المدعى عليه الملك المسمى موضوع الرسم العقاري عدد 01/106177 الكائن بالدار البيضاء ، .. مساحته 71 سنتيارا و أنها ترغب في الخروج من حالة الشياح طبقا لمقتضيات الفصل 978 من ق ل ع ملتمة الحكم بإجراء قسمة في الملك المسمى موضوع الرسم العقاري عدد 01/106177 الكائن بالدار البيضاء ، . و تمكينها من حصتها و الأمر بإجراء خبرة لإعداد مشروع لقسمة العقار و تحديد نصيبها مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أرفقت مقاليتها بشهادتي الملكية .

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 2015/721 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2015/12/22 و القاضي بإجراء خبرة على العقار موضوع الدعوى للتأكد من وضعيته و مما إذا كان قابلا للقسمة أم لا كلفت للقيام بها الخبير إدريس الباهي . و بناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المذكور أعلاه المودع بكتابة الضبط بتاريخ 2015/02/11 و الذي انتهى فيه إلى أن العقار المدعى فيه غير قابل للقسمة لكونه يتوفر على شقة لا يمكن فرز واجب الطرفين فيها لعدم قابليته للاستغلال و لا يخضع و لظهير 1.02.298 المتعلق بتنفيذ القانون رقم 18.00 الخاص بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية محدد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني انطلاقا من مبلغ تسعمائة و ثمانية و خمسين ألف و خمسمائة (958500) درهم .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى من طرف المدعية بواسطة دفاعها بجلسة 2016/03/01 تعرض فيها أن الخبرة أنجزت وفق المادة 63 من ق م م و بذلك تكون مستوفية لشروطها الشكلية المتطلبة قانونا و تم تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار في مبلغ 958500 درهم و أن خلاصة الخبرة جاءت بتعليل موضوعي و واقعي ملتمة الحكم وفق مقالها الافتتاحي و ما جاء في تقرير الخبرة .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه
بجلسة 2016/03/08 بعرض فيها أن الخبير حدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار في مبلغ
958500 درهم مكتفيا بمعاينة الشقة خارجي دون الدخول إليها لأنه لم يكن حاضرا و أنه لا
يعارض في مسألة الثمن الافتتاحي المقترح من طرف الخبير و أنه و على ضوء اتفاق مصحح
الإمضاء مع المدعية يبقى محقا في استخلاص نسبة 61 % من منتوج البيع مقابل 39 %
لفائدة المدعية على ضوء الاتفاق الموقع بينهما المصحح الإمضاء بتاريخ 2014/08/11
ملتصا بالإشهاد بالمصادقة على الثمن الافتتاحي المقترح من طرف الخبير الباهي إدريس و
بتمكينه بعد استخلاص منتوج البيع بواسطة المزاد العلني بما قدره نسبة واحد و ستين (61
%) من الثمن النهائي للبيع مقابل تسعة و ثلاثين (39 %) لفائدة المدعية كما هو
منصوص عليه في الاتفاق المصحح الإمضاء بين الطرفين المؤرخ في 11 غشت 2014
و البت في الصائر .

و أرفق مذكرته بصورة مطابقة للأصل لعقد اتفاق .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2016/03/08 حضرها دفاع
الطرف المدعي و أكد ما سبق و أسند النظر و تخلف الطرف المدعى عليه رغم الإعلام و
تخلف الطرف الموجهة الدعوى بحضوره فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة
2016/03/22 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

حيث إن الشكل تم البت فيه بمقتضى الحكم عدد 2015/721 الصادر عن هذه
المحكمة بتاريخ 22 دجنبر 2015 بقبول الدعوى .

من حيث الموضوع :

حيث تهدف الدعوى إلى الحكم بإجراء قسمة في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 01/106177 الموصوف بالمقال الافتتاحي للدعوى مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل الطرف المدعى عليه الصائر.

حيث أعرض المدعى عليه عن الجواب رغم توصله بنسخة من المقال الافتتاحي للدعوى المرفقة بالاستدعاء مفوتا بذلك على نفسه فرصة الجواب عما تضمنه المقال من طلبات .

من حيث طلب إجراء القسمة :

حيث إن الثابت من شهادة الملكية المسلمة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالدار البيضاء أنفا بتاريخ 29 أكتوبر 2015 المضافة للملف أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 01/106177 المطلوب قسمته مشاع بين الطرفين (المدعية و المدعى عليه) بيد أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشياخ و يسوغ لكل شريك أن يطلب القسمة بقوة المادة 27 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 3242 الصادر بتاريخ 06 شتنبر 2000 في الملف المدني عدد 2000/04/01/620 المنشور بكتاب قضاء المجلس الأعلى في القسمة من سنة 1998 إلى 2004 لمؤلفه عبد العزيز توفيق .

حيث أمرت المحكمة ، و في إطار إجراءات التحقيق في الدعوى المخولة لها قانونا في هذا المجال ، تمهيدا بتاريخ 2015/12/22 بإجراء خبرة على العقار موضوع الدعوى للتأكد من وضعيته و تحديد ما إذا كان قابلا للقسمة العينية أو البيع بالمزاد العلني لوضع حد لحالة الشياخ كلفت للقيام بها الخبير إدريس الباهي .

حيث انتهى الخبير المذكور أعلاه في تقريره المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2016/01/25 تحت عدد 3935 إلى أن العقار المدعى فيه غير قابل للقسمة لكونه يتوفر على شقة لا يمكن فرز واجب الطرفين فيها لعدم قابليته للاستغلال و لا يخضع و لظهير 1.02.298 المتعلق بتنفيذ القانون رقم 18.00 الخاص بنظام الملكية المشتركة للعقارات

المبنية محددًا الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني انطلاقًا من مبلغ تسعمائة وثمانية و خمسين ألف و خمسمائة (958500) درهم .

حيث التمس الطرف المدعي المصادقة على تقرير الخبرة أعلاه .

حيث التمس الطرف المدعى عليه المصادقة على الثمن الافتتاحي المقترح من طرف الخبير المذكور أعلاه و بتمكينه من نسبة واحد و ستين (61 %) من الثمن النهائي للبيع مقابل تسعة و ثلاثين (39 %) لفائدة المدعية كما هو منصوص عليه في الاتفاق المصحح الإمضاء بين الطرفين المؤرخ في 11 غشت 2014 و أدلى تعزيزًا لذلك بصورة مطابقة للأصل لعقد اتفاق .

حيث إن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لعقد اتفاق المصحح الإمضاء بتاريخ 11 غشت 2014 المضاف للملف أنه يهدف إلى تعديل نسبة ملكية الطرفين (المدعية و المدعى عليه) في العقار موضوع الرسم العقاري أعلاه بيد أن جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو إسقاطها يجب أن تحرر بموجب محرر رسمي أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض تحت طائلة البطلان بقوة المادة 04 من نفس الظهير أعلاه و الحال أن عقد الاتفاق أعلاه ليس عقدا رسميا و غير محرر من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض بيد أن الالتزام (العقد) يكون باطلا بقوة القانون إذا قرر هذا الأخير في حالة خاصة بطلانه ناهيك على الالتزام الباطل بقوة القانون لا يمكن أن ينتج أي أثر مادام الباطل لا يرتب إلا باطلا بقوة الفصل 306 من ظهير الالتزامات و العقود و لا يمكن المطالبة بنفاذ العقد المذكور أعلاه و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 3488 الصادر بتاريخ 14 أكتوبر 1998 في الملف المدني عدد 95/3488 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 56 ، عدد 3090 الصادر بتاريخ 13 شتنبر 2001 في الملف المدني عدد 2000/02/03/1854 و عدد 1266 الصادر بتاريخ 21 أبريل 2004 في الملف المدني عدد 2003/02/01/661 المنشورين بسلسلة الأنظمة و المنازعات العقارية ، القواعد الموضوعية و الشكلية في مساطر المنازعات العقارية ، الجزء الأول مما يتعين معه استبعاد

الاتفاق المذكور و اعتماد النسبة التي تضمنتها شهادة الملكية المشار إلى مراجعها أعلاه و هي النصف (2/1) لكل واحد من المالكين .

حيث إنه فضلا على أن الخبرة المذكورة أعلاه لم تكن محل طعن من أي من الطرفين فإنها جاءت مستوفية لشروطها القانونية و يتعين بالتالي المصادقة عليها .

حيث إن الثابت من تقرير الخبرة أعلاه أنه تعذر إجراء قسمة عينية في العقار المدعى فيه للأسباب المذكورة أعلاه بيد أنه إذا كانت العين المطلوب قسمتها لا تقبل القسمة العينية لفوات المنفعة منها أو من شأن قسمتها مخالفة القوانين و الضوابط الجاري بها العمل وجب قسمتها قسمة تصفية ببيعها بالمزاد العلني و قسمة ثمنها بين المالكين بقوة المادة 318 من نفس الظهير أعلاه و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 572 الصادر بتاريخ 14 مارس 1990 في الملف عدد 1989/4206 ، عدد 2042 الصادر بتاريخ 02 ابريل 1996 في الملف عدد 1991/4056 المنشورين بكتاب قضاء المجلس الأعلى في القسمة خلال أربعين سنة لمؤلفه عبد العزيز توفيق ، عدد 269 الصادر بتاريخ 02 أبريل 2013 في الملف الشرعي عدد 2012/01/02/235 المنشور بمجلة ملفات عقارية عدد 03 و عدد 274 الصادر بتاريخ 08 أبريل 2014 في الملف شرعي عدد 2013/01/02/719 المنشور بنشرة قرارات محكمة النقض غرفة الأحوال الشخصية و الميراث عدد 16 مما يتعين معه إنهاء حالة الشياخ بخصوص العقار المدعى فيه و ذلك ببيعه بالمزاد العلني انطلاقا من الثمن الافتتاحي (الأساسي) المحدد من طرف الخبير المذكور أعلاه في المبلغ المذكور أعلاه و تمكين كل واحد من الطرفين (المالكين) من نصيبه من منتج عملية البيع على ضوء الحصة (النسبة) التي يملكها في المدعى فيه مما يكون معه طلب المدعية هذا مبررا و يتعين بالتالي الاستجابة إليه .

من حيث طلب شمول الحكم بالنفاذ المعجل :

حيث إن الطلب الرمي إلى شمول الحكم بالنفاذ المعجل لا يجد مجالا للتطبيق في نازلة الحال مما يكون معه طلب المدعية هذا غير مبرر و يتعين بالتالي رفضه .
من حيث الصائر :

حيث يتعين تحميل الطرفين معا الصائر على ضوء حصة (نسبة) تملك كل واحد منهما في المدعى فيه بقوة المادة 332 من نفس الظهير أعلاه .

و تطبيقا للفصول 01 ، 03 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 47 ، 50 و 124 من قانون المسطرة المدنية و 306 من ظهير الالتزامات و العقود و مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا المدنية ابتدائيا حضوريا في حق الطرف المدعي و بمثابة حضوري في حق باقي الأطراف .

في الشكل : سبق البت فيه بمقتضى الحكم عدد 2015/721 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 22 دجنبر 2015 بقبول الدعوى .

في الجوهر : بقسمة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 01/106177 الموصوف بالمقال الافتتاحي للدعوى قسمة تصفية و ذلك ببيعه بالمزاد العلني بواسطة كتابة الضبط انطلاقا من الثمن الافتتاحي (الأساسي) المحدد من طرف الخبير إدريس الباهي في تقريره المؤرخ في 21 يناير 2016 في مبلغ تسعمائة و ثمانية و خمسين ألف و خمسمائة (958500) درهم و تمكين كل واحد من المالكين (المدعية و المدعى عليه) من نصيبه من صافي منتج عملية البيع على ضوء الحصة (النسبة) التي يملكها في العقار المدعى فيه و تحميل الطرفين الصائر حسب حصة (نسبة) تملك كل واحد منهما في العقار المدعى فيه و برفض باقي الطلبات .

بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .

و كانت الهيئة تتركب من :

السيد :	رئيسا و مقرا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط
الرئيس	كاتب الضبط

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية

و طبقا للقانون

القاعدة : " كل مالك على الشياح ملزم بتقديم حساب لباقي المالكين عما أخذه زائدا على نصيبه من غلة الشئ المشترك (الفصل 965 من ظهير الالتزامات والعقود) " .

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

المدنية

بالدار البيضاء

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه :
يوم ثالث عشر (13) يناير 2015 .
بين :

الساكنة

ينوب عنها الأستاذ محمد محراش المحامي بهيأة الدار البيضاء .
بصفته مدعية من جهة .

و بين : 1 -

الساكن

ينوب عنه الأستاذ عبد العزيز حنين المحامي بهيأة الدفاع بالدار البيضاء .

2 -

الساكن بتجزئة الدار
البيضاء .

بصفته مدعى عليهم من جهة أخرى .

حكم عدد :

2015/

صدر بتاريخ :

موافق :

2015/01/13 .

ملف رقم :

2014/21/130 .

المدعي :

المدعى عليهم :

الرسوم القضائية

أديت بتاريخ :

موافق :

2013/12/07 .

رقم الوصل :

705451 .

المبلغ :

160.00 درهما .

الوقائع

بناء على المقالين الافتتاحي و الإضافي اللذين تقدمت بهما المدعية بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنهما الرسوم القضائية حسب الوصلين عدد 705451 بتاريخ 2013/12/07 و عدد 85974 بتاريخ 2014/04/28 تعرض فيهما أنها تملك على الشياح بنسبة 25 % مع المدعى عليهما القطعة الأرضية الكائنة بتجزئةالدار البيضاء و أنها أدت واجبها من ثمن الشراء الجزافي المحدد في مبلغ 70000 درهم و أنها ساهمت مع شريكها في جميع الإجراءات و تكاليف بناء العمارة على القطعة الأرضية المذكورة أعلاه و التي تتكون من مرابين و ثلاث طبقات و أنه فوجئت باستحواذ شريكها المدعى عليهما على جميع محلات العمارة و اقتسماها فيما بينهما و يستغلانها لسكنهما الشخصي و الانتفاع من كرائها و ريعها منذ 2012/09/01 إلى الآن حسب محضر المعاينة و الاستجواب المنجز بتاريخ 13/11/11 موضوع ملف التنفيذ عدد 13/11659 و أنها ترغب في الخروج من حالة الشياح التي لا يجبر أحد البقاء في حالة الشياح ملتزمة الحكم بإجراء قسمة بيعة في العقار الكائن ،الدار البيضاء و بأداء المدعى عليهما على وجه التضامن لفائدتها تعويضا عن حرمانها من استغلال نصيبها في العقار موضوع النزاع عن المدة من فاتح شتبر 2012 إلى الآن حسب السلطة التقديرية للمحكمة و الأمر تمهيدا بتعيين خبير لإعداد مشروع أو عدة مشاريع قسمة إذا كان العقار قابلا لها و إلا فتحديد الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني و توزيع ثمنه على الشركاء كل حسب حصته و تقويم التعويض المستحق لها عن الحرمان من استغلالها لنصيبها عن المدة المذكورة و حفظ حقه في التعقيب على الخبرة و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أرفقت مقالها الافتتاحي بصورة مطابقة للأصل لشهادة الاستفادة و طلب إجراء معاينة و استجواب و محضر معاينة .

و أجاب المدعى عليه صالح مفتوح بجلسة 2014/04/29 بمذكرة بواسطة دفاعه يعرض فيها أن شهادة الاستفادة لا تثبت ملكية المدعية رفقة للعقار موضوع النزاع لأن العقار

غير محفظ و أن المدعية يجب عليها أن تدلي بأصل تملكها لنصيب في هذا العقار إضافة إلى أن البقعة سلمتها له الدولة من أجل محاربة دور الصفيح و أنها لا زالت في ملكية الدولة و أن استفادة المدعية إنما تتعلق بزيانة العقار و أنها لا تملك رقبته شيئا مع العقار و لا يمكن الحكم بين إثنين في مال ثالث و أنه رفقة شريكه المسمى هما من أديا الثمن لشركة العمران بصفتهم المستفيدين الأصليين و لكون المدعية باعتبارها زوجة العارض فإنها قد التزمت معه بعد إدراج اسمها في الاستفادة بأن تقوم و على نفقتها بالمساهمة في تشييد العمارة رفقة الشريك الآخر إلا أنها بعد الاستفادة تقدمت بطلب التطبيق للشقاق فاستصدرت حكما بالتطبيق للشقاق و لم تف بوعدها و التزامها فتقدم في مواجهتها بشكاية من أحل النصب و الاحتيايل فتح لها الملف عدد 2014/1476 ثم تقدم بطلب إلى مدير مؤسسة العمران رام إلى إلغاء إدماج زوجته المدعية معه في ملف الاستفادة بتاريخ 2013/01/21 فادعت بأنها ساهمت مع شريكها في جميع إجراءات و تكاليف بناء العمارة على القطعة الأرضية و أنها لم تدل بأية حجة تفيد أنها ساهمت بأي مبلغ مالي في تشييد العمارة و أنها تحاشت الإدلاء بعقد اتفاق و شراكة سبق أن التزم فيه جميع الأطراف ببناء عقار متكون من طابق سفلي و ثلاث طوابق علوية و سطح على أساس أن كافة مصاريف البناء ستكون مناصفة بينهم و بتنفيذ هذه الشروط تصبح الشركة و المخارجة على الشكل المحدد في عقد اتفاق مخارجة و ما دام أن المدعية لم تساهم بأي مبلغ مالي في تشييد العمارة حسب ما التزمت به في العقد فإنها لا تستحق المطالبة بفرز نصيبها ملتمسا الحكم أساسا بعدم قبول الطلب شكلا و احتياطيا برفضه موضوعا .

و أرفق مذكرته بصورة شمسية لعقد اتفاق و شراكة و لرسالة و لاعترافين بدين و لشكاية و لفاتورات .

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 364 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2014/05/27 و القاضي بإجراء خبرة على العقار المدعى فيه لتحديد ما ناب المدعي من ريعه عن المدة المطلوبة بالمقال الافتتاحي للدعوى كلفت للقيام بها الخبير أحمد الضعيف . و بناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المذكور أعلاه المودع بكتابة الضبط بتاريخ 2014/10/07 تحت عدد 2171 و الذي انتهى فيه إلى تحديد نصيب المدعية من

الريع الكرائي الذي يدره العقار موضوع النزاع عن المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2012 إلى غاية متم شتنبر 2014 في مبلغ ثمانية عشر ألف (18000) درهم .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه بجلسة 2014/12/02 يعرض فيها أن الخبير وقع في خطأ حينما احتسب التعويض عن الاستغلال للمدعية ابتداء من فاتح شتنبر 2012 في حين أنه و شريكه لم يسكنا بصفة فعلية في هذا العقار إلا بتاريخ أكتوبر 2013 و أن هذا الأمر ثابت من خلا رخصة البناء التي سلمت له و شريكه بتاريخ 2012/05/23 و أنه لا يعقل أن يتم تشييد تلك البناية في ظرف أربعة أشهر و الشروع في استغلالها من طرفه ابتداء من شتنبر 2012 و أن المدعية لا حق لها في المطالبة بنصيبها في الاستغلال ما دامت لم تدل بما يفيد مساهمتها في تشييد البناء حسب ما ضمن بعقد اتفاق و شراكة الذي كان قد أبرم بينه و زوجته السابقة المدعية و التي التزمت بأن مصاريف البناء ستكون مناصفة بينهما و أنه و شريكه هما من تكلفا بجميع مصاريف البناء ملتصا بالحكم أساسا بإرجاع الخبرة للخبير من أجل إعادة احتساب التعويض عن الاستغلال لفائدة المدعية ابتداء من أكتوبر 2013 و احتياطيا إجراء خبرة مضادة و حفظ حقه في التعقيب .

و أرفق مذكرته بصورة شمسية لرخصة بناء و إفادة .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2014/12/16 تخلف دفاع الطرف المدعي رغم الإعلام و كذا دفاع المدعى عليه رغم الإعلام و تخلف المدعى عليه رغم التوصل فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/01/13 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

حيث إن الشكل تم البت فيه بمقتضى الحكم التمهيدي عدد 2014/364 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 27 ماي 2014 بعدم قبول طلب القسمة و بقبول باقي الطلبات .

من حيث الموضوع :

حيث التمسست المدعية الحكم بأداء المدعى عليهما على وجه التضامن لفائدتها تعويضا عن حرمانها من استغلال نصيبها في العقار موضوع النزاع عن المدة من فاتح شتنبير 2012 إلى الآن حسب السلطة التقديرية للمحكمة و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

حيث تخلف المدعى عليه رغم توصله بالاستدعاء بصفة قانونية و أعرض عن الجواب رغم توصله بنسخة من المقال الافتتاحي للدعوى المرفقة بالاستدعاء مفوتا بذلك على نفسه فرصة الجواب عما تضمنه المقال من طلبات و بالتالي فالحكم بمثابة حضوري في حقه بقوة الفصل 47 من قانون المسطرة المدنية .

حيث أجاب المدعى عليه بأن المدعية التزمت معه بعد إدراج اسمها في شهادة الاستفادة بأن تقوم و على نفقتها بالمساهمة في تشييد العمارة رفقة الشريك الآخر إلا أنها لم تف بوعدها و التزامها و أنها لم تدل بأية حجة تفيد أنها ساهمت بأي مبلغ مالي في تشييد العمارة .

من حيث طلب التعويض عن الاستغلال :

حيث إن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لشهادة الاستفادة عدد 2179 المؤرخة في 14 ماي 2012 المضافة للملف أن المدعية و المدعى عليهما استفادوا جميعا من البقعة الأرضية و بذلك تكون البقعة المذكورة مشاعة بينهم و الحال أن الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب عدد 13/11659 المنجز من طرف المفوض القضائي عبد السلام بلعيد بتاريخ 11 نونبر 2013 أن البقعة المذكورة عبارة عن عمارة تتكون من سفلي به مرآبان و طابق أول به شقة و طابق ثان به شقتين و أن المدعى عليهما يستغلان معا العمارة المذكورة مناصفة فيما بينهما و أن المرآب المتواجد بيمين العمارة يكتريه المسمى من المدعى عليه بسومة كرائية شهرية قدرها ألف و ثلاثمائة (1300) درهم منذ شهر شتنبير 2013 و أن المرآب المتواجد يسار العمارة يكتريه المسمى من المدعى عليه دون معرفة السومة الكرائية و الطابق الأول يستغله المدعى عليه و الطابق الثاني يستغله المدعى عليه عن طريق السكن و الطابق الثالث به شقتان إحداها مكررة من طرف المدعى عليه المسمى للمسمى

..... بسومة كرائية شهرية قدرها ألف و ثلاثمائة (1300) درهم و شقة تستغلها بنت المدعى علي بيد أن كل مالك على الشياح ملزم بتقديم حساب للباقي المالكين عما أخذه زائداً على نصيبه من غلة الشئ المشترك بقوة الفصل 965 من ظهير الالتزامات و العقود و الحال أن الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب المشار إلى مراجعه أعلاه و من تقرير الخبرة أعلاه أن العقار المشاع المذكورة أعلاه يدر غلة (ريعا) تتمثل في كرائه للغير و أن المدعى عليهما شريكي المدعية يستأثران بريعه لوحدهما مما يكونان ملزمين بتقديم حساب لشريكتهما عما أخذه زائداً على حصتهما من غلة الشئ المشترك بقوة الفصل المذكور أعلاه و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 2927 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 2001 في الملف العقاري عدد 2000/02/01/2386 المنشور بكتاب القسمة من خلال قضاء المجلس الأعلى الجزء الثاني لمؤلفه عبد العزيز توفيق .

حيث أمرت المحكمة ، و في إطار إجراءات التحقيق في الدعوى المخولة لها قانونا في هذا المجال ، تمهيدا بتاريخ 27 ماي 2014 بإجراء خبرة على العقار المدعى فيه لتحديد ما ناب المدعي من ريعه عن المدة المطلوبة بالمقال الافتتاحي للدعوى كلفت للقيام بها الخبير أحمد الضعيف .

حيث انتهى الخبير المذكور أعلاه في تقريره المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2014/10/07 تحت عدد 2171 و الذي انتهى فيه إلى تحديد نصيب المدعية من الريع الكرائي الذي يدره العقار موضوع النزاع عن المدة الممتدة من فاتح شتبر 2012 إلى غاية متم شتبر 2014 في مبلغ ثمانية عشر ألف (18000) درهم .

حيث عاب المدعى عليه صالح مفتوح على تقرير الخبرة أعلاه بأن الخبير وقع في خطأ حينما احتسب التعويض عن الاستغلال للمدعية ابتداء من فاتح شتبر 2012 في حين أنه و شريكه لم يسكنا بصفة فعلية في هذا العقار إلا بتاريخ أكتوبر 2013 و أن المدعية لا حق لها في المطالبة بنصيبها في الاستغلال ما دامت لم تدل بما يفيد مساهمتها في تشييد البناء حسب ما ضمن بعقد اتفاق و شراكة و أنه و شريكه هما من تكلفا بجميع

مصاريف البناء ملتصقا إرجاع الخبرة للخبير من أجل إعادة احتساب التعويض عن الاستغلال لفائدة المدعية ابتداء من أكتوبر 2013 و احتياطيا إجراء خبرة مضادة .

حيث إن الخبرة المنجزة من طرف الخبير المذكور أعلاه قد جاءت مستوفية لشروطها القانونية و يتعين بالتالي المصادقة عليها مبدئيا دون أن تكون المحكمة ملزمة بالأخذ بما جاء فيها هذا علاوة على أن المحكمة غير ملزمة بإجراء خبرة مضادة طالما أنها وجدت في الخبرة الأولى التي أمرت بإجرائها ما يكفي للبت في النزاع و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 06 الصادر بتاريخ 07 يناير 2004 في الملف عدد 2003/1346 المنشور بالمجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات عدد 06 الشئ الذي يكون معه الدفع المثار من طرف المدعى عليه قد ارتكز على أساس غير سليم و يتعين بالتالي رده .

حيث إنه فضلا على أن المدعية لم تدل بما يثبت أن شريكها المدعى عليها أصبحت يستأثران لوحدهما ببيع العقار المشاع بينهم عن طريق الكراء للغير ابتداء من فاتح شتنبر 2012 فإن الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب المشار إلى مراجعته أعلاه المستدل به من طرف المدعية نفسها أن مرافق العقار المشاع التي أكرهاها المدعى عليهما للغير و يستأثران بواجبات كرائها كانت انطلاقا من شهر شتنبر 2013 مما تكون نقطة انطلاق احتساب الربح الذي يدره العقار المذكور انطلاقا من هذا الشهر و تكون المدعية محقة في طلب أداء ما نهبها منه على ضوء الحصة التي تملكها فيه (خمسة و عشرون في المائة (25 %)) عن المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2013 إلى غاية متم دجنبر 2014 و التي وجب عنها و على أساس المبلغ الشهري المستحق عن استغلال المدعى عليهما لبعض مرافقه (المرآبان بالطابق السفلي و شقة بالطابق شقة بالطابق الثالث) و استئثارهما بواجبات كرائه (ألفان و أربعمئة و خمسون (2450) درهما بالنسبة للمرآبين و ألف و ثلاثمئة (1300) درهم بالنسبة للشقة المتواجدة بالطابق الثالث حسب الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب و تقرير الخبرة أعلاه) المبلغ التالي :

$$((1300 \text{ د} + 1150 \text{ د} + 1300 \text{ د}) \times (25 \div 100) \times 16 \text{ شهرا} = \text{خمسـة عشر})$$

ألف (15000 درهم) مما تكون معه المدعية محقة في طلبها هذا في حدود هذا المبلغ فقط

و يؤديه المدعى عليها متضامنين فيما بينهما مما يكون معه طلب المدعية هذا مبررا و يتعين بالتالي الاستجابة إليه .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية .
و تطبيقا للفصول 01 ، 03 ، 09 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 50 و 124 من قانون المسطرة المدنية و مقتضيات ظهير الالتزامات و العقود .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا المدنية ابتدائيا بمثابة حضوري .

في الشكل : تم البت فيه بمقتضى الحكم التمهيدي عدد 2014/364 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 27 ماي 2014 بعدم قبول طلب القسمة و بقبول باقي الطلبات .
في الجوهر : بأداء المدعى عليهما متضامنين فيما بينهما لفائدة المدعية مبلغ خمسة عشر ألف (15000) درهم نصيبها من واجب استغلال العقار الموصوف بالمقال الافتتاحي للدعوى عن المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2013 إلى غاية متم دجنبر 2014 و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .

و كانت الهيئة تتركب من :

السيد :	رئيسا و مقرا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط
الرئيس	كاتب الضبط

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

و طبقا للقانون باسم جلالة الملك

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش ،و هي تبت في القضايا العقارية
يوم موافق 2015/1/08
في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه
بين السيدة أصالة عن نفسها و نيابة عن ابنتها القاصرة

حكم رقم:
بتاريخ:
2015/01/08
موافق:
ملف رقم:
14/1401/488
المدعي

الجايلة محل المخابرة معها مراكش
ينوب عنها الأستاذان عمر بنيطو و عبد الرزاق جبور المحاميان بهيئة
مراكش .

كمدعية أصليا من جهة

وبين السادة باقي ورثة و هم :
والدته

. السادة لقبهم جميعا

الكائنين مراكش .

ينوب عنه الأستاذ النقيب عبد الصادق أيت معطى الله المحامي بهيئة
مراكش .

كمدعى عليهم أصليا من جهة و مدعية فرعيا أخرى

المدعى عليه

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعية بواسطة نائبها والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2014/06/16 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 70870 والذي عرضت فيه أنها تملك شيئا مع المدعى عليهم العقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/149508 الكائن ، و أنها ترغب في الخروج من حالة الشيع ، ملتزمة الحكم بإجراء قسمة في المدعى فيه و ذلك بعد إجراء خبرة وتحميل المدعى عليهم الصائر .

وأرفقت مقالها بشهادة عقارية ثم أدلت بشهادة عقارية تتضمن تقييد احتياطي لدعوى القسمة .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه و التي أكدوا من خلالها أنهم لا يعارضون في طلب القسمة .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2014/12/25 حضرها نائبا المدعي و المدعى عليها فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث إن طلب الطرف المدعي يرمي إلى الحكم بإجراء قسمة في المدعى في المشار إليه أعلاه .

و حيث إنه فيما يخص طلب القسمة فإن المشرع أوجب كشرط لقبولها وجوب توجيه الدعوى ضد أصحاب الحقوق العينية و ذلك طبقا لمقتضيات المادة 320 من مدونة الحقوق العينية التي تنص حرفيا على ما يلي:

" يجب على الشركاء أن يدخلوا في دعوى القسمة جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار "

.و حيث إن المدعي لم يحترم هذه القاعدة حيث لم يوجه الدعوى ضد مصلحة التسجيل و التتبر، و بالتالي جاءت دعواها غير مقبولة.

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقا للفصول 1 و 31 و 32 و 37 و 38 و 39 و 40 و 50 و 124 ق م م.

لهذه الاسباب:

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا حضوريا :
. في الشكل: بعدم قبول الدعوى و إبقاء مصايف كل طلب على رافعه .
بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ، وكانت المحكمة تتركب من :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أوخلي	كاتب ضبط
الرئيس	القاضي المقرر	كاتب الضبط

المملكة المغربية

وزارة العدل

محكمة الإستئناف

بمراكش

المحكمة الابتدائية

بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

حكم رقم:

بتاريخ:

موافق:

2015/01/15

ملف رقم:

2014/1401/781

المدعي

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش يوم موافق: 2015/01/15

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين السيد

الساكن فرنسا

تنوب عنه الشركة المدنية للمحامة بن سليمان يونس و شركاؤه

المقيمة بجهة مراكش .

من جهة

وبين : السيدة

الساكنة مراكش .

ينوب عنها الأستاذ رشيد كاسم المحامي بجهة مراكش .

كمدعى عليها من جهة أخرى

المدعى عليه

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من الطرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 09 نونبر 2014 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 971562 والذي عرض فيه أنه يملك شياعا مع الطرف المدعى عليه العقارين موضوع الرسم العقاري عدد 11770/م و عدد 11049/م ، و الكائنين مراكش، وأنه تضرر من البقاء في حالة الشياخ، ويرغب في الخروج منها طالما أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشياخ، و أنه قد قام بإجراء تقييد احتياطي ، ملتمسا الحكم بقسمة المدعى فيه قسمة عينية في المدعى فيه و في حالة تعذرها بيع العقار في إطار قسمة تصفية عن طريق المزاد العلني وتمكين كل طرف من نصيبه وتحميل من يجب الصائر و ذلك بعد إجراء خبرة. و أرفق مقاله بصورتين لشهادتين عقاريتين و صورة وصل للمحافظة العقارية . وبناء على إدراج القضية بجلسة 2015/01/08 حضرها نائب الطرف المدعي و تخلف عنها نائب الطرف المدعى عليه رغم الإعلام و أسند الحاضر النظر ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث إن طلب الطرف المدعي يرمي إلى الحكم بإجراء قسمة في المدعى في المشار إليه أعلاه.

و حيث إنه فيما يخص طلب القسمة فإن المشرع أوجب كشرط لقبولها وجوب تقييد الدعوى تقييدا احتياطيا و ذلك طبقا لمقتضيات المادة 316 من مدونة الحقوق العينية فقد نصت حرفيا على ما يلي : " لا تقبل دعوى القسمة إلا إذا وجهت ضد جميع الشركاء و تم تقييدها احتياطيا إذا تعلق الأمر بعقار محفظ ". غير أنه بالرجوع إلى الشهادة العقارية الخاصة

بالمدعى في لا نجد أن رافع الدعوى قام بهذا الإجراء ، و أن التقييدات الاحتياطية الواقعة بالرسم العقاري لا تتعلق بدعوى القسمة الحالية، كما أن التقييد الاحتياطي الواقع و التمديد الخاص به قد أوقعهما السيد و السيد و ليس المدعي لدعواه الرامية للقسمة و ذلك فيما يخص العقار موضوع الرسم العقاري عدد 11049/م، و نفس الشئ للعقار الثاني ، و بالتالي جاءت دعواها غير مقبولة.

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها.
وتطبيقا للفصول 1 و 31 و 32 و 37 و 38 و 39 و 40 و 50 و 124 ق م م.

لهذه الاسباب:

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا حضوريا :
في الشكل: بعدم قبول الدعوى و إبقاء مصايفها على رافعها .
بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ، وكانت المحكمة تتركب من :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أوخلي	كاتب ضبط
الرئيس	القاضي المقرر	كاتب الضبط

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

و طبقا للقانون باسم جلالة الملك

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش ، و هي تبت في القضايا العقارية
يوم موافق 2014/5/15

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه
بين السادة ورثة و هم :

.....

.....

.....

.....

الساكنون مراكش

تنوب عنهم الأستاذة حفيظة توتة المحامية بهيئة مراكش .

كمدعين من جهة

وبين السادة : لقبهم جميعا

الساكنون مراكش

كمدعى عليهم من جهة أخرى

بمحضر السيدات : بنات

.....

الساكنات مراكش

بحضور السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمراكش المنارة

الوقائع

حكم رقم:
بتاريخ: 2014/51/15
موافق:
ملف رقم:
2013/1401/1025
المدعي

المدعى عليه

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2013/12/19 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 1150158 والذي عرضوا فيه أنهم يملكون شياعا مع المدعى عليهم العقار موضوع الرسم العقاري عدد 12715/م الكائن بالرحامنة فرقة المرابطين ، و أنهم يرغبون في الخروج من حالة الشياخ ، ملتجئين الحكم بإجراء قسمة عينية في المدعى فيه و عند تعذر بيعه بالمزاد العلني و تمكين كل طرف من نصيبه و ذلك بعد إجراء خبرة وتحميل المدعى عليهم الصائر. وأرفقوا مقاله بشهادة عقارية .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2014/04/24 حضرتها نائبة المدعين و تخلف المدعى عليهم لعدم التوصل و لم تدل الحاضرة بعناوينهم الصحيحة رغم إنذارها و إمهالها فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه.

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث إن طلب الطرف المدعي يرمي إلى الحكم بإجراء قسمة في المدعى في المشار إليه أعلاه.

و حيث نص المشرع في الفصل 32 من ق م م على ما يلي :
" يجب أن يتضمن المقال أو المحضر الأسماء العائلية والشخصية وصفة أو مهنة وموطن أو محل إقامة المدعى عليه والمدعي وكذا عند الاقتضاء أسماء وصفة وموطن وكيل المدعي، وإذا كان أحد الأطراف شركة وجب أن يتضمن المقال أو المحضر اسمها ونوعها ومركزها.

يجب أن يبين بإيجاز في المقالات والمحاضر علاوة على ذلك موضوع الدعوى والوقائع والوسائل المثارة وترفق بالطلب المستندات التي ينوي المدعي استعمالها عند الاقتضاء مقابل وصل يسلمه كاتب الضبط للمدعي يثبت فيه عدد المستندات المرفقة ونوعه.

إذا قدم الطلب بمقال مكتوب ضد عدة مدعى عليهم وجب على المدعي أن يرفق المقال بعدد من النسخ مساو لعدد الخصوم.

يطلب القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية عند الاقتضاء تحديد البيانات غير التامة أو التي تم إغفاله، كما يطلب الإدلاء بنسخ المقال الكافية وذلك داخل أجل يحدده، تحت طائلة الحكم بعدم قبول الطلب".

و حيث يكون البين بمقتضى الفصل 32 من ق م م أن المشرع أوجب أن يتم استدعاء الطرف المدعى عليه ضمانا لمبدأ الوجاهية في الدعوى و كل إخلال من المدعي بموجبات ذلك يقع تحت طائلة عدم قبولها ، و من تم فقد أوجب المشرع لسلامة مقال الدعوى أن يتضمن مجموعة من البيانات منها البيان المتعلق بالعنوان الصحيح للطرف المدعى عليه ، و هو البيان الذي تخلف في مقال الإدعاء إذ أن العنوان الخاص بالمدعى عليه غير صحيح حيث رجع الإستدعاء الموجه إليه بملاحظة أنهم لا يقطن بالعنوان .

و حيث تم إنذار المدعية لتسوية الوضعية أعلاه و ذلك بالإدلاء بالعنوان الصحيح بدون جدوى، الشئ الذي يتعين معه إعمال الجزاء المذكور والحكم بعدم قبول الدعوى .

و حيث إنه من جهة ثانية فالدعوى الحالية ترمي إلى القسمة و من تم فإنه لقبولها فإنه يلزم توجيهها ضد كافة الشركاء عملا بقاعدة جمع الخصوم المنصوص عليها في المادة 316 من مدونة الحقوق العينية ، و الملاحظ أن المدعين وجهوا الدعوى بمحضر بعض الأطراف و هم السيدات : و ، علما أن صيغة الحكم بمحضر شخص معين لا تعطيه مركز المدعى عليه في الدعوى ، و عليه تكون الدعوى غير مقبولة و يلزم التصريح بذلك .

و حيث إنه من جهة ثالثة فإنه فيما يخص طلب القسمة فإن المشرع أوجب كشرط لقبولها وجوب توجيه الدعوى ضد أصحاب الحقوق العينية و ذلك طبقا لمقتضيات المادة 320 من مدونة الحقوق العينية التي تنص حرفيا على ما يلي :

" يجب على الشركاء أن يدخلوا في دعوى القسمة جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار "

و حيث إن المدعين لم يحترم هذه القاعدة ، ذلك أنه بالرجوع إلى الشهادة العقارية الخاصة بالمدعى فيه يتبين أنه تخترقها طريق عمومية ، و بالتالي فنحن أمام ارتفاق و من تم كان يتعين لسلامة الدعوى أن تدخل فيها الجهة الوصية على الطرق العمومية ، و عليه و ما دام المدعون لم يدخلوها في الدعوى الحالية فقد جاءت دعواهم غير مقبولة.

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقا للفصول 1 و 31 و 32 و 37 و 38 و 39 و 40 و 50 و 124 ق م مو 316 و 320 من مدونة الحقوق العينية .

لهذه الاسباب:

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا حضوريا :

. في الشكل: بعدم قبول الدعوى و إبقاء مصايفها على رافعيها .

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ، وكانت المحكمة تتركب من :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أوخلي	كاتب ضبط
الرئيس	القاضي المقرر	كاتب الضبط

المملكة المغربية
وزارة العدل و
الحريات
محكمة الاستئناف
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش ، و هي تبت في القضايا العقارية

يوم موافق 2013/04/11

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين السيد

الساكن مراكش .

ينوب عنه الأستاذ كمال هبيل المحامي بهيئة مراكش .

كمدع من جهة

وبين السيدة

السيدة

السيدة

الساكنين مراكش .

بحضور السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمراكش اسيدي

لمدعى عليه يوسف بن علي

كمدعى عليهم

من جهة أخرى.

الوقائع

بناء على المقال الإفتتاحي المقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة

ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2013/03/06 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد

657542 والذي عرض فيه أنه شياعا مع المدعى عليهم العقار موضوع الرسم العقاري عدد

04/57039 الكائن مراكش ، و أنه يرغب في الخروج من حالة الشياح طالما أنه تضرر من حالة الشياح إذ أن المدعى عليهم انفردوا باستغلاله ، ملتمسا الحكم له بتعويض مسبق قدره 5000,00 درهم مع الحكم بإجراء خبرة بخصوص التعويض عن الاستغلال الخاص بالمدعى فيه و تحديد مدة الاستغلال و بإجراء قسمة في المدعى فيه و ذلك بعد إجراء خبرة وتحميل المدعى عليهم الصائر .
وأرفق مقاله بشهادة عقارية و رسم إرثاة و محضر معاينة .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2013/04/04 حضرها نائب المدعي و تخلف المدعى عليهم رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث إن طلب الطرف المدعي يرمي إلى الحكم بإجراء قسمة في المدعى في المشار إليه أعلاه مع تعويض عن الحرمان من الاستغلال .
وحيث إنه من جهة أولى فإنه فيما يخص طلب القسمة فإن المشرع أوجب كشرط لقبولها وجوب تقيد الدعوى تقييدا احتياطيا وذلك طبقا لمقتضيات المادة 316 من مدونة الحقوق العينية. غير أنه بالرجوع إلى الشواهد العقارية الخاصة بالمدعى في لا نجد أن رافعة الدعوى قامت بهذا الإجراء وبالتالي جاءت دعواها غير مقبولة.
و حيث إنه فيما يخص الشق الثاني من الطلب و الذي يرمي إلى الحكم بالتعويض المطلوب أعلاه عن الضرر اللاحق بهم من جراء الحرمان من الاستغلال .
و حيث إنه من القواعد الثابتة في مجال الشياح أنه من حق كل مالك على الشياح أن يستغل العقار المشاع بشكل يتناسب مع قاعدة عامة في الشياح و هي أن كل واحد من المالكين يملك في كل جزء و في كل ذرة في العقار ، و من تم فإن انفراده بالعقار لا يوجب التعويض لفائدة باقي الشركاء إلا إذا كان المدعى عليه قد أتى سلوكا خاطئا يتمثل في حرمان باقي الشركاء من العقار أو إذا كان ينفرد ببيع العقار ، و في النازلة فإنه لم يثبت أي شئ

مما ذكر في حق المدعى عليهن ، علما أنه من الأصول الثابتة في علم الإثبات أن إثبات الالتزام على مدعيه ، و الحال أن المدعي لا يتوفر على أية حجة مما ذكر ، و أن كل ما أدلي به هو محضر معاينة الثابت منه أن السيدة .. تسكن في إحدى طوابق المنزل المدعى فيه ، من دون أن يثبت منعها للمدعي من استغلال العقار ، كما أنه علاوة على ما ذكر فإنه رغم ما ورد بنفس محضر المعاينة من أن سيدة توجد بالطابق الأول من المنزل المدعى فيه على سبيل الرهن من السيدة فإن المدعي لم يحدد في مقاله المدة المطلوب التعويض عنها عن الحرمان من الاستغلال و الحال أن المحكمة لا تثبت إلا في معلوم وفق الفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية ، الشئ يكون الطلب غير مبني على أساس من الإثبات ، و يلزم الحكم بعدم قبوله كذلك .

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقا للفصول 1 و 31 و 32 و 37 و 38 و 39 و 40 و 50 و 124

ق م م .

لهذه الاسباب:

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا حضوريا :
في الشكل: بعدم قبول الدعوى و إبقاء مصايفها على رافعها .
بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ، وكانت المحكمة تتركب من :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أوخلي	كاتب ضبط

كاتب الضبط

القاضي المقرر

الرئيس

المملكة المغربية
وزارة العدل
محكمة الإستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

حكم رقم:

بتاريخ:

موافق:

2015/04/23

ملف رقم:

2014/1401/896

المدعي

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش

يوم موافق: 2015/04/23

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين السيد :

الساكنمراكش .

نائبته الأستاذة مليكة الدحاريف المحامية بهيئة المحامي بهيئة

مراكش .

كمدعي من جهة

وبين : السيد

الساكنمراكش .

ينوب عنه محاموا الشركة المدنية للمحامة بن سليمان المسجلة بهيئة

المحامين مراكش .

المدعى عليه

كمدعى عليه من جهة أخرى

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من الطرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 18 ديسمبر 2014 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 65134 والذي عرض فيه أنه يملك شياعا مع الطرف المدعى عليه العقار الكائن بالمحاميد 9 . رقم 891 . مراكش ، وأنه تضرر من البقاء في حالة الشياخ، ويرغب في الخروج منها طالما أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشياخ، ملتمسا الحكم بقسمة المدعى

فيه قسمة عينية في المدعى فيه و في حالة تعذرها بيع العقار في إطار قسمة تصفية عن طريق المزاد العلني وتمكين كل طرف من نصيبه وتحميل من يجب الصائر و ذلك بعد إجراء خبرة.

و أرفق مقاله بعقد شركة .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2015/42/16 حضرها نائب الطرف المدعي و تخلف نائب الطرف المدعى عليه رغم الإعلام فأسند الحاضر النظر ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث إن طلب المدعي يرمي إلى الحكم بما هو مسطر أعلاه.
و حيث إن المحكمة لا تتوفر على العناصر الضرورية للبت في النازلة ، الشيء الذي ارتأت معه أن تجري تحقيقا في الدعوى وذلك من خلال إجراء خبرة في الموضوع في الموضوع.

وحيث يتعين إرجاء البت في مصاريف الدعوى إلى حين الفصل في جوهرها .
و تطبيقا للفصل 59 و ما يليه من ق م م .

لهذه الأسباب :

فإن المحكمة و هي تبت علنيا وتمهيدا و حضوريا تصرح :
بإجراء خبرة ننتدب للقيام بها الخبير أنوار شعيب الذي يتعين عليه القيام بالإجراءات التالية:

1 . استدعاء أطراف الدعوى ونوابهم بطريقة نظامية على أن يتضمن الاستدعاء تاريخ و مكان إنجاز الخبرة .

2 . ألا يقوم بمهمته إلا بحضور الأطراف و نوابهم أو بعد توصلهم بطريقة نظامية .
3 . الانتقال إلى موضوع النزاع العقاري و الكائن بالمحاميد 9 . رقم 891 . مراكش بيان وضعيته إزاء نظام التحفيظ العقاري و تحديد مشتملاته و تحديد ما إذا كان قابلاً للقسمة العينية أم لا مع الأخذ بعين الاعتبار في ذلك ضوابط التعمير القانونية ومعاينته ، و في حالة الإيجاب وضع أكثر من مشروع للقسمة العينية ، و في الحالة المعاكسة تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق عملية البيع بالمزاد العلني .

4 . على السيد الخبير أن يضمن في محضر مرفق بالتقرير أقوال الأطراف و ملاحظاتهم

و توقيعهم مع الإشارة لمن لم يوقع منهم وسبب ذلك .
5 . على السيد الخبير أن يضع تقريره المكون من أصل متبر ونسخ مساوية لعدد الأطراف داخل أجل شهر من تاريخ التوصل بالتكليف بالمهمة تحت طائلة اتخاذ المتعين قانوناً ، ونحدد أتعابه في مبلغ 2000,00 درهم يضعها الطرف المدعي بصندوق المحكمة داخل 10 أيام من توصله بمكتب نائبه تحت طائلة صرف النظر عن هذا الإجراء .
6 . نأمر بإحالة الملف على مكتب القاضي المقرر لمواصلة إجراءات تجهيز القضية .
بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ، وكانت المحكمة تتركب من

السيد	محمد مسوس	رئيساً
السيد	يونس الزهري	مقرراً
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضواً
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط
الرئيس	القاضي المقرر	كاتب

الضبط

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش

المملكة المغربية

وزارة العدل

محكمة الإستئناف

بمراكش

المحكمة الابتدائية

بمراكش

حكم رقم:	يوم	موافق: 2011/12/29
بتاريخ:	في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه	
موافق:	بين: السيدة عمارةمراكش.	
2011/12/29	نائبه	
ملف ابتدائي رقم	ذ مصطفى امراوزى المحامي بهيئة مراكش.	
2011/1401/182	وبين: - - -	
مضموم له	 - -	
360-1401-2011	 الكائنين	
	.. مراكش.	
المدعي	 مراكش.	
	نائبهم ذ فريد الغرفي المحامي بهيئة مراكش.	

المدعى عليه

الوقائع:

- في الملف رقم 2011-1401-182 :

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به المدعية بواسطة نائبه الى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2011/03/07 والمؤدى عنه الرسوم القضائية تعرض فيه أنها تملك مع المدعى عليهم في الشياخ الملك المسمى " " موضوع الرسم العقاري عدد 9333/م الكائن مراكش والبالغة مساحتها 2 آر و 98 سنتيار والذي هو عبارة عن فيلا ومرافقها. لذلك فهي تلتزم الحكم لها بتعويض مسبق قدره 3000،00 درهم مع الأمر تمهيداً بإجراء خبرة قضائية على يد خبير مختص لتحديد مشاريع القسمة العينية مع بيان التعويض

عن الاستغلال من طرف المدعى عليهم الذين يسكنون فيه ويستغلونه كمقر للشركة من طرف المدعى عليه الأول وتحديد غرامة تهديدية لا تقل عن 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل. وأرفق المقال بأصل شهادة الملكية وصورة من السجل التجاري وصورة من الإشهاد.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب المدعى عليهم جاء فيه أن عقد الكراء لاتخاذ الفيلا كمقر لشركته الذي كان مبرما بين العارض ووالدته قيد حياتها قد وقع إلغاؤه منذ 2003/04/26. وأن العارض قام بتحويل مقر الشركة إلى عنوان آخر حسب شهادة السجل التجاري. وأن العارض سبق له أن تقدم بمقال للقسمه فتح له ملف عقاري عدد 2011/1401/360. وأرفق المذكرة بصورة إلغاء عقد كراء وصورة تصريح بالسجل التجاري وصورة عقد كراء وصورة مقال دعوى القسمه.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعية أكد بمقتضاها ما سبق والتمس الحكم وفق مقاله الافتتاحي.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر في القضية بتاريخ 2011/06/09 والقاضي بإجراء خبرة أنجزت بواسطة الخبير امحمد المنصوري الذي وضع تقريره بالملف.

وبناء على مستنتجات نائب الطرف المدعي بعد الخبرة التمس بمقتضاها المصادقة على الخبرة التي اقترحت بيع العقار المطلوب قسمته بالمزاد العلني على أساس الثمن الافتتاحي 8.500.000,00 درهم.

- في الملف رقم 2011-1401-360 :

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعين إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2011/04/21 والمؤدى عنه طبقا للقانون يعرضون فيه أنهم يملكون على الشياح مع المدعى عليها العقار موضوع الرسم العقاري عدد 9333/م. والتمسوا الحكم بإجراء قسمه مع الأمر تمهيديا بإجراء خبرة لفرز نصيب كل واحد من المالكين على الشياح وفي حالة عدم قابليته للقسمه العينية تحديد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني وحفظ حق العارضين في التعقيب. وأرفق المقال بأصل شهادة المحافظة العقارية.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب المدعى عليها جاء فيها أن العارضة سبق لها أن تقدمت بنفس الدعوى فتح لها ملف عقاري ابتدائي عدد 2011/1401/182 صدر بشأنه حكما تمهيديا بإجراء خبرة بواسطة الخبير المنصوري امحمد. والتمس أساسا الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا رفض الطلب.

وبناء على قرار المحكمة بجلسة 2011/11/01 والقاضي بضم الملف عدد 2011/1401/360 للملف الحالي رقم 2011/1401/380.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2011/12/15 حضر نائباً الطرفين وأسندا النظر فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالحكم بجلسة 2011/12/29.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

الغرفة:

في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع: حيث إن موضوع الطلب يهدف إلى الحكم بإجراء قسمة في المدعى فيه وفق التفصيل الوارد أعلاه.

وحيث إن المدعى فيه المطلوب قسمته يتعلق برسم عقاري مملوك لطرفي النزاع حسب الشهادة العقارية المسلمة من المحافظ على الأملاك العقارية والرهون الموجودة في الملف والتي تكتسي حجية قانونية على ثبوت الملك في هذا المجال، ومن ثمة فإن الشركاء لا يجبرون على بقائهم في الشياخ، ويحق لهم الخروج منه عن طريق المطالبة بالقسمة لرفع ضرر الشركة عملا بمقتضيات الفصل 978 من ق ل ع الذي ينص على ما يلي: " لا يجبر أحد على البقاء في الشياخ. ويسوغ دائما لأي واحد من المالكين أن يطلب القسمة. وكل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر".

وحيث أمرت المحكمة تمهيديا بإجراء خبرة عقارية على موضوع النزاع أنجزت بواسطة الخبير امحمد المنصوري الذي وضع تقريره بملف النازلة وخلص إلى القول أن العقار غير

قابل للقسمة العينية محددًا ثمنًا افتتاحيًا كأساس للبيع بالمزاد العلني حدده في مبلغ 8.500.000,00 درهم.

وحيث إن تقرير الخبرة أعلاه جاء مطابقًا ومستوفيًا للشروط والشكليات المنصوص عليها قانونًا، الشيء الذي ارتأت معه المحكمة المصادقة عليه والحكم تبعًا لذلك ببيع المدعى فيه على أساس الثمن الافتتاحي المقترح من طرف السيد الخبير وتوزيع منتوج البيع النهائي على الشركاء على الشياح كل بحسب نسبة تملكه في الرسم العقاري المطلوب قسمته، وجعل صائر الدعوى على جميع الأطراف بحسب نفس النسبة المذكورة مع رد طلب التعويض عن الاستغلال بسبب عدم ثبوت مطالبة المدعية بالاستغلال ومنعها من طرف المدعى عليهم.

لهذه الأسباب :

وتطبيقًا للفصول 1-31-32-37-50-124-453 من ق م م، والفصل 978 من ق ل ع.

حكمت المحكمة علنيًا ابتدائيًا حضوريًا :

في الشكل: بقبول الطلبين موضوع الملفين رقم 182-1401-2011 و 1401-2011/350

في الموضوع: بإجراء قسمة تصفية في العقار المسمى " المسمى " " موضوع الرسم العقاري عدد 9333/م الكائن ب..... مراكش وذلك ببيعه بالمزاد العلني انطلاقًا من الثمن الافتتاحي المحدد بتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير امحمد المنصوري وهو 8.500.000,00 درهم وتوزيع منتوج البيع النهائي بين المالكين حسب نسبة تملك كل واحد منهم في الرسم العقاري أعلاه وجعل مصاريف الدعوى بينهم بحسب نفس النسبة.

وبهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه .

وكانت الهيئة تتركب من السادة :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	حسن فتوخ	مقررا

عضوا
كاتبة للضبط

يونس الزهري
لطيفة أيت أوخلي

السيد
السيدة

الكاتب

المقرر

الرئيس

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش

موافق: 2015/05/21

يوم

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين السيدة

الساكنة ب .Belgique.

المملكة المغربية

وزارة العدل

محكمة الإستئناف

بمراكش

المحكمة الابتدائية

بمراكش

حكم رقم:

بتاريخ:

موافق:

2015/05/21

ملف رقم:

نائبها الأستاذ هشام زيادي المحامي بهيئة مراكش .

20/1401/229

من جهة

14

وبين : السيد

المدعي

الساكن مراكش

تنوب عنه الأستاذة جميلة جودار المحامية بهيئة مراكش .

كمدعى عليه من جهة

أخرى

المدعى عليه

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من الطرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 25 ديسمبر 2014 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 977033 والذي عرض فيه أنه يملك شياعا مع الطرف المدعى عليه العقار الكائن موضوع الرسم العقاري عدد 04/171466 ، وأنها تضررت من البقاء في حالة الشياخ على اعتبار أن المدعى عليه ينفرد باستغلال المدعى فيه دون رضاها ، ترغب في الخروج منه طالما أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشياخ، ملتزمة الحكم بقسمة المدعى فيه قسمة عينية في المدعى فيه و في حالة تعذرها إجراء قسمة تصفية وتمكين كل طرف من نصيبه و تحديد تعويض مسبق قدره 2000,00 درهم و تحديد التعويض الشهري عن الاستغلال مع النفاذ المعجل وتحميل من يجب الصائر .

و أرفق مقاله بعقد شراء .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبته و التي دفعت من خلالها بأن المدعي لم يقيد دعواه احتياطيا كما توجب ذلك المادة 316 من مدونة الحقوق العينية، ملتمسا الحكم بعدم قبول الدعوى .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي و التي أكد من خلالها أنه أجرى تقييدا احتياطيا لدعوى القسمة ، ملتمسا الحكم وفق الطلب .

و بناء على مذكرة نائب المدعي و المرفقة بشهادة عقارية .

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة والقاضي بإجراء خبرة انتدب للقيام بها الخبير أنور شعيب الذي حددت مهمته في الانتقال إلى موضوع النزاع وهو العقار الكائن موضوع الرسم العقاري عدد 04/171466 ومعاينته و تحديد مشتملاته و تحديد ما إذا كان قابلا للقسمة العينية أم لا ، و في حالة الإيجاب وضع أكثر من مشروع للقسمة العينية ، و في الحالة المعاكسة تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق عملية البيع بالمزاد العلني ، و قد أنجز مهمته و وضع تقريره بملف النازلة وانتهى فيه إلى عدم قابلية المدعى فيه للقسمة العينية محددة الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني في مبلغ 1144000,00 درهم .

و بناء على مذكرة المدعية و التي التمتست من خلالها المصادقة على تقرير الخبرة .
وبناء على مستنتاجات المدعى عليه والتي جاء فيها أن الخبرة لم تحترم طابع الحضورية، مضيفا أن الخبير لم يجب عن النقط التقنية المطروحة عليه بمقتضى الحكم التمهيدي، كما أن الخبرة جانبت الموضوعية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر في القضية والمبلغ لنواب الأطراف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2015/05/07 حضرها نائب الطرف المدعي و حضر نائب الطرف المدعى عليه ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

- في الشكل:

حيث إن الدعوى قدمت بطريقة نظامية فهي مقبولة شكلا ، و أن ما دفع به المدعى عليه من عدم إجراء تقييد احتياطي لدعوى القسمة وفق الفصل 316 من مدونة الحقوق العينية هو دفع مردود ، على اعتبار أن المدعية احترمت هذا الشرط و قيدت دعوى القسمة وفق الثابت من الشهادة العقارية المدلى بها ، الشيء الذي يجعل الدفع غير ذي أساس .

- في الموضوع:

حيث إن طلب الطرف المدعي يرمي إلى إجراء قسمة في المدعى فيه المشار إليه أعلاه.

وحيث إن حالة الشياح ثابتة بين الطرفين وذلك طبقا للشهادة العقارية المدلى بها ، وبالتالي يكون من حق كل شريك المطالبة بوضع حد لحالة الشياح والخروج منها وذلك طبقا للفصل 978 من ق ل ع الذي يجري سياقه على ما يلي:

" لا يجبر أحد على البقاء في الشياح ويسوغ دائما لأي واحد من المالكين أن يطلب القسمة. وكل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر".

وحيث إن المحكمة وفي سبيل تجهيز القضية واستجماع العناصر اللازمة والمحددة لطريقة التوزيع فقد أمرت بإجراء خبرة انتدب للقيام بها الخبير أنور شعيب الذي حددت مهمته في الانتقال إلى موضوع النزاع وهو العقار العقاري الكائن موضوع الرسم العقاري عدد 04/171466 ومعاينته و تحديد مشتملاته و تحديد ما إذا كان قابلا للقسمة العينية أم لا ، و في حالة الإيجاب وضع أكثر من مشروع للقسمة العينية ، و في الحالة المعاكسة تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق عملية البيع بالمزاد العلني ، و قد أنجز مهمته و وضع تقريره بملف النازلة وانتهى فيه إلى عدم قابلية المدعى فيه للقسمة العينية محددة الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني في مبلغ 1144000,00 درهم .

وحيث إن الخبرة المذكورة لم تكن محل طعن المدعية ، و في المقابل فإن المدعى عليه عاب عليها عدم الحضورية المستوجب بمقتضى الفصل 63 من ق م م ، و هو دفع يبقى مردودا على اعتبار أن مفهوم الحضورية لا يوجب الحضور الفعلي للطرف في عملية الخبرة بل إن الخبير يكون قد وفى بما يفرضه عليه القانون من إجراءات متى استدعى الأطراف ، و الثابت أن المدعى عليه استدعى فرجع استدعاؤه بالبريد بعدم تسلم الطي و في مقابل ذلك فقد توصلت نائبة ، و أنه إضافة إلى كل ما ذكر فإن احترام مبدأ الحضورية في الخبرة هو إجراء مسطري ، من المعلوم أن الدفع المثار يندرج ضمن خانة الدفوع الشكلية ، و القاعدة في هذا النوع من الدفوع أنه يأطر بقاعدة لا بطلان بدون ضرر طبقا للفصل 49 من ق م م ، و الحال أن المدعى عليه مكن من الجواب و مناقشة موضوع الدعوى و تقرير الخبرة ، و عليه يكون الدفع غير ذي أساس ، و المتعين رده .

و حيث إن النتيجة التي انتهى إليها الخبير كانت موضوع منازعة من الطرف المدعى عليه ، حيث تركزت الطعون المقدمة بخصوصها على تجنبها الموضوعية ، و الحال أن الخبير التزم الموضوعية في تقريره فالأمر يتعلق بشقة و هي بطبيعتها غير قابلة للقسمة العينية و بالتالي يتعين بيعها و قد حدد الخبير ثمن البيع من معدل الأثمنة الموجودة في المنطقة و مواصفات محل الدعوى ، بذلك يكون هذه الدفع كسابقه عديم الأساس .

و حيث إن تبعا لذلك فالخبرة جاءت محترمة للضوابط المسطرية، كما أنها موضوعية في النتيجة التي انتهت إليها ، الشيء الذي يتعين معه اعتمادها والحكم بإجراء قسمة تصفية في المدعى فيه عن طريق بيعه بالمزاد العلني و تمكين كل طرف من نصيبه حسب نسبة التملك في العقار .

و حيث إن طلب النفاذ المعجل لا تتوفر مبرراته في النازلة ، الشيء الذي يتعين معه الحكم برفضه .

وحيث يتعين جعل الصائر بين أطراف الدعوى بحسب نسبة التملك.

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 124 من ق م م و 12 و 8 و 978 من ق ل ع.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

- في الشكل: بقبول الدعوى.

- في الموضوع: بإجراء قسمة تصفية في المدعى فيه المذكور بوقائع الدعوى وذلك

ببيعه بالمزاد العني انطلاقا من الثمن الافتتاحي المحدد بتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير

أنوار شعيب و هو 1144000,00 درهم و قسمة ناتج عملية البيع بين الطرفين حسب نسبة

التملك و جعل الصائر بينهما على نفس النسبة و رفض باقي الطلبات .

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ، وكانت المحكمة تتركب من:

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط
الرئيس	القاضي المقرر	كاتب الضبط

المملكة المغربية
وزارة العدل
محكمة الإستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

حكم رقم:

بتاريخ:

موافق:

2014/07/24

ملف رقم:

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش

يوم موافق: 2014/07/24

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين السيدات:.....

.....

المدعي نائباهن الأستاذان ابراهيم حدة و محمد النعماني المحاميان
بهيئة مراكش .

كمدعيات من جهة

وبين :

.....

.....

.....

.....

.....

المدعى عليه

كمدعى عليهم من جهة أخرى

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعيات بواسطة نائبهن والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 27 يוניه 2013 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 149142 والذي عرضن فيه أنهن يملكن شياعا مع الطرف المدعى عليه العقارات الكائنة بالجماعة القروية موضوع الرسوم العقارية عدد 65/3383 و عدد 65/5823 و عدد 65/5824 و عدد 65/3384 و عدد 65/3385 و عدد 65/3440 و عدد 65/5832 ، وأنهن تضررن من البقاء في حالة الشياخ، ويرغبن في الخروج منها طالما أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشياخ، ملتزمات الحكم بقسمة المدعى فيه قسمة عينية واحتياطيا قسمة تصفية وتمكين كل طرف من نصيبه وتحميل من يجب الصائر.

وأرفقن مقالهن بشواهد عقارية .

وبناء على المقال الإصلاحي المقدم من المدعيات و المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 04 يونيه 2013 والذي حددن فيه أطراف الدعوى وفق ما هو وارد بديباجة الحكم . وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة والقاضي بإجراء خبرة انتدب للقيام بها الخبير ادريس حمدي الذي حددت مهمته في الانتقال إلى موضوع النزاع وهو العقارات الكائنة بالجماعة القروية موضوع الرسوم العقارية عدد 65/3383 و عدد 65/5823 و عدد 65/5824 و عدد 65/3384 و عدد 65/3385 و عدد 65/3440 و عدد 65/5832 ، ومعاينته و تحديد مشتملاته و تحديد ما إذا كان قابلا للقسمه العينية أم لا ، و في حالة الإيجاب وضع أكثر من مشروع للقسمه العينية ، و في الحالة المعاكسة تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق عملية البيع بالمزاد العلني ، و قد وضع تقريره بملف النازلة وانتهى فيه إلى وضع مشاريع للقسمه العينية حيث جمع المدعيات في نصيب واحد تقاديا لبيع العقارات موضوع القسمه مع تحديد ثمن خزان الماء و البئر في مبلغ 50000,00 درهم، و وضع ثلاث مشاريع للقسمه العينية .

و بناء على مستنتاجات نائب المدعيات على ضوء الخبرة و المرفق بمقال إضافي و التي جاء فيه أن ما انتهى إليه تقرير الخبرة كان منطقي و لا يعارضن فيه ، و تلتسن المصادقة على تقرير الخبرة فيما يتعلق بمشروع القسمه ، و أضفن أن الخبير المعين عاين وجود بنايات و بئر مجهزة على العقارات موضوع القسمه ، و قد حدد الخبير نصيب المدعيات في هذه المنشآت في مبلغ 50000,00 درهم ، و التسن الحكم بقسمه العقارات موضوع طلب القسمه وفق المشاريع المحددة من طرف الخبير ، و أضفن بمقتضى مقالهن الإضافي الحكم لهن بمبلغ 50000,00 درهم و تحميل المدعى عليهم كافة الصوائر القضائية .

و بناء على الأمر بالتخلي الصادر في القيضة و المبلغ لنائبي الطرف المدعي . وبناء على إدراج القضية بجلسة 2014/07/10 حضرها نائبي الطرف المدعي و تخلف الطرف المدعى عليه رغم سابق توصله و أكد الحاضر ما سبق ، فتقرر حجز القضية للمداوله لجلسه يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

- في الشكل:

حيث إن الدعوى قدمت بطريقة نظامية في شقها المقدم في إطار المقالين الأصلي والإضافي أعلاه ، فالدعوى وجهت ضد كافة الشركاء و بذلك يكون رافع الدعوى قد احترم قاعدة جمع الخصوم التي نص عليها الناظم عند قوله " أجبر لها كل إن انتفع كل ، كما أن الدعوى قيدت تقييدا احتياطيا ، و بذلك تكون الشروط الشكلية لقبول دعوى القسمة قائمة كما توجب ذلك المادة 316 من مدونة الحقوق العينية ، فقد نصت حرفيا على ما يلي : " لا تقبل دعوى القسمة إلا إذا وجهت ضد جميع الشركاء و تم تقييدها احتياطيا إذا تعلق الأمر بعقار محفظ "، و عليه فهي مقبولة شكلا.

- في الموضوع:

حيث إن طلب الطرف المدعي يرمي إلى الحكم بقسمة المدعى فيه قسمة عينية واحتياطيا قسمة تصفية وتمكين كل طرف من نصيبه الحكم لهن بمبلغ 50000,00 درهم و تحميل المدعى عليهم كافة الصوائر القضائية . وأرفقن مقالهن بشواهد عقارية .

و حيث إن القاعدة في قبول القسمة و إجراءاتها هو ثبوت حالة الشيع بين الأطراف في المال موضوع القسمة ، فقد ورد في نظم ابن عاصم :

و حيث كان القسم للقضاة فبعد إثباتات للموجبات

و حيث إن هذا الشرط قد أكدته مدونة الحقوق العينية حيث جاء في المادة 314 منها ما يلي : " يشترط لإجراء القسمة أن يكون الملك مملوكا على الشيع للشركاء عند إجراءاتها".

وحيث في النازلة فإن حالة الشياح ثابتة بين الطرفين وذلك طبقا للشهادة العقارية المدلى بها بالملف ، إذ أنه بالرجوع إلى الشهادة العقارية الخاصة بالمدعى فيه يتبين أن العقار المذكور هو جار على ملكية أطراف الدعوى ، وبالتالي يكون الطرف المدعى قد أثبت تملك أطراف الدعوى للمدعى فيه بحجة مقبولة شرعا على اعتبار أنه يفترض في الشخص المقيد بالرسم العقاري أنه المالك للعقار موضوع التقييد ، فمما لا خلاف فيه أن المدعى فيه هو عبارة عن عقار محفظ و من تم فإنه لا يعتد بشأنه إلا بالحقوق المقيدة بالرسم العقاري طبقا لمبدأ الأثر الإنشائي للقيد بالرسم العقاري المنصوص عليه في الفصلين 65 و 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري، فقد نص الفصل 65 المذكور حرفيا على أنه :

" يجب أن تشهر بواسطة التقييد في الرسم العقاري ، جميع الوقائع و التصرفات و الاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض ، و جميع المحاضر و الأوامر المتعلقة بالحجر القانوني ، و جميع الأحكام التي اكتسبت قوة الشئ المقضي به متى كان موضوع ما ذكر تأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، و كذا جميع عقود أكرية العقارات لمدة ثلاث سنوات ..."

و حيث إنه من جهة ثانية فقد نص الفصل 67 من نفس القانون على ما يلي : " إن الأفعال الإرادية و الاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى لغير أو إسقاطه ، لا تنتج أي أثر و لو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري " .

وحيث إنه بنبوت حالة الشياح يكون من حق كل شريك المطالبة بوضع حد لحالة الشياح والخروج منها وذلك طبقا للفصل 978 من ق ل ع الذي يجري سياقه على ما يلي:

" لا يجبر أحد على البقاء في الشياح ويسوغ دائما لأي واحد من المالكين أن يطلب القسمة. وكل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر".

وحيث إن المحكمة وفي سبيل تجهيز القضية واستجماع العناصر اللازمة والمحددة لطريقة التوزيع فقد أمرت بإجراء خبرة انتدب للقيام بها الخبير ادريس حمدي الذي حددت مهمته في الانتقال إلى موضوع النزاع وهو العقارات الكائنة بالجماعة القروية موضوع الرسوم العقارية عدد 65/3383 و عدد 65/5823 و عدد 65/5824 و عدد 65/3384 و عدد 65/3385 و عدد 65/3440 و عدد 65/5832 ، ومعاينته و تحديد مشتملاته و تحديد ما إذا كان قابلاً للقسمة العينية أم لا ، و في حالة الإيجاب وضع أكثر من مشروع للقسمة العينية ، و في الحالة المعاكسة تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق عملية البيع بالمزاد العلني ، و قد وضع تقريره بملف النازلة وانتهى فيه إلى وضع مشاريع للقسمة العينية حيث جمع المدعيات في نصيب واحد تفادياً لبيع العقارات موضوع القسمة مع تحديد ثمن خزان الماء و البئر في مبلغ 50000,00 درهم، و وضع ثلاث مشاريع للقسمة العينية .

و حيث إن الخبرة لم تكن موضوع منازعة من طرف أطراف الدعوى ، بل إن نائب المدعيات التمس المصادقة عليها ، مما يتعين معه اعتماد هذا التقرير و الحكم بقسمة العقار قسمة عينية بناء على الحكم المقرر في المادة 317 من مدونة الحقوق العينية و التي جاء فيها : " تحكم المحكمة بقسمة العقار المشاع قسمة عينية كلما كانت هذه القسمة ممكنة ، و بفرز الحصص و تكوين على أساس أصغر حصة ، و عن طريق التقويم و التعديل ، ثم توزع الأنصبة المفرزة بين الشركاء بالقرعة ، و تصدر حكمها بناء على تصميم ينجزه خبير في المسح الطبغرافي يعين موقع و حدود و مساحة كل نصيب مفرز " . و بطبيعة الحال فإنه يجب الأخذ بعين الاعتبار ما انتهى إليه الخبير من تحديد ثمن خزان الماء و البئر في مبلغ 50000,00 درهم ، و عليه تكون القسمة بمدرك وفق البيان الوارد بمنطوق الحكم .

وحيث يتعين جعل الصائر بين أطراف الدعوى بحسب نسبة التملك.

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 124 من ق م م و 12 و 8 و 312 و ما يليه من مدونة الحقوق العينية .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

- في الشكل: بقبول الدعوى في شقها الأصلي و الإصلاحي و الإضافي .
- في موضوع المقال الأصلي و الإضافي: بإجراء قسمة عينية في المدعى فيه المذكور بوقائع الدعوى وهو العقارات الكائنة بالجماعة القروية موضوع الرسوم العقارية عدد 65/3383 و عدد 65/5823 و عدد 65/5824 و عدد 65/3384 و عدد 65/3385 و عدد 65/3440 و عدد 65/5832 وذلك وفق المشاريع الواردة في تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير ادريس حمدوي وتمكين كل طرف من نصيبه بعد إجراء القرعة في مشاريع القسمة و على المدعى عليهم بأدائهن للمدعيات كل في حدود نصيبه مبلغ 50000,00 خمسون ألف درهم وجعل صائر الدعوى بين الأطراف حسب نسبة التملك.

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ، وكانت المحكمة تتركب من:

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط

الرئيس القاضي المقرر كاتب الضبط

المملكة المغربية
وزارة العدل و
الحريات
محكمة الاستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

و طبقا للقانون باسم جلالة الملك

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش ،و هي تبنت في القضايا العقارية
يوم موافق 2014/5/15

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه
بين السادة ورثة و هم :

.....

.....

.....

الساكنون مراكش

تنوب عنهم الأستاذة حفيظة توتة المحامية بهيئة مراكش .
كمدعين من جهة

وبين السادة :

..... لقبهم جميعا

الساكنون مراكش

كمدعى عليهم من جهة أخرى

بمحضر السيدات : بنات

..... الساكنات مراكش

بحضور السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمراكش المنارة

حكم رقم:

بتاريخ:

2014/51/15

موافق:

ملف رقم:

20/1401/1025

13

المدعى

المدعى عليه

الوقائع

بناءً على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2013/12/19 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 1150158 والذي عرضوا فيه أنهم يملكون شياعا مع المدعى عليهم العقار موضوع الرسم العقاري عدد 12715/م الكائن ، و أنهم يرغبون في الخروج من حالة الشياع ، ملتجئين الحكم بإجراء قسمة عينية في المدعى فيه و عند تعذر بيعه بالمزاد العلني و تمكين كل طرف من نصيبه و ذلك بعد إجراء خبرة وتحميل المدعى عليهم الصائر . وأرفقوا مقاله بشهادة عقارية .

وبناءً على إدراج القضية بجلسة 2014/04/24 حضرتها نائبة المدعين و تخلف المدعى عليهم لعدم التوصل و لم تدل الحاضرة بعناوينهم الصحيحة رغم إنذارها و إهمالها فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه.

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث إن طلب الطرف المدعي يرمي إلى الحكم بإجراء قسمة في المدعى في المشار إليه أعلاه.

و حيث نص المشرع في الفصل 32 من م ق م على ما يلي :
" يجب أن يتضمن المقال أو المحضر الأسماء العائلية والشخصية وصفة أو مهنة وموطن أو محل إقامة المدعى عليه والمدعي وكذا عند الاقتضاء أسماء وصفة وموطن وكيل المدعي، وإذا كان أحد الأطراف شركة وجب أن يتضمن المقال أو المحضر اسمها ونوعها ومركزها.

يجب أن يبين بإيجاز في المقالات والمحاضر علاوة على ذلك موضوع الدعوى والوقائع والوسائل المثارة وترفق بالطلب المستندات التي ينوي المدعي استعمالها عند الاقتضاء مقابل وصل يسلمه كاتب الضبط للمدعي يثبت فيه عدد المستندات المرفقة ونوعه.

إذا قدم الطلب بمقال مكتوب ضد عدة مدعى عليهم وجب على المدعي أن يرفق المقال بعدد من النسخ مساو لعدد الخصوم.

يطلب القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية عند الاقتضاء تحديد البيانات غير التامة أو التي تم إغفاله، كما يطلب الإدلاء بنسخ المقال الكافية وذلك داخل أجل يحدده، تحت طائلة الحكم بعدم قبول الطلب".

و حيث يكون البين بمقتضى الفصل 32 من ق م م أن المشرع أوجب أن يتم استدعاء الطرف المدعى عليه ضمانا لمبدأ الوجاهية في الدعوى و كل إخلال من المدعي بموجبات ذلك يقع تحت طائلة عدم قبولها ، و من تم فقد أوجب المشرع لسلامة مقال الدعوى أن يتضمن مجموعة من البيانات منها البيان المتعلق بالعنوان الصحيح للطرف المدعى عليه ، و هو البيان الذي تخلف في مقال الإدعاء إذ أن العنوان الخاص بالمدعى عليه غير صحيح حيث رجع الاستدعاء الموجه إليه بملاحظة أنهم لا يقطن بالعنوان .

و حيث تم إنذار المدعية لتسوية الوضعية أعلاه و ذلك بالإدلاء بالعنوان الصحيح بدون جدوى، الشئ الذي يتعين معه إعمال الجزاء المذكور والحكم بعدم قبول الدعوى .

و حيث إنه من جهة ثانية فالدعوى الحالية ترمي إلى القسمة و من تم فإنه لقبولها فإنه يلزم توجيهها ضد كافة الشركاء عملا بقاعدة جمع الخصوم المنصوص عليها في المادة 316 من مدونة الحقوق العينية ، و الملاحظ أن المدعين وجهوا الدعوى بمحضر بعض الأطراف و هم السيدات : و ، علما أن صيغة الحكم بمحضر شخص معين لا تعطيه مركز المدعى عليه في الدعوى ، و عليه تكون الدعوى غير مقبولة و يلزم التصريح بذلك .

و حيث إنه من جهة ثالثة فإنه فيما يخص طلب القسمة فإن المشرع أوجب كشرط لقبولها وجوب توجيه الدعوى ضد أصحاب الحقوق العينية و ذلك طبقا لمقتضيات المادة 320 من مدونة الحقوق العينية التي تنص حرفيا على ما يلي :

" يجب على الشركاء أن يدخلوا في دعوى القسمة جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار "

و حيث إن المدعين لم يحترم هذه القاعدة ، ذلك أنه بالرجوع إلى الشهادة العقارية الخاصة بالمدعى فيه يتبين أنه تخترقها طريق عمومية ، و بالتالي فنحن أمام ارتفاق و من تم كان يتعين لسلامة الدعوى أن تدخل فيها الجهة الوصية على الطرق العمومية ، و عليه و ما دام المدعون لم يدخلوها في الدعوى الحالية فقد جاءت دعواهم غير مقبولة.

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقا للفصول 1 و 31 و 32 و 37 و 38 و 39 و 40 و 50 و 124 ق م مو 316 و 320 من مدونة الحقوق العينية .

لهذه الاسباب:

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا حضوريا :

. في الشكل: بعدم قبول الدعوى و إبقاء مصايفها على رافعيها .

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ، وكانت المحكمة تتركب من :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أوخلي	كاتب ضبط

الرئيس	القاضي المقرر	كاتب الضبط
--------	---------------	------------

إتمام إجراءات البيع

باسم جلالة الملك

و طبقا للقانون

القاعدة : " الدعوى الرامية إلى تنفيذ التزام تبادلي لا تكون مسموعة إلا إذا أثبت رافعها أنه أدى أو عرض أداء ما كان ملتزما به من جانبه حسب ما اتفق عليه أو حسب القانون أو العرف (الفصلان 234 و 235 من ظهير الإلتزامات و العقود) " .

" القانون أباح لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا للاحتفاظ به مؤقتا (الفصل 85 من الظهير الشريف رقم 17.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفظ العقاري) كما أباح للدائن إجراء حجز تحفظي باعتباره إجراء احترازيا الغاية منه ضمان حق الدائن في مواجهة مدينه (الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية) " .

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه :

يوم : واحد و ثلاثين (31) مارس 2015 .

بين : شركة KIM FONCIERE ش م ق .

الكائن مقرها الاجتماعي بشارع يعقوب المنصور ، زنقة الجبالي العفير ، الرقم 16 ، حي المعاريف ، الدار البيضاء .

ينوب عنها الأستاذ رشيد محمد صابر المحامي بهيأة الدفاع بالدار البيضاء .

بصفتها مدعية من جهة .

و بين : . . . ، ... ، ،

الساكنين ب..... .

ينوب عنهم الأستاذان طارق مصدق و حميد كرتوع المحاميان بهيأة

الدفاع بالدار البيضاء .

بصفته مدعى عليهم .

بحضور : المحافظ على الملاك العقارية بالحي الحسني .

من جهة أخرى .

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

المدنية

بالدار البيضاء

حكم عدد :

2015/

صدر بتاريخ :

موافق :

2015/03/31 .

ملف رقم :

2014/21/3578 .

المدعي :

المدعى عليهم :

الرسوم القضائية

أديت بتاريخ :

موافق :

2014/12/11 .

رقم الوصل :

2066006 .

المبلغ :

25810.00 درهما .

الوقائع

بناء على المقالين الافتتاحي و الإصلاحي اللذين تقدمت بهما المدعية بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنهما الرسوم القضائية حسب الوصلين عدد 2066006 بتاريخ 2013/12/11 و عدد 535136 بتاريخ 2015/02/17 تعرض فيهما أنها أبرمت وعدا بالبيع مع المدعى عليهم انصب على العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/46101 بثمان قدره إجمالي قدره 11491500 درهم و أن الواعدين بالبيع أصبحوا يتماطلون في إتمام البيع النهائي قصد غصي حقوقها رغم وفائها بالتزاماتها و أنها دفعت كتسبيق مبلغ 2550000 درهم ملتزمة الحكم أساسا على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع و ذلك بتحرير العقد النهائي معها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها خمسون ألف (50000) درهم عن كل يوم تأخير مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية و في حالة الامتناع اعتبار هذا الحكم بمثابة عقد البيع النهائي و ذلك بتقييده و تسجيله بالرسم العقاري عدد 46101/س و أمر المحافظ على الأملاك العقارية بالحي الحسني بالبيضاء بتقييده بالرسم العقاري المذكور مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية و احتياطيا باسترجاع مبلغ مليونين و خمسمائة و خمسين ألف (2550000) درهم المدفوع للمدعى عليهم كتسبيق مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أدلوا بشهادة الملكية و صورة شمسية لعقد وعد بالبيع و لوصل .

و أجاب المدعى عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 2015/02/10 بمذكرة مع مقال مضاد المؤداة عنه الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 3565027 بتاريخ 2015/02/10 يعرضون فيهما أن المدعية لم تدل بما يفيد صفتها في الادعاء و علاقتها بهم مع المدعى فيه ذلك أن الوعد بالبيع المدلى به من طرف المدعية نفسها فإن المتعاقدة معهم المشتري شركة KLM FONCIERE في حين أن مقال الادعاء فإن المدعية هي شركة KIM FONCIERE وأن المدعية لا علاقة لها بموضوع النزاع و لا صفة لها في التقاضي كما أن المدعية لم تحترم

الأجل المتفق عليه بعقد البيع ذلك أنه لا حق لها في المطالبة باسترجاع مبلغ التسبيق قبل تاريخ 2015/04/31 كما تم الاتفاق على ذلك بموجب العقد المذكور في الفقرة 02 من البند 03 في حين أن الدعوى الحالية قدمت بتاريخ 2014/12/11 مما تكون معه دعواها سابقة لأوانها فضلا على أن السبب في عدم إتمام البيع يعود للمدعية التي لم تعمل على الوفاء بالتزامها بأداء باقي الثمن داخل الأجل المتفق عليه عقد البيع و ملحقه و أن حقيقة الأمر تتجلى في كونهم أبرموا مع المدعية عقد وعد بالبيع بتاريخ 2014/06/09 بواسطة الموثق عادل البيطار اتفق بموجبه الأطراف على أن أجل إتمام البيع هو 2014/09/08 تحت طائلة البطلان و عدم ترتيب أي أثر قانوني كما هو ثابت من البند 02 من ملحق عقد البيع و أن المدعية لم تعمل على إتمام إجراءات البيع داخل الأجل المحدد في التاريخ المذكور أعلاه و انه بتاريخ 2014/09/12 تم تعديل آجال الأداء وفق ملحق عقد البيع السابق الذكر بواسطة نفس الموثق حدد له آخر أجل لإتمام البيع في تاريخ 2014/12/31 تحت طائلة البطلان و عدم ترتيب أي آثار قانونية و أن المدعية أخلت بالتزامها عن إتمام البيع حسب محضر المعاينة الصادر عن المفوض القضائي سعيد ريمي الذي عاين عدم أداء باقي الثمن أمام الموثق المذكور أعلاه و أن المدعية لم تعمل على إتمام البيع و ذلك بإيداع باقي الثمن داخل الأجل المحدد مما أصبح معه عقد البيع و ملحقه لاغيا و غير ذي موضوع و لا يترتب عليه أي أثر قانوني وفق ما انصرفت إليه إرادة الأطراف في عقد البيع الأول و كذا المحلق المرتبط به و أنهم وجهوا رسالة إخبارية إلى الممثل القانوني للمدعية يؤكدون أن العقد المذكور و ملحقه أصبحا لاغيين و غير ذي موضوع و لا يترتب عنه أي أثر قانوني و أن المدعية أخلت بالتزامها عن إتمام البيع كما هو ثابت من خلال وثائق الملف و أنهم محقون في الاحتفاظ بمبلغ التسبيق لكون السبب في عدم إتمام البيع يعود للمدعية طبقا لمقتضيات الفصل 290 و أن المشرع لم يلزم البائع برد مبلغ العربون للمشتري الذي أخل بالتزامه و أجاز له الاحتفاظ به جبرا للضرر الذي لحقهم من جراء فسخ البيع بسبب المشتري و أن المدعية فوتت عليهم فرصة إيجاد مشتر جديد للعقار موضوع المدعى فيه و بيعه بالثمن المحدد آنذاك و أنها حرمتهم من الانتفاع بعقارهم و الاستفادة من ثمن بيعه بل أرهقت العقار بإيقاع تقييد احتياطي تعسفي مقيد بتاريخ 2014/12/12 سجل

عدد 66 عدد 1990 كما أوقعت حجزا تحفظيا بتاريخ 2014/12/17 سجل 67 عدد 68 و أثقلت العقار المدعى فيه بتحملات غير ذات موضوع و لا محل لها قانونا الغاية منها الإضرار بمصالحهم و أن العقد نص على أن مبلغ 550000 درهم يعد عربونا مقدما من قبل المدعية و أنه قد ثبت أنها قد تقاعست عن تنفيذ التزاماتها بأداء ما تبقى من الثمن المتفق عليه داخل الآجال المحددة اتفاقا رغم إنذارها فإن لهم الحق في الاحتفاظ بالمبلغ المذكور كعربون وفقا للأحكام المنصوص عليها في قانون الالتزامات و العقود ملتزمين في المذكرة الجوابية الحكم أساسا بعدم قبول الطلب شكلا و برفضه موضوعا و في الطلب المضاد الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدتهم مبلغ مائتي ألف (200000) درهم كتعويض عن الحجز و التقييد الاحتياطي التعسفي مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أدلوا بصورة شمسية لشهادة الملكية و لعقد وعد بالبيع و لملحق له و لرسالة إخبارية و لمحضر تبليغ رسالة و لمحضر إخباري .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2015/03/17 حضرها دفاعا الطرفين (المدعية و المدعى عليهم) و أكدا معا ما سبق و أسندا النظر و تخلف الطرف الموجهة الدعوى بحضوره فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/03/31 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

من حيث المقالين الأصلي (الافتتاحي) و الإصلاحي :

من حيث الدفع بانعدام الصفة :

حيث دفع المدعى عليهم بأن المدعية لم تدل بما يفيد صفتها في الادعاء ذلك أن المتعاقدة معهم حسب الوعد بالبيع المشتري شركة KIM FONCIERE في حين حسب مقال الادعاء فإن المدعية هي شركة FONCIERE KLM .

حيث إنه فضلا على أن الأخطاء في الأسماء هي مجرد أخطاء مادية يمكن إصلاحها و ليست إخلالات قانونية تمس الصفة في التقاضي فإن المدعية قد تقدمت بمقال إصلاحي بجلسة 17 فبراير 2015 تم بمقتضاه توجيه الدعوى من طرف شركة كيم فونصير KIM FONCIERE المشتري حسب عقد الوعد بالبيع المضاف للملف المذكور فإن الإخلالات الشكلية التي لم تتضرر منها مصلحة الطرف لا تقبل عملا بقاعدة لا بطلان بدون ضرر المنصوص عليها في الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية و الحال أن المدعى عليهم لم تبينوا الضرر الذي لحقهم من الإخلال المذكور و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 2710 الصادر بتاريخ 16 فبراير 1987 في الملف المدني عدد 814 المنشور بمجلس القضاء و القانون عدد 139 و عدد 632 الصادر بتاريخ 08 فبراير 2008 في الملف المدني عدد المنشور بمجلة المناهج القانونية عدد 13 - 14 الشئ الذي يكون معه الدفع بانعدام الصفة المثار من طرف المدعى عليهم قد ارتكز على أساس غير سليم و يتعين بالتالي رده .

من حيث الدفع بعدم القبول :

حيث دفع المدعى عليهم بأن المدعية لم تحترم الأجل المتفق عليه بعقد الوعد بالبيع و لا حق لها في المطالبة باسترجاع مبلغ التسبيق قبل تاريخ 31 أبريل 2015 المحدد بموجب العقد المذكور و أن الدعوى الحالية قدمت بتاريخ 11 دجنبر 2014 مما تكون معه دعوها سابقة لأوانها .

حيث إنه فضلا على أن الثابت من الصورة الشمسية لعقد الوعد بالبيع المنجز من طرف الموثق عادل البيطار بتاريخ 09 و 12 شتنبر 2014 المضافة للملف أن المدعى عليهم التزموا بمقتضاه ببيع جميع الملك موضوع الرسم العقاري عدد C/46101 الموصوف بالعقد المذكور للمدعية بثمن إجمالي قدره إحدى عشر مليون و أربعمائة و واحد و تسعون ألف و خمسمائة (11491500) درهم أدت منه مبلغ خمسمائة و خمسين ألف (550000) درهم عند إبرام العقد المذكور و الباقي و قدره عشرة ملايين و تسعمائة و واحد و أربعون ألف و خمسمائة (10941500) درهم التزمت بأدائه على دفعتين مبلغ مليوني (2000000) درهم

داخل أجل أقصاه 26 شتبر 2014 و مبلغ ثمانية ملايين و تسعمائة و واحد و أربعين ألف و خمسمائة (8941500) درهم داخل أجل أقصاه 31 أكتوبر 2014 أي أن العقد المذكور يرتب التزامات متبادلة بين طرفيه بيد أن الدعوى الرامية إلى تنفيذ التزام تبادلي لا تكون مسموعة إلا إذا اثبت رافعها أنه أدى أو عرض أن يؤدي ما كان ملتزما به من جانبه حسب ما اتفق عليه أو حسب القانون أو العرف بقوة الفصلين 234 و 235 من ظهير الالتزامات و العقود و هذا ما أكده المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 395 الصادر بتاريخ 08 فبراير 1995 في الملف المدني عدد 881792 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 47 و عدد 5640 الصادر بتاريخ 09 دجنبر 1999 في الملف المدني عدد 96/867 المنشور بنفس المجلة أعلاه عدد 57 - 58 و الحال أن المدعية لم تدل بما يفيد أداءها لباقي ثمن البيع المذكور أعلاه و لم تثبت أنها أدت ما التزمت به من جانبها و المتمثل في أداء أو عرض أداء باقي الثمن المذكور أعلاه على المدعى عليهم و في حالة رفضهم إيداعه بمستودع الأمانات الذي تعينه المحكمة قبل التاريخ المحدد لإبرام العقد النهائي الشئ الذي تكون معه الدعوى قد اعترافا عيب من الناحية الشكلية لتقديمها مخالفة لمقتضيات الفصول 234 و 235 أعلاه و 32 من قانون المسطرة المدنية و جاءت سابقة لأوانها و يتعين بالتالي التصريح بعدم قبولها شكلا.

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من نفس القانون أعلاه .

من حيث المقال المضاد :

حيث التمس المدعون الفرعيون (المدعى عليهم الأصليون) الحكم لهم بتعويض عن الحجز و التقييد الاحتياطي التعسفي .

حيث إنه فضلا على أن الثابت من الصورة الشمسية لعقد الوعد بالبيع المشار إلى مراجعته أن طرفيه اتفقا على تحدد أجل لأداء باقي الثمن أقصاه 31 أبريل 2015 فإن القانون أباح لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا للاحتفاظ به مؤقتا بقوة

الفصل 85 من الظهير الشريف رقم 17.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري هذا علاوة على أن القانون أباح كذلك للدائن إجراء حجز تحفظي باعتباره إجراء احترازية الغاية منه ضمان حق الدائن في مواجهة مدينه بقوة الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية و على من لحقه ضرر من ذلك اللجوء إلى الجهات المختصة للتشطيب على التقييد الاحتياطي و رفع الحجز المضروب على العقار متى ثبت تعسف في استعمال هذا الحق من طرف من قام بذلك الشئ الذي تكون معه الدعوى ، و في غياب إثبات أن التقييد الاحتياطي و الحجز التحفظي المقيدان بالرسم العقاري موضوع العقد المذكور أعلاه تم إيقاعهما بشكل تعسفي ، مفتقرة للإثبات و سابقة لأوانها مخالفة بذلك لمقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية و يتعين بالتالي التصريح بعدم قبولها شكلا .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية .

و تطبيقا للفصول 01 ، 03 ، 09 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 50 ، 124 و 452 من قانون المسطرة المدنية ، 234 و 235 من ظهير الالتزامات و العقود و 85 من الظهير الشريف رقم 17.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا بمثابة حضوري في حق الطرف الموجهة الدعوى بحضوره و بمثابة حضوري في حق باقي الأطراف

بعدم قبول الدعويين الأصلية و المضادة شكلا و تحميل رافعيهما الصائر .
بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .
و كانت الهيئة تتركب من :

السيد :	كمال منصور	رئيسا و مقرا
السيدة :	رشيدة بنحرف	عضوا
السيد :	عبد الفتاح لكرام	عضوا
السيد :	المهدي بردي	كاتب الضبط
الرئيس		كاتب الضبط

باسم جلالة الملك
و طبقا للقانون

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

القاعدة : " البائع لحق عيني محفظ ملزم بنقل ملكية الحق
المبيع للمشتري و بضمان هذا النقل ليتأتى للمشتري الحصول على
النتائج القانونية المترتبة على البيع و ذلك باتخاذ الإجراءات الضرورية
لإشهار عقد البيع بتقييده الرسم العقاري طالما أنه لا مفعول لهذا العقد
و لو بين المتعاقدين حتى يقيد بالرسم العقاري (الفصلان 66 و 67
من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان (12 غشت 1913)

المحكمة الابتدائية
المدنية
بالدار البيضاء

حكم عدد :
2015/
صدر بتاريخ :

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بجلستها العلنية
الحكم الآتي نصه :
يوم ثالث (03) فبراير 2015 .
بين : 1 - - 2
الساكين ب.....الدار البيضاء .

ينوب عنهما الأستاذ عبد الرحيم حارث المحامي
بهيئة الدفاع بالدار البيضاء .
بصفتها مدعين من جهة .
و بين : الشركة في شخص ممثلها القانوني .
الكائنة ب (.....) ، الدار البيضاء .
بصفتها مدعى عليها من جهة أخرى .

موافق :
2015/02/03 .
ملف رقم :
2013/21/3685.

المدعي :
المدعى عليهم :
الرسوم القضائية
أديت بتاريخ :
موافق :
2013/11/28 .

رقم الوصل :
2619953 .
المبلغ :
210.00 درهما .

الوقائع

بناء على **المقال الافتتاحي** الذي تقدم به **المدعيان** بواسطة دفاعهما لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنه **الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 2619953** بتاريخ **2013/11/28** يعرضان فيه أنهما اشتريا قطعة أرضية عارية في الملك المسمى السعادة 97 موضوع الرسم العقاري عدد 33/15409 مساحتها 72 مترا مربعا تقريبا من المدعى عليها بثمان إجمالي قدره 104400 درهم بمقتضى عقد بيع مصادق عليه بتاريخ **1998/07/23** و **1998/07/28** تحت عدد 2565 و عدد 7377 و أنهما تقدما إلى المحافظ على الملاك العقارية بعين الشق بالدار البيضاء من تسجيل العقد المبرم بين الطرفين بالرسم العقاري المذكور أعلاه فأجابهما بأنه يتعذر تقييد عقد الشراء المذكور ما لم يتم الإدلاء بالوثائق التالية : ملاءمة النظام الأساسي للشركة مع قانون الشركات الجديد لا سيما أن الشركاء التزموا بمقتضى تعهد مؤرخ في **2003/08/23** بتغيير الشكل القانوني للشركة حسب الالتزام المودع بملف الشركة رقم 22 و إبرام ملحق يتضمن المراجع العقارية دون إقام أو بشر أو بياض أو تشطيب و أن المدعى عليها هي الملزومة بإنجاز ما هو مطلوب من المحافظ على الأملاك العقارية المذكور أعلاه علما بأن عقد البيع المذكور أعلاه منجز من طرفها و العارضين صادقا عليه دون أي تحفظ ملتزمين **الحكم بإلزام المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع وفق ما جاء في الكتاب الصادر عن المحافظ على الملاك العقارية بعين الشق بالدار البيضاء بتاريخ 13 غشت 2013** تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها خمسة آلاف (5000) درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أرفقا مقالهما بصورة مطابقة للأصل لعقد بيع و طلب تسجيل عقد بيع بالرسم العقاري و كتاب المحافظ عدد 47/382 و صورة مطابقة للأصل لشهادة الملكية .
و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة **2015/01/20** حضرها دفاع الطرف المدعي و أكد ما سبق و أسند النظر و تخلف الطرف المدعى عليه و رجع الاستدعاء الموجه إليه بواسطة البريد بملاحظة لم يطلب فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة **2015/02/03** للنطق بالحكم طبقا للقانون.

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

حيث إن الدعوى قدمت وفق شروطها الشكلية المطلوبة قانونا فهي مقبولة شكلا.

من حيث الموضوع :

حيث التمس المدعيان الحكم بإلزام المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع وفق ما جاء في الكتاب الصادر عن المحافظ على الملاك العقارية بعين الشق بالدار البيضاء بتاريخ 13 غشت 2013 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها خمسة آلاف (5000) درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

حيث استدعت المدعى عليها لجلسة 17 دجنبر 2013 فرجع الاستدعاء بملاحظة أنها غادرت العنوان المذكور أعلاه و تم استدعاؤها بواسطة البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل تطبيقا لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية فرجع هذا الأخير بملاحظة لم يطلب و بالتالي فالحكم غيابي في حقها بقوة الفصل 47 من نفس القانون المذكور أعلاه .

من حيث طلب إتمام إجراءات البيع :

حيث إن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لعقد البيع المصحح بالإمضاء بتاريخ 23 و 28 يوليوز 1998 تحت عدد 2565 و 7377 المضافة للملف أن المدعين اشترى بمقتضاه من المدعى عليها جميع الملك المسمى السعادة 97 المشتمل على قطعة أرضية مساحتها إثنان و سبعون (72) مترا مربعا تقريبا المتمثل في البقعة بالدار البيضاء سيدي معروف موضوع الرسم العقاري عدد 33/15409 بثمن إجمالي قدره مائة و أربعة آلاف و أربعمائة (104400) درهم اعترفت المدعى عليها (البائعة) بتسلمه كاملا بيد أن البائع لحق عيني محفظ ملزم بنقل الحق المبيع للمشتري و بضمان هذا النقل ليتأتى للمشتري الحصول على النتائج القانونية المترتبة على البيع و ذلك باتخاذ الإجراءات الضرورية لذلك و خاصة إشهار عقد البيع بتقييده بالرسم العقاري إذ لا مفعول لهذا العقد و لو بين

المتعاقدين حتى يقيد بالرسم العقاري بقوة الفصلين 66 و 67 من الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 265 الصادر بتاريخ 12 يونيو 1986 في الملف المدني عدد 94383 المنشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى المادة المدنية ، الجزء الأول ، عدد 3497 الصادر بتاريخ 06 يوليوز 1999 في الملف المدني عدد 1997/03/01/4738 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 57 - 58 وعدد 540 الصادر بتاريخ 20 مارس 2003 في الملف المدني عدد 2002/07/01/1362 المشار إليه بكتاب قانون الالتزامات و العقود و العمل القضائي المغربي لمؤلفه محمد بفقير و الحال أن الثابت من كتاب المحافظ على الأملاك العقارية بعين الشق عدد 47/382 المؤرخ في 13 أغسطس 2013 المضاف للملف أن تقييد عقد البيع المشار إلى مراجعه أعلاه يستلزم موافاته بملاءمة بالنظام الأساسي للشركة مع قانون الشركات الجديد و لا سيما أن الشركاء التزموا بمقتضى تهد مؤرخ في 23 أغسطس 2003 بتغيير الشكل القانوني للشركة الالتزام حسب الالتزام المودع بملف الشركة عدد 22 و إبرام ملحق يتضمن المراجع العقارية دون إقحام أو بثر أو بياض أو تشطيب مما يتعين معه إلزام المدعى عليها بإتمام إجراءات عقد البيع المشار إلى مراجعه أعلاه المبرم بينها و بين المدعين وذلك بتسليمهما الوثائق التي تضمنها الكتاب المشار إلى مراجعه أعلاه مما يكون معه طلب المدعين هذا مبررا ويتعين بالتالي الإستجابة إليه .

من حيث طلب تذييل الحكم بالغرامة التهديدية :

حيث إن موضوع الدعوى يتعلق بالقيام بعمل (إتمام إجراءات البيع) الشئ الذي يجعل الطلب الرامي إلى تذييل الحكم بالغرامة التهديدية ، طالما أن هذه الأخيرة تعتبر وسيلة للإجبار على التنفيذ عند تعنت المحكوم عليه و امتناعه عن التنفيذ ، له ما يبرره بقوة الفصل

448 من قانون المسطرة المدنية و هذا ما أكده المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد **3876** الصادر بتاريخ **20** دجنبر **2006** في الملف المدني عدد **2005/1379** المنشور بمجلة المعيار عدد **40** و عدد **87** الصادر بتاريخ **03** فبراير **2011** في الملف الإداري عدد **2010/01/04/721** المنشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد **74** هذا علاوة على أن الغرامة التهديدية يقضى بها ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و ارتأت المحكمة و إعمالا لسلطتها التقديرية المخولة لها قانونا في هذا المجال تخفيض المبلغ المطلوب كغرامة تهديدية إلى الحد المناسب الوارد بمنطوق الحكم مما يكون معه طلب المدعين هذا هو الآخر مبررا و يتعين الاستجابة إليه .

من حيث طلب شمول الحكم بالنفاز المعجل :

حيث إن الطلب الرامي إلى شمول الحكم بالنفاز المعجل لا يجد مجالا للتطبيق في نازلة الحال مما يكون معه طلب المدعين هذا غير مبرر و يتعين بالتالي رفضه .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل **124** من قانون المسطرة المدنية.

و تطبيقا للفصول : **01 ، 02 ، 03 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 50 ، و 124** من قانون المسطرة المدنية و مقتضيات ظهير الإلتزامات و العقود و الظهير الشريف رقم **1.11.177** الصادر بتاريخ **25** ذي الحجة **1432** (22 نونبر **2011**) بتنفيذ القانون رقم **14.07** المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ **09** رمضان **1331** (12 غشت **1913**) المتعلق بالتحفيظ العقاري .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا حضوريا
في حق الطرف المدعي و غيابيا في حق الطرف المدعى عليه .
في الشكل : بقبول الدعوى .

في الجوهر : على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع موضوع عقد البيع المصحح
الإمضاء بتاريخ 23 و 28 يوليوز 1998 تحت عدد 2565 و عدد 7377 مع
المدعين و فق ما جاء في الكتاب الصادر عن المحافظ على الأملاك العقارية بعين الشق
بالدار البيضاء عدد 47/382 المؤرخ في 13 أغسطس 2013 تحت طائلة غرامة تهديدية
قدرها خمسمائة (500) درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الامتناع عن
التنفيذ و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر و برفض باقي الطلبات .
بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .

و كانت الهيئة تتركب من :

السيد :	رئيسا و مقرا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط
الرئيس	كاتب الضبط

باسم جلالة الملك
و طبقا للقانون

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

القاعدة : " الدعوى الرامية إلى تنفيذ التزام تبادلي لا تكون مسموعة إلا إذا
اثبت رافعها أنه أدى أو عرض أداء ما كان ملتزما به من جانبه حسب ما
اتفق عليه أو حسب القانون أو العرف (الفصلان 234 و 235 من ظهير
الالتزامات و العقود) " .

المحكمة الابتدائية
المدنية
بالدار البيضاء

حكم عدد :
2015/
صدر بتاريخ :

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بجلستها العلنية
الحكم الآتي نصه :
يوم ثامن و عشرين (28) يوليوز 2015 .
بين :
الساكن

ينوب عنه الأستاذ مصطفى درزاوي المحامي بهيأة
الدفاع بالدار البيضاء .
بصفته مدعيا من جهة .

و بين : 1 -
الساكنين الدار البيضاء .
ينوب عنه الأستاذ عبد الكريم أيت الطالب المحامي بهيأة الدفاع
بالدار البيضاء .

2 - المحافظ على الأملاك العقارية النواصر .
بصفتهما مدعى عليهما من جهة أخرى .

موافق :
2015/07/28 .

ملف رقم :
2014/21/2069 .

المدعي :
المدعى عليهم :
الرسوم القضائية
أديت بتاريخ :
موافق :

2014/06/17 .

رقم الوصل :
876841 .

المبلغ :
160.00 درهما .

الوقائع

بناء على **المقال الافتتاحي** الذي تقدمت به **المدعي** بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنه **الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 876841** بتاريخ **2014/06/17** يعرض فيه أنه اشترى بقعة أرضية مساحتها 02 هكتار و 75 آرا و 64 سنتيارا من الأرض المسماة الحرشة و بن تهيلة موضوع الرسم العقاري عدد 01/39207 الكائن بعمالةبثمن إجمال قدره 27564000 درهم دفع منها مبلغ 147820.00 درهما و الباقي 127820.00 درهم و أنه نفذ جميع التزاماته في حين التزم البائع بتطهير العقار و بتسجيل عقد القسمة بالرسم العقاري و تقسيم العقار و الحصول على رخصة التقسيم و أن يكون عقد الشراء في اسم البائع لوحده و أن البائع لم يف بأي من هذه الالتزامات و أنه حاز الثمن كما قام العارض بإيداع المبلغ المتبقي بصندوق المحكمة بعد إجراء مسطرة العرض العيني و أن أعمال العقود غير من إهمالها و أن العقد شريعة المتعاقدين وفقا للمادة 230 من قانون الالتزامات و العقود ذلك أن العقد المنجز ملزم للجانبين و أن المدعى عليه لم يف بالتزاماته مخالفا بذلك مقتضيات المادتين 234 و 235 من نفس القانون و أن من التزم بشئ لزمه و أن من حقه المطالبة بإجراء قسمة في العقار موضوع البيع و ذلك للخروج من حالة الشيع التي لا يجبر أحد على البقاء فيها و أنه ما دام لا يمكن المطالبة بإجراء القسمة إلا للأشخاص المسجلين بالرسم العقاري فإنه من حقه إجبار المدعى عليه على تنفيذ التزامه و فرز نصيب العارض و تقييد نصيبه بالرسم العقاري ملتصا بالحكم على المدعى عليه بتنفيذ شروط العقد المتعلقة بتطهير العقار و تسجيل عقد القسمة بالرسم العقاري و تقسيم العقار و الحصول على رخصة للتقسيم و فرز نصيبه و إخراجة من حالة الشيع و إدخال المسميين . و . في الدعوى و الحكم على المدعى عليه . بإجراء قسمة في العقار و فرز نصيب العارض و إخراجة من حالة الشيع و الأمر بإجراء خبرة لفرز نصيبه و إلا بيع العقار بالمزاد العلني في حالة استحالة القسمة و استفادة كل بنصيبه و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أدلى بصورة شمسية لقرار استئنافي عدد 01/1226 و شهادة الملكية و صورة مطابقة للأصل لعقد وعد بالبيع .

و أجاب المدعى عليه بجلسة 2015/04/07 بمذكرة بواسطة دفاعه يعرض فيها أن المدعي لم يدل بما يفيد للقرار الاستثنائي المدلى كما أنه لم يوجه أي طلب للمحافظ مما يجعل طلبه معيبا و مخالفا للمادة 316 من القانون العقاري الجديد و أن المدعي استشكل عليه أمر القرار المدلى به و لم يقم بإيداع الثمن إلا بعد فوات الأوان و أنه قام بتفويت نصيبه للمدخلين في الدعوى اللذين أصبحا مالكين على الشياح و أن النسبة التي لا زال يملكها في العقار المذكور موضوع نزاع سواء مع باقي المالكين المدخلين في الدعوى أو المقيدين احتياطيا و من معها و كذا المسمى . . . الذي يدعي تملكه للعقار برمته لا تزال محط نزاع علما أنه لا دخل له في ذلك ملتصا بالحكم برفض الطلب و تحميل الطرف المدعي الصائر .

و أرفق مذكرته بصورة شمسية لحكم عدد 1442 .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2015/07/14 تخلف دفاع الطرف المدعي رغم الإعلام و حضرها دفاع الطرف المدعى عليه و أكد ما سبق و أسند النظر و تخلف باقي الأطراف فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/07/28 للنطق بالحكم طبقا للقانون.

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

حيث تهدف الدعوى إلى الحكم على المدعى عليه بتنفيذ شروط عقد الوعد بالبيع المحرر من طرف الموثق ملكي بتاريخ 11 مارس 2003 .
حيث إن الثابت من نسخة العقد المذكور المضافة للملف أن المدعى عليه التزم بمقتضاه ببيع قطعة أرضية مساحتها هكتارين (02) و خمسة و سبعين (75) آرا و أربعة و ستين (64) سنتيارا تستخرج من الملك المسمى أرض الحرشة و بنتهيلة موضوع الرسم العقاري عدد 15/39207 للمدعية بثمن إجمالي قدره مائتان و خمسة و سبعون ألف و ستمائة و أربعون (275640) درهما أدى منه المشتري (المدعي) مبلغ مائة و سبعة و أربعين ألف و

مائتين و ثمانين (127280) درهما و التزم بأداء المبلغ المتبقي و قدره مائة و سبعة و عشرون ألف و ثمانمائة و عشرون (127820) درهما في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ العقد المذكور مقابل التزام البائع بتطهير العقار و يتقسيمه و بتسجيل عقد القسمة بالرسم العقاري و الحصول على رخصة التقسيم و إنجاز رسم عقاري خاص بالقسمة المبيعة أي أن العقد المذكور يرتب التزامات متبادلة بين طرفيه بيد أن الدعوى الرامية إلى تنفيذ التزام تبادلي لا تكون مسموعة إلا إذا اثبت رافعها أنه أدى أو عرض أن يؤدي ما كان ملتزما به من جانبه حسب ما اتفق عليه أو حسب القانون أو العرف بقوة الفصلين 234 و 235 من **ظهير الالتزامات و العقود** و هذا ما أكدته **المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض)** من خلال ما صدر عنه قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 395 الصادر بتاريخ 08 فبراير 1995 في **الملف المدني** عدد 881792 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 47 و عدد 5640 الصادر بتاريخ 09 دجنبر 1999 في **الملف المدني** عدد 1996/867 المنشور بنفس المجلة أعلاه عدد 57 - 58 و عدد 563 الصادر بتاريخ 13 فبراير 2008 في **الملف المدني** عدد 2007/03/01/3093 المنشور بنشرة قرارات المجلس الأعلى لسنة 2009 عدد 01 و الحال أن المدعي لم تدل بما يفيد أدائه باقي ثمن البيع المذكور أعلاه و لم يثبت أنه أدى ما التزم به من جانبه و المتمثل في أداء أو عرض أداء باقي الثمن المذكور أعلاه على المدعى عليه و في حالة رفضه إيداعه بمستودع الأمانات الذي تعينه المحكمة قبل التاريخ المحدد لإبرام العقد النهائي الذي تكون معه الدعوى قد اعترها عيب من الناحية الشكلية لتقديمها مخالفة لمقتضيات **الفصول 234 و 235 أعلاه** و 32 من **قانون المسطرة المدنية** و جاءت سابقة لأوانها و يتعين بالتالي التصريح بعدم قبولها شكلا .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة **الفصل 124** من **قانون المسطرة المدنية** .

و تطبيقا **للفصول 32 و 124** من **قانون المسطرة المدنية** ، **234 و 235** من **ظهير الالتزامات و العقود** .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية

و تطبيقا للفصول 32 و 124 من قانون المسطرة المدنية ، 234 و 235 من
ظهير الالتزامات و العقود .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا حضوريا
في حق الطرف المدعى عليه و بمثابة حضوري في حق باقي الأطراف .
بعدم قبول الدعوى شكلا و تحميل رافعها الصائر .
بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .
و كانت الهيئة تتركب من :

السيد :	رئيسا و مقرا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط
الرئيس	كاتب الضبط

باسم جلالة الملك
و طبقا للقانون

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات

القاعدة : " تشكيلة هيئة الحكم من النظام العام و تثار مخالفتها

تلقائيا " .

" دعوى فسخ عقد بيع منقول (سيارة) و استرجاع ثمنه و

التعويض عن الضرر تحمي حقا شخصا ينعقد الاختصاص للنظر فيها

للقضاء الفردي (الفصل الرابع (04) من الظهير الشريف رقم

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء
المحكمة الابتدائية
المدنية
بالدار البيضاء

حكم عدد :
2015/
صدر بتاريخ :

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بجلستها العلنية
الحكم الآتي نصه :

موافق :
2015/03/03 .

يوم ثالث (03) مارس 2015 .

بين : الساكن ، الدار البيضاء .
ينوب عنه الأستاذ حسن الهايمي المحامي بهيأة الدار البيضاء .
بصفته مدعيا من جهة .

ملف رقم :
2013/21/1066 .

و بين : 1 - الساكن ، الدار البيضاء .
2 - الساكن الدار البيضاء .
3 - الساكن الدار البيضاء .
ينوب عنه الأستاذ طارق بناء المحامي بهيأة الدار البيضاء .
بصفتهم مدعى عليهم .

المدعي :
المدعى عليهم :
الرسوم القضائية
أديت بتاريخ :
موافق :

بحضور : المحافظ على الملاك العقارية بمحافظة سيدي عثمان
البيضاء .

2013/03/15 .

من جهة أخرى .

رقم الوصل :
2227539 .

المبلغ :
160.00 درهما .

الوقائع

بناء على **المقال الافتتاحي** الذي تقدم به **المدعي** بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنه **الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 2227539** بتاريخ **2013/03/15** يعرض فيه أن المدعى عليه كان يملك الملك المسمى بن امسيك 1750 موضوع الرسم العقاري عدد 12/148373 الكائن بعمالة مقاطعات مولاي رشيد الدار البيضاء و بتاريخ 2000/09/28 قام ببيع نسبة 10 % تؤخذ من مجموع الملك المذكور أعلاه للمدعى عليه و بتاريخ 2007/11/08 قام هذا الأخير ببيع النسبة التي اشتراها المذكورة أعلاه في العقار المذكور أعلاه للمدعى عليه و بتاريخ 2010/07/01 قام هذا ببيع النسبة المذكورة التي اشتراها في العقار المذكور أعلاه للعارض و أنه بادر إلى أداء الضريبة المستحقة على العقار و حصل على رفع اليد الواقع على العقار من طرف مؤسسة القرض العقاري و السياحي و أنه تعذر عليه تسجيل نفسه كمالك على الشياخ بالنسبة المذكورة بالرسم العقاري المذكور لكون المالك الأصلي للعقار قام بسحب نظير الرسم العقاري من المحافظة العقارية سيدي عثمان حسب الرسالة الجوابية المسلمة من طرف المحافظ على الأملاك العقارية و أن من التزامات البائع العمل على نقل ملكية المبيع للمشتري و هو ما أخل به المدعى عليه ملتمسا الحكم على المدعى عليه بتمكينه من الملف التقني للعقار و كذا نظير الرسم العقاري للملك المسمى بن امسيك 1750 موضوع الرسم العقاري عدد

12/148373 أو إيداعه بالمحافظة العقارية سيدي عثمان و الإدلاء للمدعي بما يفيد ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها خمسمائة (500) درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أرفق مقاله بشهادة الملكية و صورة مطابقة للأصل لعقود بيع و لجواب المحافظ و لرسم رفع اليد و لشهادة أداء الضريبة و صورة شمسية لوصولات .

و أجاب المدعى عليه بجلسة 2013/07/09 بمذكرة بواسطة دفاعه يعرض فيها أنه لم يسبق له أن أبرم أي عقد مع المدعي و لم يلتزم بالمقابل بفعل أي شئ حتى يمكن للمدعي مقاضاته و أنه ما يزال يملك الملك المسمى بن مسيك 1750 موضوع الرسم العقاري

عدد 12/148373 على خلاف ما ورد في مقال المدعي بكونه كان يملك و أنه باع نسبة 10 % من العقار للمسمى و الذي هو عبارة عن دكان يوجد بالطابق السفلي و أن هذا الخير لم يتقدم بأي دعوى في مواجهته مما يدل على أنه لم يصدر منه أي تقصير في الوفاء بالتزاماته و أن العقود لا تلزم إلا أطرافها بتطبيق نظرية نسبية العقود و أنه يعتبر غيرا بالنسبة للعقد الذي أبرمه المدعي مع المسمى و أنه لا يمكن أن يتحمل مسؤولية غيره ملتصقا بالحكم بعدم قبول الطلب شكلا و برفضه موضوعا .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2015/02/17 تخلف دفاع الطرف المدعي و تخلف دفاع المدعي عليه و تخلف باقي المدعي عليهم و كذا الموجهة الدعوى بحضوره فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/03/03 للنطق بالحكم طبقا للقانون.

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

حيث تهدف الدعوى إلى الحكم على المدعي عليه بتمكين المدعي من الملف التقني للعقار موضوع الرسم العقاري المذكور أعلاه و كذا نظير الرسم العقاري للعقار المذكور أو إيداعه بالمحافظة العقارية سيدي عثمان و الإدلاء للمدعي بما يفيد ذلك بيد أن دعوى التمكين من الملف التقني و نظير الرسم العقاري أو إيداعه بالمحافظة هي دعوى تحمي حقا شخصا و لا تحمي حقا عينيا عقاريا أو مختلطا طالما أنها غير مقرونة بطلب تقييد حق عيني بالرسم العقاري و ينعقد الاختصاص بشأنها للقضاء الفردي و ليس للقضاء الجماعي بقوة الفصل الرابع (04) من الظهير الشريف رقم 1.74.338 المؤرخ في 15 يوليوز 1974 المعدل و المتمم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.03.177 المؤرخ في 11 نونبر 2003 بتنفيذ القانون رقم 15.03 المتعلق بالتنظيم القضائي للمملكة بيد أن تشكيلة هيئة الحكم من النظام العام و تثار تلقائيا و هذا ما أكدته محكمة النقض من خلال ما صدر عنها من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 132 الصادر بتاريخ 10 يناير 2012 في الملف المدني عدد 2011/05/01/1421 المنشور بالمجلة المغربية للدراسات القانونية و

القضائية عدد 08 ، عدد 167 الصادر بتاريخ 25 مارس 2014 في الملف المدني عدد 2013/07/01/1201 و عدد 175 الصادر بتاريخ فاتح ابريل 2014 في الملف المدني عدد 2013/05/01/3707 المنشورة بمجلة نشرة قرارات محكمة النقض الغرفة المدنية الجزء 15 مما يكون معه القضاء الجماعي غير مؤهل للبت في هذا النزاع و يتعين إحالة الملف على القضاء الفردي .

حيث يتعين حفظ البت في الصائر .

و تطبيقا للفصل 04 من الظهير الشريف رقم 1.74.338 المؤرخ في 15 يوليوز 1974 المعدل و المتمم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.03.177 المؤرخ في 11 نونبر 2003 بتنفيذ القانون رقم 15.03 المتعلق بالتنظيم القضائي للمملكة .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا بمثابة حضوري .

بإحالة الملف على القضاء الفردي و حفظ البت في الصائر .
بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .
و كانت الهيئة تتركب من :

السيد : رئيسا و مقررا

السيد : عضوا

السيد : عضوا

السيد : كاتب الضبط

الرئيس كاتب الضبط

باسم جلالة الملك

و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

القاعدة : " عقود البيع المبرمة خلافا لأحكام الظهير الشريف الظهير الشريف رقم 1.92.7 المؤرخ في 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات تكون باطلة بطلانا مطلقا (الفصلان 58 و ما يليه و 72 من نفس الظهير) " .

" الالتزام يكون باطلا بقوة القانون إذا قرر القانون في حالة خاصة بطلانه و أن هذا الالتزام لا يمكن أن ينتج أي أثر (الفصل 306 من

ظهير الالتزامات و العقود) " .

المدنية
بالدار البيضاء

حكم عدد :
2015/
صدر بتاريخ :

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بجلستها العلنية
الحكم الآتي نصه :
يوم ثامن (08) دجنبر 2015 .

ملف رقم :
2015/1401/2847
موافق :
2015/12/08 .

المدعي :
المدعى عليهم :
الرسوم القضائية
أديت بتاريخ :
موافق :
2015/11/05 .

بين : 1 -
الساكنة ، سطات .
2 -
الساكن ، الدار البيضاء .
بصفتها مدعى عليهما .
يحضور : المحافظ على الأملاك العقارية بالبيضاء النواصر .
من جهة أخرى .
المبلغ :
160.00 درهما .

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدمت به المدعية بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنه الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 86398 بتاريخ 2015/11/05 تعرض فيه أنه بتاريخ 2001/01/29 باع المسمى قطعة أرضية مساحتها 100 متر مربع من الملك المسمى أرض الكبير 119 موضوع الرسم العقاري عدد C/22138 الكائن الدار البيضاء للمسماة و بتاريخ 2008/06/02 قامت هذه الأخيرة ببيع القطعة الأرضية المذكورة أعلاه للعارضة بثمن إجمالي قدره 60000 درهم و أنها بعد تردها على المحافظة العقارية بالبيضاء النواصر من أجل تسجيل جميع العقود المرتبطة بالقطعة الأرضية بالرسم العقاري موضوع القضية تم رفض طلبها لعدم تسجيل العقود السابقة على شرائها و أن كل بائع لحق عيني ملزم بنقل الحق المبيع للمشتري و بضمان هذا النقل و أن ذلك مرهون بتسجيل الحقوق المباعة بالرسم العقاري لدى المحافظة العقارية و باتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لتحقيق تلك الغاية ملتزمة الحكم على المدعى عليهما بإتمام إجراءات البيع معها وفق العقد المؤرخ في 02 يونيو 2008 بأن يقوموا بجميع إجراءات تسجيل العقود المشار إليها أعلاه وصولاً إلى تسجيل حقوقها بالمحافظة العقارية البيضاء النواصر بالرسم العقاري عدد C/22138 الملك المسمى أرض الكبير 119 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف (1000) درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ صدور الحكم و في حالة الامتناع أو الاستحالة لأي سبب كان اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد بيع نهائي بين الطرفين و أمر المحافظ على الأملاك العقارية بالمحافظة المذكورة أعلاه بتقييده بالرسم العقاري المذكور أعلاه مع ما يترتب عن هذا التسجيل من آثار قانونية و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

و أرفقت مقالها بصورة شمسية لشهادة الملكية و لعقدي بيع .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 2015/11/24 حضرها دفاع الطرف المدعي و أكد ما سبق و أسند النظر و تخلف الطرف المدعى عليه و الطرف الموجهة الدعوى بحضوره فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/12/08 للنطق بالحكم طبقاً للقانون .

و بعد المداولة طبقاً للقانون .

المحكمة

من حيث الشكل :

حيث إن الدعوى قدمت وفق شروطها الشكلية المطلوبة قانونا مقبولة شكلا .

من حيث الموضوع :

حيث التمسست المدعية الحكم على المدعى عليهما بإتمام إجراءات البيع معها وفق العقد المؤرخ في 02 يونيو 2008 بأن يقوموا بجميع إجراءات تسجيل العقود المشار إليها أعلاه وصولا إلى تسجيل حقوقها بالمحافظة العقارية البيضاء النواصر بالرسم العقاري عدد C/22138 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف (1000) درهم و في حالة الامتناع أو الاستحالة اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد بيع نهائي بين الطرفين و أمر المحافظ على الأملاك العقارية بالمحافظة المذكورة أعلاه بتقييده بالرسم العقاري المذكور أعلاه مع ما يترتب عن هذا التسجيل من آثار قانونية و شمول الحكم بالإنفاذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

من حيث طلب إتمام البيع و تسجيله بالرسم العقاري :

حيث إن الثابت من الصورة الشمسية لعقد البيع العرفي المؤرخ في 02 يونيو 2008 المضافة للملف أن المدعية اشترت بمقتضاه من المدعى عليها شادية بهلالي قطعة ارضية مساحتها مائة (100) متر مربع في الملك المسمى ارض الكبير موضوع الرسم العقاري عدد 22138/س الكائن، الدار البيضاء و التي اشترتها هذه الأخيرة من المسمى حسب الثابت من الصورة الشمسية لعقد البيع العرفي المؤرخ في 29 يناير 2001 المضافة للملف و الحال أن الثابت من الصورة الشمسية لشهادة الملكية المسلمة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالبيضاء النواصر 16 شتنبر 2015 بتاريخ المضافة للملف أن العقار موضوع الرسم العقاري المذكور أعلاه تبلغ مساحته ثمانية (08) هكتارات و ستة و أربعون (46) آرا و ثمانون (80) سنتيارا و هو عبارة عن أرض فلاحية بيد أن كل بيع يكون هدفه أو يترتب عليه تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها يتوقف على حصول إذن سابق للبيع من رئيس الجماعة الحضرية أو القروية التي يوجد في دائرتها العقار

المبيع بقوة الفصلين 58 و 59 من الظهير الشريف رقم 1.92.7 المؤرخ في 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و الحال أن المدعية لم تدل بالإذن السابق للبيع هذا علاوة على أن عقود البيع المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون تكون باطلة بطلانا مطلقا بقوة الفصل 72 من نفس الظهير أعلاه بيد أن الالتزام يكون باطلا بقوة القانون إذا قرر هذا الأخير في حالة خاصة بطلانه هذا علاوة على الالتزام الباطل بقوة القانون لا يمكن أن ينتج أي أثر مادام الباطل لا يرتب إلا باطلا بقوة الفصل 306 من ظهير الالتزامات و العقود و لا يمكن المطالبة بإتمام إجراءات البيع النهائي أو اعتبار العقد المذكور أعلاه بمثابة عقد بيع نهائي طالما أن الباطل لا يتم و لا يقيد بالرسم العقاري و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 3488 الصادر بتاريخ 14 أكتوبر 1998 في الملف المدني عدد 95/3488 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 56 ، عدد 3090 الصادر بتاريخ 13 شتنبر 2001 في الملف المدني عدد 2000/02/03/1854 و عدد 1266 الصادر بتاريخ 21 أبريل 2004 في الملف المدني عدد 2003/02/01/661 المنشورين بسلسلة الأنظمة و المنازعات العقارية ، القواعد الموضوعية و الشكلية في مساطر المنازعات العقارية ، الجزء الأول و ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في قرارها عدد 5073 الصادر بتاريخ 06 دجنبر 2010 في الملف عدد 09/01/4113 (القرار غير منشور) الشئ الذي يكون معه الطلب غير مبرر و يتعين بالتالي رفضه .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية .

و تطبيقا للفصول 01 ، 03 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 47 ، 50 و 124 من قانون المسطرة المدنية و مقتضيات ظهير الالتزامات و العقود و الظهير

الشريف رقم 1.92.7 المؤرخ في 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا حضوريا في حق الطرف المدعي و بمثابة حضوري في حق باقي الأطراف .

في الشكل : بقبول الدعوى .

في الجوهر : برفض الطلب و تحميل الطرف المدعي الصائر .

بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .

و كانت الهيئة تتركب من :

السيد : رئيسا و مقرا

السيد : عضوا

السيد : عضوا

السيد : كاتب الضبط

الرئيس
كاتب الضبط

المملكة المغربية
وزارة العدل و
الحريات
محكمة الاستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

و طبقا للقانون باسم جلالة الملك

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش ،و هي تبت في القضايا العقارية
يوم موافق 2011/01/20

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه
بين : السيد الساكن .

. مراكش- نائبه ذ أحمد عوبي المحامي بمراكش.
وبين: 1- زنقة مراكش.

2- ورثة وهم: - أصالة عن
نفسها ونياية عن ابنتها القاصرة الساكنين مراكش.
- السيدة - - - - الساكنين
جميعاأكادير - ينوب عن السيدة ربيعة معريب ذ أحمد عوبي
المحامي بهيئة مراكش.

- السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة.

حكم رقم:
بتاريخ:

2011/01/20
موافق:

ملف ابتدائي رقم
10/9/640
المدعي

المدعى عليه

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به الطرف المدعي بواسطة نائبه إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2010/06/09 والمؤدى عنه الرسوم القضائية يعرض فيه أنه بمقتضى رسم شراء عدلي اشترى العارض من السيد جميع الملك المسمى بوشرة موضوع الرسم العقاري عدد 04/54490 الكائن المشتمل على بناء يتكون من سفلي وعلوي البالغ مساحته 150 متر مربع بثمن إجمالي قدره 400.000,00 درهم حاز البائع جميع الثمن المذكور وأبرأ منه العارض عند إبرام العقد. وأن العارض تعذر عليه تسجيل عقد شراؤه بسبب وجود حجز تحفظي لضمان دين قدره 40.000,00 درهم. وأن العارض استصدر قرارا استئنافيا رقم 306 في الملف عدد 1007/7/2007 قضى باستحقاقه للعقار المدعى فيه، لذلك فهو يلتمس الحكم ببطالان إجراءات الحجز التحفظي أعلاه وأمر السيد المحافظ العقاري بمراكش المنارة بتنفيذ الحكم القاضي بالإبطال والتشطيب من الصك المذكور وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. وأرفقت المقال بصورة رسم شراء عدلي وشهادة المحافظة العقارية وأمر بالأداء وصورة مقال باجراء الحجز وصورة قرار بالاستحقاق وصورة رسم إرثه وصورة بوضعية الصك العقاري وقت شراء العارض.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب المدعى عليها ربيعة معريب جاء فيه أن نفس النزاع سبق البت فيه في إطار الملف رقم 2010/1221/133 بتاريخ 2010/05/17، والملف رقم 2007/7/811 والتمس الحكم برفض الطلب. وأرفق المذكرة بصورة من القرارات الصادرة في الملفين أعلاه.

وبناء على مذكرة تعقيب جاء فيها أن القرارات القضائية المستدل بها بها لا تفيد في سبقية البت، وأكد طلباته السابقة والتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2011/01/06 حضر نائب المدعى عليهم وتخلف نائب المدعى عليها فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالحكم بجلسة 2011/01/20.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

الغرفة:

في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع: حيث إن موضوع الطلب يهدف إلى الحكم وفق التفصيل الوارد أعلاه. وحيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعي قد أبرم عقد شراء مع موروث المدعى عليهم السيد، وقد تعذر عليه تسجيله بالرسم العقاري عدد 04/54490 بسبب الحجز التحفظي الذي تم إيقاعه من طرف المدعى عليها

وحيث من الثابت قانونا أن عقود البيع أو الأحكام القضائية باستحقاق عقار موضوع رسم عقاري لا يمكن تقييدها إلا بعد الحصول على رفع اليد من الحاجز المستفيد من الحجز التحفظي أو التنفيذي حسب الأحوال عملا بمقتضيات الفصل 87 من ظهير التحفيظ العقاري الذي يجري سياقه على أن:

" كل أمر رسمي بحجز عقاري يجب أن يبلغ لمحافظ الأملاك العقارية الذي يسجله بالرسم العقاري وابتداء من تاريخ التبليغ المذكور لا يمكن أن يباشر بشأن العقار أي تسجيل جديد خلال مدة جريان مسطرة نزع الملكية ".

وحيث في ملف النازلة فإن المدعى عليها الحاجزة تحفظيا تعتبر أجنبية عن عقد البيع الرابط بين المدعي وموروث المدعى عليهم، وأن الحجز التحفظي المقيد لفائدتها بالرسم العقاري قد تم على عقار مملوك للدائن المحجوز عليه حسب الثابت من بيانات الشهادة العقارية الموجودة بالملف باعتبارها حجة على ثبوت الملك في مجال العقار المحفظ عملا بمقتضيات الفصول 65 - 66 - و 67 من ظهير التحفيظ العقاري.

وحيث تبعا لذلك، يبقى طلب المدعي غير مرتكز على أي أساس، ويكون بالتالي حريا بالتصريح برفضه.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب :

وتطبيقا للفصول 1-31-32-37-50-124 من ق م م .
حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا حضوريا :

في الشكل: بقبول الدعوى.
في الموضوع: برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر

وبهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه .

وكانت الهيئة تتركب من السادة :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	حسن فتوخ	مقررا
السيد	يونس الزهري	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أوخلي	كاتبة للضبط
الرئيس	المقرر	الكاتبة

المملكة المغربية
وزارة العدل و
الحريات
محكمة الاستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

و طبقا للقانون باسم جلالة الملك

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش ،و هي تبت في القضايا العقارية
يوم موافق 2010/02/25

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه
بين: السيدالسيدة.....الساكنينفرنسا.
ينوب عنها ذ أحمد أبادرين المحامي بهيئة مراكش.
من جهة.

وبين: شركة.....Societe شركة ذات المسؤولية
المحدودة في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها الاجتماعي
.....مراكش.

وعند الاقتضاء في اسم مسيرها السيد
الكائنمراكش.
بحضور :

- شركة التجاري وفا بنك - شركة مجهولة الاسم في شخص مديرها
وأعضاء مجلسها الإداري أو من يمثلها قانونا بمقرها الاجتماعي الكائن برقم 2
شارع مولاي يوسف 20000 الدار البيضاء .

ينوب عنه ذ بنعبد الرازق المحامي بهيئة مراكش.

- مصلحة التسجيل والتتبر بمراكش.

- مصلحة الضرائب بمراكش.

من جهة أخرى.

حكم رقم:
بتاريخ:
2010/02/25
موافق:
ملف ابتدائي رقم
09/9/489
المدعي

المدعى عليه

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدمت به المدعية بواسطة نائبته الى كتابة الضبط بتاريخ 2009/05/25 والمؤدى عنه الرسوم القضائية يعرضان فيه أنه بمقتضى عقد رسمي منجز على يد الأستاذ محمد حسني عكاري الموثق بمراكش بتاريخ 2007/01/05 مسجل بتاريخ 2007/01/16 اشترى العارضان من البائعة لهما المدعى عليهما شركة الفيلا رقم 1 في طور البناء المستخرجة من الرياض رقم 3 المسمى رياض دي فيكيي مساحتها 155 متر مربع تشيد فوق بقعة أرضية مساحتها 530 متر مربع، الكل مستخرج من المجمع العقاري والسياحي الكائن بمراكش والمسمى " أزود " موضوع الصك العقاري عدد 04/63432 وحدد ثمن البيع في مبلغ 3.218.159,50 درهم، وتم الاتفاق على تأدية ثمن البيع على شكل أقساط تؤدي عند طلب البائع والمحددة في عقد البيع، على أن يتم إنهاء أشغال البناء في أجل أقصاه 2008/01/31 وأن يتم تسليم المبيع في أجل أقصاه 2008/03/31 بعد أداء ما تبقى من ثمن البيع وإمضاء عقد البيع النهائي. وأن العارضين أديا لحد يومه مبلغ 2.705.481,36 درهم من ثمن البيع بناء على طلب المدعى عليها إلا أنه لم يتم لحد الآن إشعارهم من طرف هاته الأخيرة لا بأداء باقي ثمن البيع ولا بدعوتهم لتحرير عقد البيع النهائي ليتمكن العارضان من تسجيل شرائهما بالمحافظة العقارية وحياسة الفيلا موضوع الشراء. كما أن العارضين فوجئنا بوجود رهون رسمية لفائدة التجاري وفا بنك ومصلحة التسجيل ومصلحة الضرائب بمراكش حسب الشهادة العقارية الموجودة بالملف. لذلك فإن العارضين يلتمسان الحكم عليها بإتمام إجراءات البيع وذلك بإمضائها مع العارضين على عقد البيع النهائي بخصوص الفيلا المشار إليها أعلاه وفي حالة امتناعها اعتبار الحكم بمثابة عقد البيع النهائي وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي يوسف بن علي بتسجيل العارضين في الرسم العقاري عدد 04/63432 وبتتبع إجراءات استخراج الفيلا موضوع البيع من الرسم العقاري الأم في اسمها وتطهير الرسم العقاري المذكور من الرهون والحجوز التحفظية في حدود ما يسمح للعارضين بتسجيل شرائهما بالرسم العقاري أعلاه وجعل الصائر على من يجب قانونا.

وأرفق المقال بصورة من العقد التوثيقي المؤرخ في 2007/01/05 وصورة شهادة عقارية.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب التجاري وفا بنك جاء فيها أن الدعوى الحالية تفتقر إلى موجبات الحق لكون العقد الرابط بين الطرفين ينظم طريقة الالتزام وتنفيذه والجزاء المترتب عن تخلف البائع أو المشتري عن التزاماته. وأن العارض منح قرضا للشركة المالكة مقابل رهن الرسم العقاري كضمانة برمته حسب الفصل 157 من ظهير 2 يونيو 1915 والتمس التصريح برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

وبناء على جواب المديرية الجهوية للضرائب جاء فيه أن الدعوى مخالفة للفصل 515 من ق م م لأنها لم توجه ضد المدير العام للضرائب. وفي الموضوع فإن التقييدات المنجزة من طرف إدارة التسجيل وقابض الإدارة الجبائية منجزة تطبيقا لمقتضيات قانونية جبائية، وهكذا فالعقار موضوع مشروع التقويت مثقل برهن رسمي من الدرجة الثانية وآخر جبيري من الدرجة الثالثة، وأن الرهن الرسمي من الدرجة الثانية يجد أساسه في الالتزام المضمن بعقد الشراء الذي اقتنت به الشركة المذكورة الملك موضوع الرسم العقاري رقم 04/63432 مقابل الاستقادة من مجانية التسجيل طبقا لمقتضيات قانون التسجيل، فيرجع إلى قيام قابض الإدارة الجبائية بهذا الإجراء ضمانا لأداء الشركة لواجبات التسجيل التكميلية المستحقة عليها طبقا لأحكام مدون تحصيل الديون العمومية، والتمس الحكم برفض الطلب.

وبناء على مستنتجات نائب الطرف المدعي جاء فيها أن شركة التجاري وفا بنك لم تبين الضرر الذي سيحصل له من الطلب الذي تقدم به العارض الرامي إلى تطهير الصك العقاري من الرهون والحجوز التحفظية في حدود ما يسمح به للعارض بتسجيل شرائه بالصك العقاري المذكور، والتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تطبيق القانون.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2010/02/11 حضر نائباً الطرفين وأدلى ذبعبد الرازق بمذكرة تؤكد تنازله عن النيابة، وأكد نائب الطرف المدعي الطلب فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالحكم بجلسة 2010/02/25.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

المحكمة:

في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع: حيث إن موضوع الطلب يهدف إلى الحكم على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع وذلك بإمضائها مع العارضين على عقد البيع النهائي بخصوص الفيلا المشار إليها أعلاه وفي حالة امتناعها اعتبار الحكم بمثابة عقد البيع النهائي وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بسيد يوسف بن علي بتسجيل العارضين في الرسم العقاري عدد 04/63432 وبتتبع إجراءات استخراج الفيلا موضوع البيع من الرسم العقاري الأم في اسمها وتطهير الرسم العقاري المذكور من الرهون والحجوز التحفظية في حدود ما يسمح للعارضين بتسجيل شرائهما بالرسم العقاري أعلاه وجعل الصائر على من يجب قانونا.

وحيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعى عليها تعاقدت مع المدعين على أن تبيع لهما فيلا بالملكية المشتركة تحمل رقم 01 رياض فيكي مساحتها التقريبية 155 متر مربع قابلة للبناء على قطعة أرضية مساحتها 530 متر مربع الكائنة
بالمكان المسمى "أزدو" مراكش موضوع الرسم العقاري عدد 04/63432، وذلك بثمن قدره 289.000,00 أورو والمقابل لمبلغ 3.218.159,50 درهم. كما تم الاتفاق على تأدية ثمن البيع على شكل أقساط تؤدي عند طلب البائع والمحددة في عقد البيع، على أن يتم إنهاء أشغال البناء في أجل أقصاه 2008/01/31 وأن يتم تسليم المبيع في أجل أقصاه 2008/03/31 بعد أداء ما تبقى من ثمن البيع وإمضاء عقد البيع النهائي

وحيث إن المدعى عليها تسلمت من المدعين مبلغ 2.705.481,36 درهم والذي لم يكن محل أية منازعة من طرفها رغم توصلها بمقال الدعوى، وأن أداء باقي الثمن يتوقف على إنهاء الأشغال وإمضاء العقد النهائي وتسليم الفيلا المباعة.

وحيث من الثابت قانونا أنه في العقود الملزمة للجانبين يجوز لكل متعاقد منهما أن يمتنع عن أداء التزامه، إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل، وذلك ما لم يكن أحدهما

ملتزما حسب الاتفاق أو العرف بأن ينفذ نصيبه من الالتزام أولا عملا بمقتضيات الفصل 235 من ق ل ع.

وحيث معنى ذلك أن المدعى عليها هي الملتزمة بتنفيذ التزامها أولا والمتمثل في إنهاء الأشغال بتاريخ 2008/03/31 ثم إمضاء العقد النهائي مع المدعين وأداء باقي الثمن من طرف هذين الأخيرين وتسلمهما للفيلا المبيعة المشار إليها أعلاه.

وحيث تبعا لذلك تكون المدعى عليها ملزمة قانونا بإتمام إجراءات البيع مع المدعين بشأن الفيلا المذكورة طبقا للفصل 235 أعلاه، و الفصل 618 وما يليه من ق ل ع ، وهو ما يبقى معه طلب المدعين وجيها ويموت بالتالي حريا بالاستجابة له، وذلك بإمضائها على عقد البيع النهائي معهما بعد أدائهما لها باقي الثمن وقدره (512678،2) درهم، وفي حالة امتناعها اعتبار هذا الحكم بمثابة عقد بيع نهائي بين الطرفين.

وحيث إن باقي الطلبات ليس لها ما يبررها لعدم وجود رسم عقاري فرعي للفيلا المبيعة حتى يمكن أمر المحافظ العقاري بالقيام بتسجيل المدعين به ورفع الرهون والحجوز مما يتعين التصريح برفضها.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقا لمقتضيات الفصول 1 - 31 - 32 - 37 - 50 - 124 - 147 - 448 من ق.م.م، والفصل 235 و618 من ق ل ع.

لهذه الأسباب :

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا، وحضوريا في حق المدعين وبمثابة حضوري في حق المدعى عليها:

في الشكل: بقبول الدعوى

في الموضوع: بالحكم على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع وذلك بإمضائها مع المدعين على عقد البيع النهائي بخصوص الفيلا المشار إليها أعلاه بعد أدائهما لباقي الثمن

أعلاه، وفي حالة امتناعها اعتبار الحكم بمثابة عقد البيع النهائي، وتحميلها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

وبهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه .
وكانت الهيئة تتركب من السادة :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	حسن فتوخ	مقررا
السيد	م رشيد العلوي مبروك	عضوا
السيدة	لطيفة آيت أوخلي	كاتبة للضبط

الرئيس	المقرر	الكاتبة
--------	--------	---------

المملكة المغربية
وزارة العدل و
الحريات
محكمة الاستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

و طبقا للقانون باسم جلالة الملك

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش ،و هي تبت في القضايا العقارية
يوم موافق 2010/02/25

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه
بين: السيدالسيدة.....الساكنينفرنسا.
ينوب عنها ذ أحمد أبادرين المحامي بهيئة مراكش.
من جهة.

وبين: شركة.....Societe شركة ذات المسؤولية
المحدودة في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها الاجتماعي
.....مراكش.

وعند الاقتضاء في اسم مسيرها السيد
الكائنمراكش.
بحضور :

- شركة التجاري وفا بنك - شركة مجهولة الاسم في شخص مديرها
وأعضاء مجلسها الإداري أو من يمثلها قانونا بمقرها الاجتماعي الكائن برقم 2
شارع مولاي يوسف 20000 الدار البيضاء .

ينوب عنه ذ بنعبد الرازق المحامي بهيئة مراكش.

- مصلحة التسجيل والتتبر بمراكش.

- مصلحة الضرائب بمراكش.

من جهة أخرى.

حكم رقم:
بتاريخ:
2010/02/25
موافق:
ملف ابتدائي رقم
09/9/490
المدعي

المدعى عليه

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدمت به المدعية بواسطة نائبته الى كتابة الضبط بتاريخ 2009/05/25 والمؤدى عنه الرسوم القضائية يعرضان فيه أنه بمقتضى عقد رسمي منجز على يد الأستاذ محمد حسني عكاري الموثق بمراكش بتاريخ 2007/02/09 مسجل بتاريخ 2007/02/19 اشترى العارضان من البائعة لهما المدعى عليهما شركة الفيلا رقم 2 في طور البناء المستخرجة من الرياض رقم 11 المسمى رياض دي ابريكوتيي، الكل مستخرج من والمسمى " أزود " موضوع الصك العقاري عدد 04/63432 وحدد ثمن البيع في مبلغ 3.085.500,00 درهم، الذي تم تعديله إلى مبلغ 2.838.000,00 درهم حسب ملحق عقد البيع المحرر بواسطة الموثق نفسه بتاريخ 2007/03/25، وتم الاتفاق على تأدية ثمن البيع على شكل أقساط تؤدي عند طلب البائع والمحددة في عقد البيع، على أن يتم إنهاء أشغال البناء في أجل أقصاه 2008/01/31 وأن يتم تسليم المبيع في أجل أقصاه 2008/03/31 بعد أداء ما تبقى من ثمن البيع وإمضاء عقد البيع النهائي. وأن العارضين أديا لحد يومه مبلغ 1.158.743,72 درهم من ثمن البيع ، ثم مبلغ 64500,00 أورو، بناء على طلب المدعى عليها إلا أنه لم يتم لحد الآن إشعارهم من طرف هاته الأخيرة لا بأداء باقي ثمن البيع ولا بدعوتها لتحرير عقد البيع النهائي ليتمكن العارضان من تسجيل شرائهما بالمحافظة العقارية وحياسة الفيلا موضوع الشراء. كما أن العارضين فوجئنا بوجود رهون رسمية لفائدة التجاري وفا بنك ومصلحة التسجيل ومصلحة الضرائب بمراكش حسب الشهادة العقارية الموجودة بالملف. لذلك فإن العارضين يلتمسان الحكم عليها بإتمام إجراءات البيع وذلك بإمضائهما مع العارضين على عقد البيع النهائي بخصوص الفيلا المشار إليها أعلاه وفي حالة امتناعها اعتبار الحكم بمثابة عقد البيع النهائي وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي يوسف بن علي بتسجيل العارضين في الرسم العقاري عدد 04/63432 وبتتبع إجراءات استخراج الفيلا موضوع البيع من الرسم العقاري الأم في اسمها وتطهير الرسم العقاري المذكور من الرهون والحجوز التحفظية في

حدود ما يسمح للعارضين بتسجيل شرائهما بالرسم العقاري أعلاه وجعل الصائر على من يجب قانونا.

وأرفق المقال بصورة من العقد التوثيقي المؤرخ في 2007/01/05 ، وصورة وملحق عقد بيع ، وصورة شهادة عقارية، وصورة أمر بتحويل ، وصورة إشعار صادر عن بنك التجاري وفا بنك، وصورة إشعار بتحويل مبلغ 64500 أورو.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب التجاري وفا بنك جاء فيها أن الدعوى الحالية تقتصر إلى موجبات الحق لكون العقد الرابط بين الطرفين ينظم طريقة الالتزام وتنفيذه والجزاء المترتب عن تخلف البائع أو المشتري عن التزاماته. وأن العارض منح قرضا للشركة المالكة مقابل رهن الرسم العقاري كضمانة برمته حسب الفصل 157 من ظهير 2 يونيو 1915 والتمس التصريح برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

وبناء على جواب المديرية الجهوية للضرائب جاء فيه أن الدعوى مخالفة للفصل 515 من ق م م لأنها لم توجه ضد المدير العام للضرائب. وفي الموضوع فإن التقييدات المنجزة من طرف إدارة التسجيل وقابض الإدارة الجبائية منجزة تطبيقا لمقتضيات قانونية جبائية، وهكذا فالعقار موضوع مشروع التقويت مثقل برهن رسمي من الدرجة الثانية وآخر جبري من الدرجة الثالثة، وأن الرهن الرسمي من الدرجة الثانية يجد أساسه في الالتزام المضمن بعقد الشراء الذي اقتنت به الشركة المذكورة الملك موضوع الرسم العقاري رقم 04/63432 مقابل الاستفادة من مجانية التسجيل طبقا لمقتضيات قانون التسجيل، فيرجع إلى قيام قابض الإدارة الجبائية بهذا الإجراء ضمانا لأداء الشركة لواجبات التسجيل التكميلية المستحقة عليها طبقا لأحكام مدون تحصيل الديون العمومية، والتمس الحكم برفض الطلب.

وبناء على مستنتجات نائب الطرف المدعي جاء فيها أن شركة التجاري وفا بنك لم تبين الضرر الذي سيحصل له من الطلب الذي تقدم به العارض الرامي إلى تطهير الصك العقاري من الرهون والحجوز التحفظية في حدود ما يسمح به للعارض بتسجيل شرائه بالصك العقاري المذكور، والتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تطبيق القانون.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2010/02/11 حضر نائباً الطرفين وأدلى ذبعبد الرازق بمذكرة تؤكد تنازله عن النيابة، وأكد نائب الطرف المدعي الطلب فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالحكم بجلسة 2010/02/25.

وبعد المداولة طبقاً للقانون:

المحكمة:

في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانوناً مما يتعين التصريح بقبولها شكلاً.

في الموضوع: حيث إن موضوع الطلب يهدف إلى الحكم على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع وذلك بإمضائها مع العارضين على عقد البيع النهائي بخصوص الفيلا المشار إليها أعلاه وفي حالة امتناعها اعتبار الحكم بمثابة عقد البيع النهائي وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بسيدى يوسف بن علي بتسجيل العارضين في الرسم العقاري عدد 04/63432 وبتتبع إجراءات استخراج الفيلا موضوع البيع من الرسم العقاري الأم في اسمها وتطهير الرسم العقاري المذكور من الرهون والحجوز التحفظية في حدود ما يسمح للعارضين بتسجيل شرائهما بالرسم العقاري أعلاه وجعل الصائر على من يجب قانوناً.

وحيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعى عليها تعاقدت مع المدعين على أن تبيع لهما فيلا بالملكية المشتركة تحمل رقم 01 رياض فيكي مساحتها التقريبية 138,52 متر مربع قابلة للبناء على قطعة أرضية مساحتها 560 متر مربع الكائنة بالمكان المسمى "أزدو" مراكش موضوع الرسم العقاري عدد 04/63432، وذلك بثمن قدره 2.838.000,00 درهم . كما تم الاتفاق على تأدية ثمن البيع على شكل أقساط تؤدي عند طلب البائع والمحددة في عقد البيع، على أن يتم إنهاء أشغال البناء في أجل أقصاه 2008/01/31 وأن يتم تسليم المبيع في أجل أقصاه 2008/03/31 بعد أداء ما تبقى من ثمن البيع وإمضاء عقد البيع النهائي.

وحيث إن المدعى عليها تسلمت من المدعيين مبلغ 1803743,7 درهم والذي لم يكن محل أية منازعة من طرفها رغم توصلها بمقال الدعوى، وأن أداء باقي الثمن يتوقف على إنهاء الأشغال وإمضاء العقد النهائي وتسليم الفيلا المبيعة.

وحيث من الثابت قانوناً أنه في العقود الملزمة للجانبين يجوز لكل متعاقد منهما أن يمتنع عن أداء التزامه، إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل، وذلك ما لم يكن أحدهما ملتزماً حسب الاتفاق أو العرف بأن ينفذ نصيبه من الالتزام أولاً عملاً بمقتضيات الفصل 235 من ق ل ع.

وحيث معنى ذلك أن المدعى عليها هي الملتزمة بتنفيذ التزامها أولاً والمتمثل في إنهاء الأشغال بتاريخ 2008/03/31 ثم إمضاء العقد النهائي مع المدعيين وأداء باقي الثمن من طرف هذين الأخيرين وتسليمهما للفيلا المبيعة المشار إليها أعلاه.

وحيث تبعاً لذلك تكون المدعى عليها ملزمة قانوناً بإتمام إجراءات البيع مع المدعيين بشأن الفيلا المذكورة طبقاً للفصل 235 أعلاه، و الفصل 618 وما يليه من ق ل ع ، وهو ما يبقى معه طلب المدعيين وجبها ويموت بالتالي حرياً بالاستجابة له، وذلك بإمضائها على عقد البيع النهائي معهما بعد أدائهما لها باقي الثمن وقدره (1.034.256,3) درهم، وفي حالة امتناعها اعتبار هذا الحكم بمثابة عقد بيع نهائي بين الطرفين.

وحيث إن باقي الطلبات ليس لها ما يبررها لعدم وجود رسم عقاري فرعي للفيلا المبيعة حتى يمكن أمر المحافظ العقاري بالقيام بتسجيل المدعيين به ورفع الرهون والحجوز التحفظية، مما يتعين التصريح برفضها.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقاً لمقتضيات الفصول 1 - 31 - 32 - 37 - 50 - 124 - 147 - 448 من ق.م.م، والفصل 235 و 618 من ق ل ع.

لهذه الأسباب :

حكمت المحكمة علنياً ابتدائياً، وحضورياً في حق المدعيين وبمثابة حضوري في حق المدعى عليها:

في الشكل: بقبول الدعوى

في الموضوع: بالحكم على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع وذلك بإمضائها مع المدعين على عقد البيع النهائي بخصوص الفيلا المشار إليها أعلاه بعد أدائهما لباقي الثمن أعلاه، وفي حالة امتناعها اعتبار الحكم بمثابة عقد البيع النهائي، وتحميلها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

وبهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه .
وكانت الهيئة تتركب من السادة :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	حسن فتوخ	مقررا
السيد	م رشيد العلوي مبروك	عضوا
السيدة	لطيفة آيت أوخلي	كاتبة للضبط

الرئيس	المقرر	الكاتبة
--------	--------	---------

المملكة المغربية
وزارة العدل و
الحريات
محكمة الاستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

و طبقا للقانون باسم جلالة الملك

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش ، و هي تبت في القضايا العقارية
يوم موافق 2010/10/14

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين : السيد الساكن - نائبه

ذ يونس بن سليمان المحامي بهيئة بمراكش .

وبين: الدولة المغربية في شخص الوزير الأول بمكاتبه الرباط.

- السيد وزير المالية بمكاتبه بالرباط.

- السيد وزير الداخلية بمكاتبه بالرباط.

- السيد الوكيل القضائي للمملكة بمكاتبه بالرباط.

- السيد والي جهة مراكش تانسيفت الحوز - عامل

عمالة مراكش - الكائن بولاية مراكش.

- السيد عامل عمالة الحوز الكائن بعمالة إقليم الحوز

- نائبه ذالمباركي المحامي بهيئة مراكش.

- السيد مدير المركز الجهوي للاستثمار بمراكش الكائن

بالمركز الجهوي للاستثمار بمراكش.

- السيد المدير الجهوي للأموال المخزنية بمراكش

الكائن بإدارة الأملاك المخزنية بمراكش.

السيد المحافظ على الأملاك العقارية بتاحناوت الكائن بالمحافظة

العقارية بتاحناوت.

حكم رقم:

بتاريخ:

2010/10/14

موافق:

ملف ابتدائي رقم

2010/1/2094

المدعي

المدعى عليه

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم (ت) به المدعي (ة) بواسطة نائبه (ا) الى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2010/03/09 والمؤدى عنه الرسوم القضائية يعرض فيه أنه سبق للعارض في إطار تشجيع الدولة على الاستثمار ورغبة منه في إنجاز مشروع صناعي أن تقدم إلى السيد والي جهة مراكش تانسيفت الحوز بطلب من أجل اقتناء بقعة أرضية تستخرج من الصك العقاري عدد 12617/م ترجع ملكيتها للدولة المغربية (الملك الخاص) مساحتها 2 هكتار و 69 آر و 50 سنتيار. وأنه بعد انتهاء كافة الإجراءات الإدارية وحصوله على موافقة اللجنة على طلب الاقتناء، وعلى رخصة البناء وإنهاءه لجميع أشغال البناء في بداية سنة 2006، فوجئ بكون اللجنة المختصة أصبحت تماطله في إتمام إجراءات نقل الملكية وذلك بإبرام العقد النهائي للبيع. لذلك فهو يلتمس الحكم عليها بتحرير عقد البيع النهائي ونقل ملكية البقعة الأرضية التي مساحتها 2 هكتار و 69 آر و 50 سنتيار من الصك العقاري عدد 12617/م وذلك بتسجيل عقد البيع بعد تحريره بالصك العقاري المذكور، وفي حالة امتناعها اعتبار الحكم الذي ستصدره المحكمة بمثابة عقد بيع نهائي بعد الإذن للعارض بإيداع ثمن البيع وهو 667.375,00 درهم بصندوق المحكمة لفائدة الدولة المغربية مع أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بتسجيل البيع بالصك العقاري أعلاه. وأرفق المقال بصورة لمحضر اجتماع المنعقد بدائرة آيت أورير، وصورة لترخيص البناء عدد 2004/38، وصورة من جواب الوكالة الحضرية، وصورة من جواب السيد العامل وصورة شهادة نهائية أشغال البناء.

وبناء على جواب المدير الجهوي للأملاك الدولة بمراكش جاء فيه أن الدعوى غير مقبولة لانعدام صفة المدعي، بدليل أن هذا الأخير غير مسجل بالصك العقاري المدعى فيه، كما أن الدعوى سابقة لأوانها ما دام ان العارض لم يسبق لها ان التزمت تجاه المدعي بتحرير عقد البيع أو التوقيع عليه، خاصة وأن محضر الاجتماع المحتج به لا يحتج به على العارضة لوجود البيع طالما أن الثمن المشار إليه مجرد اقتراح فقط من طرف اللجنة، ويتعين أن يكون محل موافقة من الجهات التقنية المكلفة بالمصادقة على محاضر اللجنة الإدارية للخبرة، كما

يجب أن يصدر قرار السيد وزير المالية الذي يأذن بإجراء عملية البيع على أساس الثمن المحدد من قبل هذه اللجنة تنفيذا لمقتضيات الفصل 82 من المرسوم عدد 330-66 الصادر بتاريخ 1961/4/21 المتعلق بسن نظام المحاسبة العمومية والذي تم تعديله وتتميمه بموجب المرسوم عدد 185-02 الصادر بتاريخ 2002/03/05 والرسوم عدد 471-09-2 الصادر بتاريخ 08 دجنبر 2009 الذي ينص على أنه : " يرخص اقتناء وبتقويت العقارات وبيعها بقرار الوزير المكلف بالمالية...". وأن الملف خال مما يفيد احترام الإجراءات المسطرية المذكورة، لا سيما وأن مصالح العمالة ليس من اختصاصها إعطاء تصريحات باسم العارض الذي لا يكون ملزما بتصريحات غيره. والتمس التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا.

وبناء على مذكرة جواب السيد عامل عمالة الحوز جاء فيه أن منح الشهادة الإدارية للمدعي مشار فيها إلى أن عقد التخلي عن البقعة في طور الإنجاز لدى مصالح الأملاك المخزنية فذلك لا يعني إقرارا بانتقال الملكية إليه أو تملكه للمدعي فيه، والتمس التصريح بعدم قبول الدعوى لانعدام صفة المدعي. وأرفق المذكرة بصورة شهادة إدارية.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2010/11/25 حضر نائب المدعية وتخلف المدعي عليه رغم توصله بقرار حجز الملف للتأمل والنطق بالحكم بآخر جلسة يومه .

وبعد التأمل طبقا للقانون:

المحكمة :

حيث إن مقال الدعوى يهدف إلى الحكم بأحقية المدعي في الاستفادة من عملية تفويت بعض القطع الأرضية المخصصة لبناء وحدات صناعية في إطار تشجيع الدولة على الاستثمار.

وحيث إن الثمن المشار إليه في محضر اجتماع اللجنة الإدارية مجرد اقتراح فقط من طرف اللجنة، ويتعين أن يكون محل موافقة من الجهات التقنية المكلفة بالمصادقة على محاضر اللجنة الإدارية للخبرة، كما يجب أن يصدر قرار السيد وزير المالية الذي يأذن بإجراء عملية البيع على أساس الثمن المحدد من قبل هذه اللجنة تنفيذا لمقتضيات الفصل 82 من

المرسوم عدد 330-66 الصادر بتاريخ 1961/4/21 المتعلق بسن نظام المحاسبة العمومية والذي تم تعديله وتتميمه بموجب المرسوم عدد 185-02-2 الصادر بتاريخ 2002/03/05 والمرسوم عدد 471-09-2 الصادر بتاريخ 08 دجنبر 2009 الذي يجري سياقه على أنه : "يرخص اقتناء وتقويت العقارات وبيعها بقرار الوزير المكلف بالمالية..."

وحيث إن اللجنة المختصة أعلاه بحكم تأليفها وقواعد تسييرها لا سيما ما تعلق بالمسطرة المطبقة أمامها وصلاحيات البحث والتقرير الواسعة المخولة لفائدتها لها طابع السلطة الإدارية وتبقى مقرراتها المتخذة في هذا المجال قرارات إدارية.

وحيث إن القرار المتخذ من طرف هذه اللجنة المختصة الظاهر من جوابها في هذه القضية هو رفض إتمام إجراءات البيع بعله مفادها أنه لا يجوز لها القيام بإجراءات البيع إلا بعد المصادقة على محاضر اللجنة الإدارية للخبرة من طرف الجات التقنية المختصة، وصدر قرار عن وزير المالية يأذن بالبيع.

وحيث إن هذا الرفض من طرف اللجنة المختصة والمعبر عنه في المقال الافتتاحي بالمماثلة والتسويق، يشكل قرارا إداريا منفصلا حسبما أكده المجلس الأعلى في قراره عدد 248 بتاريخ 1962/01/26 ملف عدد 8230 الذي جاء فيه أن " رفض السلطة النظر في طلب يشكل رفضا ضمنيا لهذا الطلب، ويمكن للمعني بالأمر أن يقدم الطعن الإداري المسبق والطعن الرامي إلى إلغاء مقرر الرفض ".

وحيث إن إقرار أحقية المدعي في الاستفادة من عملية تفويت القطع المخصصة لبناء وحدات صناعية كما هي محددة ومنظمة بموجب المرسوم المشار إليه أعلاه رهين بفحص مدى مشروعية القرار الإداري المتخذ من طرف اللجنة المختصة، والتأكد مما إذا كان صادرا في حدود القانون أو خارق له وهو ما لا تملك معه المحاكم العادية صلاحية مناقشته ويدخل ضمن صميم اختصاص المحاكم الإدارية وفق أحكام المادة الثامنة من قانون 90/41.

وحيث إن قواعد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية تعتبر من النظام العام إذ يحق التمسك بالدفع به في جميع مراحل الدعوى، كما يتعين على الجهة القضائية المعروضة عليها القضية سواء كانت جهة إدارية أو عادية إثارته تلقائيا والبت فيه بحكم مستقل دون إمكانية

ضمه إلى الجوهر وهو ما يستوجب التصريح بعدم اختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في هذا النزاع.

لهذه الأسباب :

وتطبيقا للفصول 1-3-16-32-38-39-50-124-329 إلى 344 من ق م م،
وأحكام قانون 90/41.

حكمت المحكمة علنيا ابتداءيا حضوريا :

- تصرح بعدم اختصاصها نوعيا للبت في هذه الدعوى.

وبهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه .

وكانت الهيئة تتركب من السادة :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	حسن فتوخ	مقررا
السيد	م رشيد العلوي مبروك	عضوا
السيدة	لطيفة آيت أوخلي	كاتبة للضبط
الرئيس	المقرر	الكاتبة

أحكام في مادة التعرض

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات

حكم عدد :

2016/

صدر بتاريخ :

موافق :

2016/11/22 .

ملف رقم :

2016/1403/184 .

و طبقا للقانون

القاعدة : " الحجة المثبتة للملك يجب أن تتوفر فيها شروط الملك الخمس المتفق عليها فقها فإذا اختل شرط من الشروط المذكورة اعتبرت حجة ناقصة عن درجة الاعتبار و يتعين إسقاطها لقول الشيخ خليل : " وصحة الملك بالتصرف و عدم منازع و حوز طال كعشرة أشهر و أنها لم تخرج عن ملكه في علمهم" و لقول الزقاق في اللامية : " يد نسبة طول كعشرة أشهر **** و فعل بلا خصم به الملك يجتلى " " و هل عدم التفويت في علمهم كما **** ل أم صحة للحي للميت ذا جعلاً " " لا يمكن الاحتجاج بالحيازة بين الشركاء و ورثتهم (المادة 255 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية) و يبقى الأصل هو الشباع الذي لا يزال (لا بالقسمة و أن من ادعى الخروج منه و اختصاصه بالعقار أن يثبت ذلك بحجة صحيحة متنا و سنداً " .

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها

العينية الحكم الآتي نصه :

يوم ثاني و عشرين (22) نونبر 2016 .

بين :

الساكن

ينوب عنه الأستاذ محمد رشيد المحامي بهيأة الدفاع بالدار البيضاء .

بصفته طالب التحفيظ

من جهة .

و بين : 1 - - 2 - 3 - 4 - 5

الساكنين

ينوب عنهم الأستاذ مصطفى الدلوسي المحامي بهيأة الدفاع بالدار

البيضاء .

بصفته متعرضين من جهة أخرى .

الوقائع

بناء على الطلب الذي تقدم به المسمى إلى المحافظ على الأملاك العقارية بالنواصر المؤرخ في 2010/08/06 تحت عدد 63/2604 الرامي إلى تحفيظ الملك المسمى فدان السدرة الكائن بدوار الجوابر ، جماعة أولاد صالح ، دائرة بوسكورة ، إقليم النواصر مساحته 01 هكتار و 09 آرات و 44 سنتيات مستندا في ذلك على شهادة بالملك و الذي نشرت خلاصته بالجريدة الرسمية عدد 853 بتاريخ 2015/05/06 .

و بناء على التعرض المقدم من طرف المسمين ، ... ، ، ... و ... لدى المحافظ على الأملاك العقارية بالمحافظة العقارية أعلاه بتاريخ 2011/09/15 كناش 63/3 عدد 1221 مطالبين بحقوق في الملك موضوع مطلب التحفيظ المذكور أعلاه. و بناء على إحالة الملف على هذه المحكمة من أجل البت في التعرض المقدم من طرف المتعرضين المذكورين أعلاه .

و بناء على المذكرة التي تقدم بها طالب التحفيظ بواسطة دفاعه بجلسة 2016/05/31 يعرض فيها أنه أدلى تأييدا لطلب تحفيظه بشهادة الملك مشهود فيها بإثنى عشر شاهدا حضروا أمام القائد و هو جهة رسمية و صرحوا بأن له و بيده و في حوزة و تصرفه و على ملكه العقار المسمى فدان السدرة و يتصرف فيه ما يزيد على 10 سنوات بدون منازع أو معارض و هي حجة رسمية تثبت حيازته للعقار المذكور موضوع المطلب و هي مستوفية للشروط طبقا للفصل 263 من مدونة الحقوق العينية و لا يطعن فيها إلا بالنزور و هي التي اعتمدت في طلب التحفيظ و أن المتعرضين لم يدلوا بما يؤيد تعرضهم مع أنهم هم المدعون و المطالبين بالحجة و ليس طالب التحفيظ و أنه لم يدلوا بالملكية و لا بالإراثة و أنهم لم يعارضوا في ملكيته ملتصا بالحكم بعدم صحة تعرض المتعرضين على مطلب التحفيظ عدد 63/2698 و تحميلهم الصائر .

و بناء على مذكرة بيان أوجه التعرض التي تقدم بها المتعرضون بواسطة دفاعهم بجلسة 2016/06/21 يعرضون فيها أن أرض فدان مجرد اسم مصطنع ورد ذكره بشهادة الملك الإدارية و التي تضمنت وقائع غير صحيحة و عن قصد و سوء نية بهدف الإجهاز على حقوقهم فهذه الأرض في الحقيقة جزء من أرض هدي مساحتها 65 هكتارا تقريبا الكائنة بمزارع من ذكر و هي موضوع الملكية المضمنة بعدد 515 ص 346 سنة 1949 و التي

يشهد شهودها أن المسمين و و شقيقه و أخاهما للأم . . لهم و بيدهم و على ملكهم و تحت حوزهم و تصرفهم بثلاث بقع بمزارع الحلالفة الأولى تدعى أرض هدى مساحتها 65 هكتارا تقريبا و الثانية محرش موسى مساحتها 14 هكتارا و نصف و الثالثة تسمى التويرست مساحتها الإجمالية 05 هكتارات و نصف مدة تزيد عن عشرة أعوام سلفت عن تاريخه دون منازع و لا يعلمون أنها خرجت من أيديهم بناقل شرعي و هؤلاء خلفوا الأراضي المذكورة لورثتهم و من بعدهم تعاقب عليها الورثة و من ضمنهم طالب التحفيظ و المعارضين بمعنى أن شهادة الملك المؤسس عليها مطلب التحفيظ المتعرض عليه انصب على ملك مشاع بين مجموعة من الملاك و لم تكن محل قسمة بتية مما يترتب عليه سقوط الشهادة الإدارية لثبوت أصل الملك و هو ما يجعل حجة طالب التحفيظ ساقطة عن درجة الاعتبار و غير عاملة في مجال الإثبات و يتعين استبعادها و أن التعرض الصادر عنهم يجد سنده في كون أرض فدان السدرة التي هي جزء من أرض هدى و تعود ملكيتها للمسمى بنسبة النصف و المسمين و شقيقه و أخاهما للأم . . حسب رسم الملكية المذكور أعلاه طلك أنه لما توفي خلف ضمن ورثته زوجه و بنته ... من غيرها و شقيقه و ... حسب الإرث المضمنة بعدد 357 صحيفة 161 ثم توفيت عن زوجها عن بنتها من غيره لقبها ... و عصبها ولدي عمها و حسب الإرث المضمنة بعدد 1666 و كانت قد أوصت لحفدتها من بنتها و هم ... ، و لقبهم حسب الوصية عدد 407 صحيفة 489 كناش رقم 16 و لما توفي شريك مورثهم خلف من ضمن ورثته ابنه إلى جانب زوجته الثانية كما توفي طالب التحفيظ مخرقا والدته المذكورة و أرملته و أبناءه منها .. و .. و أن . . وهبت حفيديها المذكورين ما آل إليها إرثا من ولدها تبعا لعقد هبة واستنادا إلى الإرثتين المضمنتين بعدد 3548 و عدد 229 و أن المطلب عدد 63/2698 يهم نفس الأرض التي يملكون فيها من القعد الأعلى و هي ملك مشاع بين مجموع الملاك و لم تخضع لأية قسمة بتية و أن الأصل هو الشياح و أنه لا يزال إلا بالقسمة و أن إقامة طالب التحفيظ لشهادة إدارية بالملك لا يقوم حجة على وجود قسمة بتية و نهائية و بمقتضى حجة متنى و سندا مستشهادين بقرارات المجلس

الأعلى ملتزمين الحكم بصحة التعرض المقدم من لدنهم حيال مطلب التحفيظ عدد 2698/63 و إرجاع الملف إلى المحافظة العقارية بعد صيرورة الحكم نهائيا .

و أرفقوا مذكرتهم بصورة مطابقة للأصل لنسخة رسم ملكية و لوصية و لوكالات.

و عقب طالب التحفيظ بجلسة 2016/07/05 بمذكرة بواسطة دفاعه يعرض فيها أن المدعي في مسطرة التحفيظ هو المتعرض و عليه عبء الإثبات و حتى عند تهدى لا مساحة و لا حدودا مما يدل على أن أرض هدى ليست هي أرض المطلب و أن هذه الملكية بهذه الصفة حجة رسمية إذ أنها ملكية مستوفية لشروط الملك طبقا لمقتضيات المادة 263 من مدونة الحقوق العينية و لا يطعن فيها إلا بالزور ما دام مشهود بها و المتعرضون لم يطعنوا فيها بالزور أمام القائد مثل المشهود بها أمام عدلين أو أمام موثق أو أمام محام فهي حجة صحيحة و أن المتعرضين أدلوا فقط برسم ملكية عدد 515 ص 346 يرجع تاريخها إلى 1949/03/19 أي منذ 67 سنة في اسم ... ، ، و يشهد لهم شهودها بأن لهم و بيدهم و على ملكهم ثلاث بقع من الأرض أرض هدى ، أرض محرش موسى و أرض التوريث النصف للمسمى و النصف للمسمين . و أخويه كما أدلوا بإثباتات و وصية و أن إرثته مؤرخة في 1956 لم يذكر بها تاريخ وفاته و إرثته و وصية هذه الأخيرة و معلوم أن الحجتين إذا تعارضتا سقطتا و يحيل بالمرجح مع العلم أن المتعرض هو المطالب بالحجة و تساوي الحجج يرجح جانب طالب التحفيظ و أنه يتوفر على ملكية مستوفية للشروط و يحوز العقار موضوع المطلب حسب ما تثبته الملكية التي أدلى بها بينما المتعرضون لا يحوزون العقار موضوع المطلب و أن الملكية التي أدلوا بها بها عدة بقع من جملتها أرض هدى ذات المساحة 65 هكتارا و لم يدلوا بما يدل على أن أرض المطلب هي جزء من أرض هدى فلا محل للمقارنة بين الملكيين أو أعمال الترجيح و بذلك تكون ملكيته هي الصحيحة و الراجعة على ملكية المتعرضين بالرغم من أنها متأخرة على على الملكية التي احتج بها المتعرضون و و أن ملكيته هي التي تتوفر

على الحياة و التصرف الفعلي ترجح على الملكية التي لا تتوفر عليه و هي مجملة و الأكثر من ذلك أن الملكية التي أدلى بها المتعرضون في اسم عدة أشخاص كلهم متوفون و لا تتوفر فيها ما يتطلبه 263 م ح ع و الإدلاء بإثباتهم لا يكفي بل لا بد من أن يضاف

للملكية المذكورة أن المالك تركها لورثته ليتمكن الاعتداد بها و أن المشهود لم بالملكية يتصرفون و يحوزون إلى أن توفوا وتركوها لورثتهم يحوزون و يتصرفون مثل تصرفه و هذا لا يتوفر عليه المتعرضون و أن لا بج من الإدلاء بتركة المشهود له بالملكية المذكورة و أن المتعرضين لم يدلوا بشئ من ذلك يضاف إلى ذلك تعدد المشهود لهم بالملك في الملكية المذكورة و تعدد العقارات المشهود لهم بها إضافة أن المتعرضين يعتمدون لا على الإرث من المشهود لهم بل على الوصية من أحد ورثتهم و الورثة لم يتعرضوا و إنما تعرض الموصى لهم و ما دام المتعرضون يطالبون بحقوق مشاعة من العقار المسمى أرض هدى مساحته 65 هكتارا و يدون أن العقار موضوع المطلب المسمى أرض السدرة

ة ساوي حجج المتعرض و طالب التحفيظ فإنه يحكم بعدم صحة التعرض و أنه أدلى بملكية شهد إثني عشر شاهدا ح روا أمام القائد و هو جهة رسمية و شهدوا له بأن له و بيده و على ملكه و في حوزة و تحت تصرفه و على ملكه العقار المسمى فدان السدرة يتصرف فيه ما يزيد على عشر سنوات بدون منازع و لا معارض و هو جزء منه فيجب عليهم إثبات أن أرض السدرة موضوع المطلب هي جزء فقط من أرض هدى التي مساحتها 65 هكتارا و إثبات واجبهم و هو الموصى لهم به الذي يتعرضون عليه شياعا و أنهم لم يثبتوا ما يتعرضون عليه شياعا مما يكون معه تعرضهم إضافة إلى الغموض الذي يكتنفه عتر عن الحجة التي تعارض حجة طالب التحفيظ أو حتى تقارن بها ملتصقا الحكم بعدم صحة تعرض المتعرضين و تحميلهم الصائر .

و عقب المتعرضون بجلسة 2016/09/06 بمذكرة بواسطة دفاعهم يعرضون فيها أنهم جاءوا بحجة رسمية أقوى من حجة طالب التحفيظ الذي لا يعدو أن يكون سوى أحد الشركاء عن طريق الإرث فيما آل له من والدته بموجب الإرثاثة عدد 204 و الذي مورثها الأصلي شريك لمورثهم و بالتالي لا يمكن الاحتجاج بالحيازة بين الشركاء و ورثتهم عملا بأحكام المادة 255 من مدونة الحقوق العينية كما أن أنه توجد أحكام سابقة في مواجهة بافي الشركاء و أن طالب التحفيظ لا ينفي وجه مدخله عن طريق الإرث من والدته التي ورثت في والدها المسمى تبغا للإرثاثة المذكورة أعلاه و الذي ذكر اسمه بالملكية عدد 515 مما قامت معه شواهد كافية و لا مطعم في صحة السند المعتمد عليه من لدنهم و أن قيام الحجة

على أصل الملك بسند لا مطعن له في ذلك و أن الحيازة التي يعتمد عليها ساقطة عن درجة الاعتبار لكون مقتضيات المادة أعلاه حسمت في هذه النازلة و لأن الأصل هو بقاء الاستصحاب إلى أن يقوم الدليل على إنهاء حالة الشياح و لثبوت وجه مدخل جميع الأطراف و أن حجتهم هي المرجحة قانوناً لأنها تمثل الأصل و الحجة القاطعة بين الورثة و الشركاء و ورثتهم و أن الملكية عدد 515 أقيمت حياة المالكين الأصليين و لم يتم إقامتها بعد وفاتهم و بالتالي فإن أحكام المادة المذكورة أعلاه تهدم ما يتمسك به طالب التحفيظ الذي لم ينف وجه مدخله عن طريق الإرث من أمه التي ورثت في والدها شريك مورثهم و أنه كان حرياً بطلب التحفيظ مراجعة الإرثات و المناسخات المطروحة بملف النازلة و أن المسميين .. و هما من ضمن الورثة الأصليين للمسمى و الباقي موصى لهم بالثلث و بالتالي فإن الصفة ثابتة و أنهم محقين في ذلك التعرض على المطلب الذي صنعه طالب التحفيظ للإجهاز على حقوقهم و هو يعلم مسبقاً كون أرض هدى هي مثال مشترك بين كافة الشركاء و أن أرض فدان السدرة ما هي إلا جزء من أرض هدى و فق التصميم المرفق و أن هناك حكماً سابقاً صادر بتاريخ 2014/01/06 أقر فيه ورثة مورث مورثة طالب التحفيظ بحالة الشياح القائمة في أرض هدى و الذي سبق لهم أن تعرضوا على مطلب التحفيظ في مواجهة الشركاء و استجيب بصحة تعرضهم و هو ما يسقط مزاعم طالب التحفيظ ملتزمين بالحكم بصحة تعرضهم و احتياطياً إجراء بحث في النازلة و الوقوف على عين المكان .

و أرفقوا مذكرتهم بنسخة طبق الأصل لحكم عدد 01 و صورة شمسية لتصميم .
و عقب طالب التحفيظ بجلسة 2016/10/04 بمذكرة بواسطة دفاعه يعرض فيها أن الملكية التي اعتمدها مستوفية لشروط الملك حسب الفصل 240 من م ح ع ذلك أنه أدلى بملكية مستوفية للشروط مشهود بها له بالملك و الحوز و التصرف مدة تزيد على عشر سنوات و أن ما جاء في تعقيب المتعرضين من أنه لا ينفي وجه مدخله عن طريق الإرث هو ادعاء غير صحيح و قصدهم بذلك الاحتجاج عليه بالفصل 255 من م ح ع و هذا غير صحيح فملكيتهم منصبة على ملك خاص و ليس ناتج عن إرث حتى يطبق عليه الفصل المذكور بل المتعرضون لم يدلوا بأنه وارث معهم و هم ورثة مبينه و بين صاحب الملكية التي أدلى بها فالإرث عدد 204 صحيفة 311 لا علاقة له بها أما الملكية عدد 515 و الوصية فلا يحتج

بهما عليه و لا حاجة به للطعن فيهما و لا يمكن إثارة مقتضيات الفصل أعلاه ضده لأن العقار المذكور بالملكية عدد 515 لا علاقة بينه و بين العقار موضوع الملكية التي أدلى بها هو و أن الحكم المدلى به الذي جاء فيه إقرار ورثة محمد بن المحجوب لا علاقة بينه و بين صاحب الملكية التي أدلى بها طالب التحفيظ مؤكدا مطالبه بالملكية المدلى بها بجلسة 2016/05/31 .

و عقب المتعرضون بجلسة 2016/10/18 بملكية بواسطة دفاعهم يعرضون فيها أن طالب لم يبين وجه اختصاصه بالأرض موضوع مطلب التحفيظ بل الأدهى من ذلك قامت شواهد كافية على وجه مدخله عن طريق الإرث من أمه التي ورثت في والدها محمد بن المحجوب شريك مورثهم و بالتالي فإن الاستدلال بالملكية الإدارية غير عامل بملف النازلة لثبوت وجده مدخل طالب التحفيظ و الذي كشفت الملكية و الإرث المدلى بهما من طرفهم ملتصين الحكم بصحة التعرض المقدم من طرفهم .

و بناء على المستنتجات الكتابية للسيدة وكيلة الملك الرامية إلى البت في التعرض طبقا للقانون .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2016/10/18 تخلف دفاعا الطرفين (طالب التحفيظ و المتعرضين) رغم الإعلام فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2016/11/22 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

حيث إنه حسب مطلب التحفيظ المودع بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالنواصر المسجل بها تحت عدد 63/2604 تقدم المسمى بطلب إلى المحافظ لدى الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية النواصر الرامي إلى تحفيظ الملك المسمى فدان السدرة الكائن بالعنوان المذكور أعلاه مستندا في ذلك على شهادة بالملك و الذي نشرت خلاصته بالجريدة الرسمية عدد 853 بتاريخ 16 ماي 2015 .

حيث إنه وقع تعرض من طرف المسمين ، ، ، و .. . بتاريخ 15 شتبر 2011 كناش 63/3 عدد 1221 مطالبين بحقوق في الملك موضوع مطلب التحفيظ المذكور أعلاه مستنديين في ذلك على نسخة لرسم ملكية و إراثات و وصية . حيث أحيل ملف التحفيظ من طرف المحافظ لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية المذكورة أعلاه على هذه المحكمة للبت في التعرض المذكور أعلاه . حيث أحيل الملف على النيابة العامة فأدلت بمستنتاجاتها الكتابية الرامية إلى البت في التعرض طبقا للقانون .

من حيث التعرض المقدم من طرف المتعرضين :

حيث أسس المتعرضون تعرضهم على أساس المطالبة بحقوق مشاعة آلت إليهم عن طريق الإرث و الوصية مستنديين في ذلك على الوثائق المذكورة أعلاه . حيث دفع طالب التحفيظ بأن رسم الملكية المستدل به من طرف المتعرضين لا يشير إلى الأرض موضوع مطلب التحفيظ و يرجع تاريخها سنة 1949 في اسم ، ، و وان ملكيته حجة رسمية و مستوفية لشروط الملك و لا يطعن فيها إلا بالزور و انه يحوز العقار موضوع مطلب التحفيظ عكس المتعرضين و أن ملكيته ترجح على ملكية المتعرضين .

حيث دفع المتعرضون بأن مطلب التحفيظ يهم نفس أرض هدى التي يملكون فيها من القعدد الأعلى و أن طالب التحفيظ شريك عن طريق الارث فيما آل إليه من والدته من مورثها الأصلي شريك مورثهم (مورث المتعرضين) و هي ملك مشاع بين مجموع الملاك و لم تخضع لأية قسمة بنية و أن الأصل هو الشيع و أن هذا الأخير لا يزال إلا بالقسمة و أن إقامة

طالب التحفيظ لشهادة إدارية بالملك لا يقوم حجة صحيحة متمنا و سندا على وجود بنية و نهائية.

حيث إن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لنسخة رسم الملكية المضمن أصلها بعدد 515 صحيفة 346 كناش الأملاك رقم 17 و تاريخ 19 مارس 1949 توثيق المحكمة الابتدائية ببرشيد أن شهودها يشدون بأن و و شقيقه و أخاهما للام النسب لهم و بيدهم و على ملكهم و تحت حوزهم و تصرفهم ثلاث بقع من الأرض بمزارع الحلافة ، الخدارة من بينها أرض هدى مساحتها خمسة و ستون (65) هكتارا تقريبا حسب حدودها المفصلة بالملكية المذكورة يتصرفون فيها بنسبة النصف للمسمى . . . وحده و النصف الآخر للمسمين و أخويه المذكورين تصرف المالك في ملكه و ذي المال الصحيح في ماله و ينسبونهم لأنفسهم و الناس إليهم كذلك مدة مديدة و سنين عديدة تزيد عن عشرة (10) أعوام سلفت عن تاريخه متصلة به من غير علم منازع نازعهم فيهن و لا معارض عارضهم من اجلهن المدة المذكورة و لا يعلمونهن خرجن عن ملكهم بناقل شرعي كلا أو بعضا إلى الآن و حتى الآن و الحال أن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لرسم الإرث المضمن بعدد 387 صحيفة 161 كناش رقم 269 و تاريخ 23 شتبر 1960 توثيق الدار البيضاء المضاف للملف أن المسمى قد توفي عن ورثه و هم زوجته .

. و بنته من غيرها و شقيقه و كما أن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لرسم الإرث المضمن بعدد 959 كناش رقم 269 و تاريخ 11 أكتوبر 1960 المضاف للملف أن المسماة قد توفيت عن ورثها و هم زوجها و بنتها من غيره و عصبها ولدي عمها . . . و و الموصى لهم بالثلث أبناء بنتها .. و هم ... و ... و ... حسب رسم الوصية المضمن بعدد 407 صحيفة 498 كناش 03 رقم 16 و تاريخ 13 مارس 1982 توثيق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء درب السلطان الفداء كما أن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لنسخة رسم الإرث المضمن بعدد 1333 كناش رقم 04 و تاريخ 16 أبريل 1987 توثيق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء المضافة للملف أن المسمى قد توفي عن ورثها و هم زوجته . . المدعوة . و ولده منها . . كما أن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لرسم الإرث المضمن بعدد 204 صحيفة 311 كناش رقم 21

و تاريخ 03 يناير 1972 توثيق المحكمة الابتدائية ببرشيد المضافة للملف أن المسمى . المدعو قد توفي عن ورثها و هم زوجته و بنته ... و أولاد شقيقه . و هم . و . و الموصى له بالثلث و لد بنته . المسمى .. و الحال أن طالب التحفيظ لم ينازع في كون والدته تنحدر من مورثها الأصلي شريك المورثين الأصليين للمتعرضين في القطع الأرضية المذكورة برسم الملكية أعلاه و من ضمنها أرض هدى و التي يشكل مطلب التحفيظ أعلاه جزءا منها هذا فضلا على أنه لا يمكن الاحتجاج بالحياة بين الشركاء و ورثتهم بقوة المادة 255 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية مما يبقى معه الأصل هو الشيعاء الذي لا يزال إلا بالقسمة و أن من ادعى الخروج من حالة الشيعاء عليه أن يثبت ذلك بحجة صحيحة متنا و سندا فإن الثابت من الشهادة الإدارية بالملك الصادرة عن قائد قيادة أولاد صالح المستدل بها من طرف طالب التحفيظ أنها فضلا على أنها صادرة عن جهة غير مختصة بتسليمها فإنها لا تتوفر على شروط الملك الخمس و التي لا قيام لها إلا بتوفرها جميعها لقول الشيخ خليل : " و صحة الملك بالتصرف و عدم منازع و حوز طال كعشرة أشهر و أنها لم تخرج عن ملكه في علمهم" و لقول الزقاق في اللامية :

" يد نسبة طول عشرة أشهر **** و فعل بلا خصم به الملك يجتلى "

" و هل عدم التفويت في علمهم كما **** ل أم صحة للحي للميت ذا جعلا "

و هذا ما أكدته فقهاء المالكية من شراح التحفة و ما كرسه العمل القضائي من خلال ما صدر عن المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 250 الصادر بتاريخ 27 ماي 1970 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 22 و الحال أن الشهادة المذكورة غير مؤرخة و لا تتضمن أية إشارة إلى مدة الحياة المعتبرة شرعا و عدم المنازع طوال المدة المذكورة بيد أن الملكية المعتبرة شرعا هي المشتملة على كافة شروط الملك الخمس مما تكون معه الحجة المذكورة ناقصة عن درجة الاعتبار و يتعين بالتالي إسقاطها و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 632 الصادر بتاريخ 15 ماي 1990 في الملف الشرعي عدد 89/6747 المنشور بمجموعة

قرارات المجلس الأعلى في مادة الأحوال الشخصية الجزء الثاني من 1983 إلى 1995 و عدد 1643 الصادر بتاريخ 11 مارس 1998 في الملف المدني عدد 92/3650 و عدد 1909 الصادر بتاريخ 09 ماي 2000 في الملف المدني عدد 2000/01/01/297 المنشورين بكتاب قضاء المجلس الأعلى في التحفيظ العقاري من سنة 1991 إلى سنة 2002 لمؤلفه عبد العزيز توفيق .

حيث إنه استنادا لما ذكر أعلاه و أمام إسقاط حجة طالب التحفيظ و إثبات المتعرضين ملكيتهم للجزء المشاع المتعرض عليه في الأرض موضوع مطلب التحفيظ أعلاه يكون تعرضهم قد ارتكز على أساس سليم و يتعين بالتالي التصريح بصحته .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية .

و تطبيقا للفصول 01 ، 03 ، 09 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 47 ، 50 و 124 من قانون المسطرة المدنية و مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية و الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية و هي تبت في القضايا العقارية ابتدائيا بمثابة حضوري .

بصحة التعرض المقدم من طرف المتعرضين أصالة عن نفسه و نيابة عن ... ، ... ، المقيد بتاريخ 15 شتنبر 2011 كناش 63/3 عدد 1221 على مطلب التحفيظ عدد 63/2698 و تحميل طالب التحفيظ الصائر و يارجاع الملف إلى المحافظ على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية النواصر لاتخاذ المتعين بعد انصرام أجل الاستئناف .

بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه.
و كانت المحكمة تتركب من:

السيد :	رئيسا و مقررا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط

الرئيس كاتب الضبط

باسم جلالة الملك
و طبقا للقانون

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

القاعدة : " إذا تنازل المتعرض عن تعرضه أثناء جريان الدعوى فإن محكمة التحفيظ تقتصر على الإشهاد بذلك و تحيل الملف على المحافظ العقاري الذي يقوم عند الاقتضاء بالتحفيظ (الفصل 37 من الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري)

المحكمة الابتدائية
المدنية
بالدار البيضاء

حكم عدد :
2016/
صدر بتاريخ :

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها
العنية الحكم الآتي نصه :
يوم ثامن (08) نونبر 2016 .

موافق :
2016/11/08 .
ملف رقم :
2016/1403/185 .

بين :
الساكن

بصفته طالب التحفيظ من جهة .

و بين : 1 - ... - 2 .. - 3 - ... - 4 - ... - 5 -

الساكنين ب.....الدار البيضاء .

ينوب عنهم الأستاذ مصطفى الدلوسي المحامي بهيأة الدفاع بالدار
البيضاء .

بصفته متعرضين من جهة أخرى .

الوقائع

بناء على الطلب الذي تقدم به المسمى إلى المحافظ على الأملاك العقارية
بالنواصر المسجل تحت عدد 63/2605 الرامي إلى تحفيظ الملك المسمى أرض النخيلة

الكائن ، ، إقليم ... مساحتها 04 هكتارات و 89 آرا و 06 سنتيات مستندا في ذلك على شهادة بالملك و الذي نشرت خلاصته بالجريدة الرسمية عدد 853 بتاريخ 2015/05/06 .

و بناء على التعرض المقدم من طرف المسمين ، ، و لدى المحافظ على الأملاك العقارية بالمحافظة العقارية أعلاه بتاريخ 2011/09/15 كناش 63/3 عدد 1217 مطالبين بحقوق في الملك موضوع مطلب التحفيظ المذكور أعلاه. و بناء على إحالة الملف على هذه المحكمة من أجل البت في التعرض المقدم من طرف المتعرضين المذكورين أعلاه .

و بناء على مذكرة بيان أوجه التعرض التي تقدم بها المتعرضون بواسطة دفاعهم بجلسة 2016/07/12 يعرضون فيها أن أرض النخيلة مجرد اسم مصطنع ورد ذكره بشهادة الملك الإدارية و التي تضمنت وقائع غير صحيحة و عن قصد و سوء نية بهدف الإجهاز على حقوقهم فهذه الأرض في الحقيقة جزء من أرض هدي مساحتها 65 هكتارا تقريبا الكائنة بمزارع من ذكر و هي موضوع الملكية المضمنة بعدد 515 ص 346 سنة 1949 و التي يشهد شهودها أن المسمين و و شقيقه و أخاهما للأم . . لهم و بيدهم و على ملكهم و تحت حوزهم و تصرفهم بثلاث بقع بمزارع الحالفة الأولى تدعى أرض هدي مساحتها 65 هكتارا تقريبا و الثانية محرش موسى مساحتها 14 هكتارا و نصف و الثالثة تسمى التويرست مساحتها الإجمالية 05 هكتارات و نصف مدة تزيد عن عشرة أعوام سلفت عن تاريخه دون منازع و لا يعلمون أنها خرجت من أيديهم بناقل شرعي و هؤلاء خلفوا الأراضي المذكورة لورثتهم و من بعدهم تعاقب عليها الورثة و من ضمنهم طالب التحفيظ و المعارضين بمعنى أن شهاة الملك المؤسس عليها مطلب التحفيظ المتعرض عليه انصب على ملك مشاع بين مجموعة من الملاك و لم تكن محل قسمة بنية مما يترتب عليه سقوط الشهادة الإدارية لثبوت أصل الملك و هو ما يجعل حجة طالب التحفيظ ساقطة عن درجة الاعتبار و غير عاملة في مجال الإثبات و يتعين استبعادها و . أن التعرض الصادر عنهم يجد سمده في كون أرض النخلة التي هي جزء من أرض هدي و تعود ملكيتها للمسمى بنسبة النصف و المسمين و شقيقه ... و أخاهما للأم حسب رسم الملكية المذكور أعلاه

ذلك أنه لما توفي خلف ضمن ورثته زوجه و بنته من غيرها و شقيقه و حسب الإرث المضمنة بعدد 357 صحيفة 161 ثم توفيت عن زوجها عن بنتها من غيره لقبها ... و عصبها ولدي عمها . . . و حسب الإرث المضمنة بعدد 16665 و كانت قد أوصت لحفدتها من بنتها و هم . . . و . لقبهم . حسب الوصية عدد 407 صحيفة 489 كناش رقم 16 و لما توفي شريك مورثهم خلف من ضمن ورثته ابنه إلى جانب زوجته الثانية كما توفي طالب التحفيظ مخلفا والدته المذكورة و أرملته . . . و أبناءه منها ... و وأن وهبت حفيديها المذكورين ما آل إليها إرثا من ولدها تبعا لعقد هبة واستنادا الى الإرثتين المضمنتين بعدد 3548 و عدد 229 و ان المطلب عدد 63/2605 يهم نفس الارض التي يملكون فيها من القعد الأعلى و هي ملك مشاع بين مجموع الملاك و لم تخضع لاية قسمة بتية و أن الأصل هو الشياح و أنه لا يزال إلا بالقسمة و أن إقامة طالب التحفيظ لشهادة إدارية بالملك لا يقوم حجة على وجود قسمة بتية و نهائية و بمقتضى حجة متنى و سندا مستشهادين بقرارات المجلس الأعلى ملتزمين الحكم بصحة التعرض المقدم من لدنهم حيال مطلب التحفيظ عدد 63 / 2605 و إرجاع الملف إلى المحافظة العقارية بعد صيرورة الحكم نهائيا .

و أرفقوا مذكرة بصورة شمسية لنسخة رسم ملكية و صورة مطابقة لإراثات و لوصية و لوكالات .

و بناء على المستنتجات الكتابية للسيدة وكيلة الملك الرامية إلى البت في التعرض طبقا للقانون .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2016/10/11 تخلف طالب التحفيظ رغم التوصل و حضرها دفاع المتعرضين و التمس الإشهاد على التنازل عن التعرض فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2016/11/08 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

حيث التمس المتعرضون التنازل عن التعرض الذي سبق و أن تقدموا به على مطلب التحفيظ عدد 63/2605 بتاريخ 15 شتنبر 2011 كناش 63/3 عدد 1217 بمقتضى التنازل المدلى بواسطة دفاعهم بجلسة 27 شتنبر 2016 المضاف للملف بيد أنه إذا تنازل المتعرض عن تعرضه أثناء جريان الدعوى فإن المحكمة المعروض عليها النزاع تشهد بذلك التنازل و تحيل الملف على المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقوم عند الاقتضاء بالتحفيظ مع اعتبار اتفاقات الأطراف او بقوة الفصل 37 من الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري و هذا ما أكدته محكمة النقض من خلال ما صدر عنها من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرار عدد 1356 الصادر بتاريخ 13 مارس 2012 في الملف المدني عدد 2010/01/01/1235 المنشور بمجلة ملفات عقارية - محكمة النقض - عدد 02 .

حيث إن المحكمة لا يسعها إلا الإشهاد على تنازل المتعرضين عن التعرض على مطلب التحفيظ المذكور أعلاه المقيد بالتاريخ أعلاه و المشار إلى مراجعه أعلاه . حيث إن من يتنازل عن الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية .

و تطبيقا للفصول 01 ، 02 ، 03 ، 18 ، 09 ، 32 ، 31 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 50 و 124 من قانون المسطرة المدنية و 37 من الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية و هي تبت في القضايا العقارية ابتدائيا بمثابة حضوري في حق طالب التحفيظ و حضوريا في حق المتعرضين .

بالإشهاد على تنازل المتعرضين ... ، ، ... ، ... و على التعرض المقدم
من طرفهم على مطلب التحفيظ عدد 63/2605 المقيد بتاريخ 15 شتنبر 2011 كناش
63/3 عدد 1217 و تحميل المتعرضين الصائر و بإرجاع الملف إلى المحافظ على الوكالة
الوطنية لدى المحافظة العقارية بالنواصر لإتمام إجراءات التحفيظ .
بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .
و كانت المحكمة تتركب من :

السيد :	رئيسا و مقررا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط
الرئيس	كاتب الضبط

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

و طبقا للقانون باسم جلالة الملك

بتاريخ: 2014/12/04 أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش في
جلستها العلنية و هي تبت في القضايا العقارية و المختلطة الحكم الآتي
نصه:

حكم رقم:
بتاريخ:
2014/12/04
موافق:
ملف ابتدائي رقم
14/1201/503
المدعي

بين شركة مراكش التي حلت محل لجهة تانسيفت في
شخص ممثلها القانوني
الكائن مقرها الاجتماعي ب مراكش .
ينوب عنها الأستاذ محمد صباري المحامي بهيئة مراكش
بصفته مدعية أصليا و مدعى عليها فرعيا من جهة.

المدعى عليه

و بين السيد
الكائن مراكش .
ينوب عنه الأستاذ المصطفى لبعثيري المحامي بهيئة مراكش
بصفته مدعى عليه أصليا و مدعى فرعيا من جهة.

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المقدم من طرف المدعية بواسطة نائبها و المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 27 يناير 2014 و المؤدى عنه الرسم القضائي بصندوق هذه المحكمة و الذي عرضت فيه أنه سبق للمدعى عليها أن سبق لها أن أبرم عقود معاوضة معها حيث تخرى لها عن حصته الشائعة بنسبة 14/ 72 التي يملكها في القطعة الأرضية البالغة مساحتها 24176 متر مربع و الغير محفظة و الكائنة مراكش على 563 مترا مربعا من قطعة كائنة و التي خرج بها بموجب رسم مخارجة منجز بتاريخ 1990/09/39 و صل عدد 8/568 و مقابل ذلك تتخرى المدعية على الشقة مراكش و ثمنها 426000,00 درهم و كذا المحليين التجاريين الكائنين بنفس العملية ب2ب15 و ب2ب16 قيمتهما 640000,00 درهم ، و التزم المدعى عليه بأداء فرق القيمة المحدد في 50377,80 درهم ، و بتاريخ 2002/06/04 تم إبرام عقد معاوضة بمذكر تضمنت نفس الالتزامات مع إبطال إنجاز القطعتين الأرضيتين رقمي 598 و 599 و بالتالي فإن ما تبقى فارغا من قطعة العرصة و مساحته 500 متر مربع تنازلت عنه المدعية لفائدة المدعى عليه ، و أنها نفذت التزامها و تحوز المدعى عليه بمحل المعارضة و هي عبارة عن الرسم العقاري عدد 04/105355 فيما يخص مراكش و الرسمين عدد 04/108948 و 04/108979 فيما يخص المحليين التجاريين الكائنين بنفس العملية ب2ب15 و ب2ب16 ، و أنها تقدمت بمطالب تحفيظ العقارات المكونة للوعاء العقاري لعملية الزهور أرقام 43/2718 و 43/2719 و 43/2720 غير أنها فوجئت بتعرض المدعى عليه ،و بعد ذلك عدلت التصميم و مكنته من القطعة المذكورة التي مساحتها 500 متر مربع ، إلا أن المدعى عليه أصر على الإبقاء على تعرضاته ، ملتزمة الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعية مبلغ 50377,80 درهم الذي يمثل الفرق في قيمة العقارات المتبادلة و الحكم على المدعى عليه بضمان حوز محل عقد المعاوضة و التصرف فيه بلا معارض و بتنفيذ التزامه المنصوص عليه في المعاوضة بأداء المبلغ المذكور و باستحقاقها للعقارات و الأسهم العائدة

لها و الحكم على المدعى عليه برفع التعرضات المودعة من قبله على مطالب التحفيظ ذات الأرقام التالية : 43/2718 و 43/2719 و 43/2720 و الكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000,00 درهم عن كل يوم تأخير و الحكم بإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق عن تعرضه الكيدي و امتناعه عن رفعه مع الإكراه البدني و تحميل المدعى عليه الصائر .

و أرفقت مذكرتها بصورة عقد معاوضة و عقد معاوضة بمدرک و شواهد عقارية و أخرى خاصة بمطالب التحفيظ ذات المراجع أعلاه .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه و المرفقة بمقال معارض مؤدى عنه الرسم القضائي و التي أكد من خلالها أنه فيما يخص المبلغ المطالب به من المدعية و قدره 50377,80 درهم فقد أداه للمدعية حسب الوصل الصادر عن البنك العقاري و السياحي بتاريخ 2002/07/09 ، و بالتالي يكون قد نفذ التزاماته ، و أضاف أنه أبرم مع المدعى عليها فرعيا عقد معاوضة ثاني مضمونه تمكينها من مساحة 500,00 متر مربع إلا أنها لم تف به ، و لم يتوصل بما ذكر لحد يومه ، و أنه نظرا لطول المدة و ما عرفته الأسعار من تقلبات و للأرباح الطائلة التي جنتها المدعية أصليا، فإنه يلتبس من المحكمة الحكم بإجراء خبرة قضائية لمعرفة موقع و مراجع البقعة و تحديد التعويضات التي يستحقها من جراء الأضرار اللاحقة به ، مرفقا طلبه بعقد معاوضة بمدرک و وصل .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعية و التي جاء فيها أن المدعى عليه أدلى بوصل لا دليل على أنه تم إيداع مبلغه حسابها ، مؤكدة طلبها الرامي للأداء ، مضيفة أنها نفذت التزامها فيما يخص تمكينه من مساحة 500,00 متر مربع ، ملتزمة بالحكم برفض الطلب المعارض و الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى .

و أرفقت مذكرتها بصورة تصميم .

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليه و التي أكد فيها دفعه السابقة ، مضيفا أنه أمام موقف المدعية من الأداء فإنه تقدم بشكاية في الموضوع للسيد وكيل الملك ، ملتمسا الحكم بإيقاف البت إلى حين انتهاء المسطرة الجنحية ، و أرفق مذكرته بصورة شكاية .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 2014/11/20 تخلف عنها نائب الطرف المدعي و نائب المدعى عليه رغم إعلامهما فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

و بعد المداولة طبقا للقانون

التعليل

1 . في الطلب الأصلي :

- في الشكل:

حيث إن طلب المدعية أصليا يرمي فشق منه إلى الحكم على المدعى عليه بضمان حوز محل عقد المعاوضة و التصرف فيه بلا و باستحقاقها للعقارات و الأسهم العائدة لها و الحكم على المدعى عليه برفع التعرضات المودعة من قبله على مطالب التحفيظ ذات الأرقام التالية : 43/2718 و 43/2719 و 43/2720 و الكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000,00 درهم عن كل يوم تأخير و الحكم بإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق عن تعرضه الكيدي و امتناعه عن رفعه.

و حيث إن اختصاص البت في الطلب الحالي يرجع إلى محكمة التحفيظ دون غيرها و في إطار مسطرة خاصة هي المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري ، و عليه فلا يمكن لهذه المحكمة التطاول على اختصاص المحكمة المذكورة و يتعين لذلك الحكم بعدم قبول الطلب في هذا الشق ، و نفس المآل لطلب التعويض عن التعسف في إيقاع التعرض لأن ذلك سابق للآوان .

حيث إن الدعوى قدمت في الشق الباقي وفق كافة الشروط الشكلية فهي مقبولة شكلاً.

. في الموضوع:

حيث إن طلب المدعية يرمي إلى الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 50377,80 درهم .

و حيث دفع المدعى عليه بأن المبلغ المطالب به من المدعية و قدره 50377,80 درهم فقد أداه للمدعية حسب الوصل الصادر عن البنك العقاري و السياحي بتاريخ 2002/07/09 ، و أرفق جوابه بوصل .

و حيث إن المدعية نازعت في توصلها بالمبلغ أعلاه لأنه لا دليل على أنه تم إيداع مبلغه حسابها ، و هي منازعة لا تفيدها في شئ طالما أن الوصل المدلى به يفيد أن الإيداع تم في حساب المؤسسة الجهوية للتجهيز و البناء ، و عليه يكون الدين قد انقضى بالأداء ، و بالتالي يكون الطلب غير ذي أساس ، و يلزم الحكم برفضه .

و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل مصاريفها .

2 . في المقال المعارض :

. في الشكل :

حيث إن طلب المدعي فرعياً يرمي إلى الحكم بإجراء خبرة قضائية لمعرفة موقع و مراجع البقعة و تحديد التعويضات التي يستحقها من جراء الأضرار اللاحقة به ، مرفقاً طلبه بعقد معاوضة بمدرك و وصل .

و حيث إنه من المعلوم أن الخبرة لا تقبل كإجراء أو طلب أصلي أمام محكمة الموضوع ، لأن المفروض فيها أن تفصل في المراكز القانونية لأطراف النزاع ، لا أن تجري تحقيقات

في الدعوى ، ذلك أن الإطار الذي تقدم فيه هذه الطلبات هو الفصلان 148 أو 149 من ق م م ، و من تم فإنه لا يمكن أن يطلب من محكمة الموضوع إجراء خبرة بل إن هذا الإجراء يطلب بمناسبة طلبات أخرى يتوقف البت فيها على إجراء تحقيق في الدعوى.

و حيث إن قضاء النقض قد أقر هذا التوجه في عدة قرارات له من ذلك قرار المجلس الأعلى عدد 791 بتاريخ 2004/07/06 في الملف التجاري عدد 04/1/3/1306 و المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 64 . 65 صفحة 273 و الذي جاء فيه : " كانت المحكمة على صواب لما اعتبرت أن الطلب تمهيدي و يرمي إلى تحصيل دليل و إعداد الحجة فتكون المحكمة غير مختصة للبت في طلب مهاد لنزاع قد يحصل في المستقبل لأنها لا تتطوع لجمع الأدلة بنفسها فجاء قرارها مرتكزا على أساس قانوني سليم و الوسيلة على غير أساس".

و حيث إنه بناء على ما ذكر يكون الطلب الحالي غير مقبول و يلزم التصريح بذلك .

و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب

صرحت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا و حضوريا :

1 . في المقال الأصلي :

. في الشكل : بعدم قبول الدعوى في الشق الرامي للحكم على المدعى عليه بضمان حوز محل عقد المعاوضة و التصرف فيه بلا و باستحقاقها للعقارات و الأسهم العائدة لها و الحكم على المدعى عليه برفع التعرضات المودعة من قبله على مطالب التحفيظ ذات الأرقام التالية : 43/2718 و 43/2719 و 43/2720 و الكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها

5000,00 درهم عن كل يوم تأخير و الحكم بإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق عن تعرضه الكيدي و امتناعه عن رفعه و قبول الدعوى في الباقي .

. في الموضوع : برفض الطلب و إبقاء مصاريف الدعوى على المدعية .

2 . في المقال المعارض :

بعدم قبوله و إبقاء مصاريفه على رافعه .

بهذا صدر الحكم و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .
و كانت هيئة المحكمة تتركب من :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط

الرئيس	المقرر	كاتبة الضبط
--------	--------	-------------

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف

بمراكش

المحكمة الابتدائية

بمراكش

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا

المدنية يوم الموافق 2012/11/01

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

حكم رقم:

بتاريخ:

2012/11/01

بين السيدين

الساكنين الرياض . الرباط

ينوب عن الأولى الأستاذ عاصم المعروف المحامي بهيئة

مراكش .

ملف رقم:

2009/10/79

مطلب التحفيظ عدد

43/1590

بصفتها طالبا للتحفيظ من جهة

وبين السيدين . و . الملقبين .

الساكنين مراكش

ينوب عنهما الأستاذ ادريس أقشمير المحامي بهيئة مراكش

بصفتها متعرضين من جهة أخرى

و المتدخلين اختياريا في الدعوى :

.. و ..

الساكنين مراكش

ينوب عنهما الأستاذ ادريس أقشمير المحامي بهيئة مراكش

المدعى عليه

الوقائع

بناء على مسطرة التحفيظ الجارية بشأن العقار المدعى فيه موضوع مطلب التحفيظ
عدد 43/1590 .

و بناء على إحالة الملف علينا من طرف السيد المحافظ على الأملاك العقارية و
الرهون للبت في صحة التعرض من عدم صحته .

و بناء على عمليات التحديد المنجزة و تعرض المذكورين أعلاه على المسطرة مطالبين
بكافة العقار موضوع مسطرة التحفيظ .

و بناء على مقال التدخل الاختياري المقدم من طرف السيدين . . و المؤدى عنه
الرسم القضائي حسب الوصل عدد 132332 و الذي عرضا فيه أن عقد الشراء المدلى به
من طرف طالبي التحفيظ مزور ، على اعتبار أنه تم التصديق تم مركز الحي المحمدي و لم
يدل ببطاقة الأطراف الوطنية ، و أن رقم المصادقة هو 3014 لا يمكن أن تصله المقاطعة
في 15 يوما الأولى من السنة ، ملتسميين التصريح بزورية العقد ، و أرفق مقالهما بوكالتين
خاصتين .

و بناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف نائب طالبة التحفيظ و الذي
أكد من خلاله أنه في إطار القواعد المنظمة لعملية التحفيظ فإن المتعرض يكون في وضعية
المدعي و يكون هو الملزم بالاثبات ، و أن رسم الاستمرار المدلى به من طرف المتعرض
أقيم بمناسبة النزاع و بعد تقديم مطلب التحفيظ ، كما أن رسم الاستمرار المذكور لم تتوفر فيه
شروط صحة الملك خصوصا شرط عدم وجود المنازع و لا معارض و شرط عدم وجود البيع
، كما أن طلب التدخل المقدم من طرف السيدين و قدم من طرف غير
ذي صفة طالما أنهما لم يتقدما بتعرض في أجله .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المتعرضيين و التي أكدا من خلالها أن
تعرضهما مبني على رسم الاستمرار المضمن أصله بعدد 115 صحيفة 92 الي يفيد تصرفهم
في المدعى فيه هذه مدة من ثلاثين سنة ، و أن طالبي التحفيظ لم يسبق لهما الحضور لعين
المكان كما أن المالكين الذين ادعيا منهما الشراء قد نفيا صدور البيع عنهما ، ملتسميين ابلحكم
بصحة التعرض.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة و القاضي بإجراء خبرة انتدبت للقيام بها الخبرة التي وضعت تقريرها بالملف و انتهت فيه إلى أن رسم المتعرضين ينطبق على موضوع النزاع و ذلك خلافا لما عليه الأمر بالنسبة لعقد شراء طالبي التحفيظ .

و بناء على تعقيب نائب طالب التحفيظ على ضوء الخبرة و الذي أكد من خلاله عدم موضوعية الخبرة على اعتبار أن الخبرة لم تبين من هو الطرف لذي ينطبق رسمه على موضوع النزاع على اعتبار أن لفظ المدعى عليه في لغة التحفيظ ينطبق على طالب التحفيظ، كما ان الخبرة لم تبين حدود العقار بدقة.

و عقب نائب المتعرضين بأن الخبرة جاءت موضوعية وقد أكدت انطباق رسمهما على موضوع النزاع.

و بناء على تعقيب نائب طالب التحفيظ على ضوء الخبرة و الذي أكد من خلاله عدم موضوعية الخبرة على اعتبار ان الخبرة لم تبين حدود العقار بدقة، و من جهة ثانية فإن رسم الاستمرار المدلى به من طرف المتعرض أقيم بمناسبة النزاع و بعد تقديم مطلب التحفيظ ، كما أن رسم الاستمرار المذكور لم تتوفر فيه شروط صحة الملك خصوصا شرط عدم وجود المنازع و لا معارض و شرط عدم وجود البيع.

و بناء على مستنتاجات النيابة العامة الرامية للحكم وفق القانون .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2012/10/18 حضرها نائب طالبة التحفيظ و نائب الطرف المتعرض ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2012/10/25 مددت لجلسة يومه .

التعليل

وبعد المداولة طبقا للقانون

1. بخصوص التعرض على مطلب التحفيظ :

حيث أحيل الملف على هذه المحكمة للبت في مدى صحة التعرض المقدم من طرف المتعرضين .

و حيث إنه لما كان التعرض يعتبر بمثابة دعوى استحقاقية و من هذا المنطلق فإن المتعرض باعتباره طالب الاستحقاق يلزم بإقامة الدليل على تملكه و ذلك قبل سؤال المدعى عليه و تكليفه ببيان وجه مدخله للعقارو ذلك طبقا للمادة 242 من مدونة الحقوق العينية التي تنص على ما يلي : " لا يكلف الحائز ببيان وجه مدخله إلا إذا أدلى المدعي بحجة على دعواه " ، و هذا التوجه التشريعي يطابق بشكل كلي قواعد الفقه المالكي المعمول بها في مجال العقار الغير محفظ لقول الناظم :

و مدع استحقاق شئ يلزم	بينة مثبتة ما يزعم
من غير تكليف لمن تكلفه	بأي وجه تملكه

وحيث إن المجمع عليه تشريعا و فقها و قضاء أن الملك لا ينزع من يد حائزه إلا بحجة متوفرة على جميع شروط الملك المكسبة له عن طريق الحياة ، و هذه الشروط هي التي نصت عليها المادة 240 من مدونة الحقوق العينية شروط الملك الخمسة و هي كالتالي وضع اليد و نسبة الملك للحائز و طول المدة إلى أن تصل المدة المعتبرة شرها في التملك و هي تختلف بحسب ما إذا كان الحائز قريبا أم لا و عدم المنازع بمعنى أن تكون الحياة هادئة و نفي العلم بنقل الملكية و خروج العقار المدعى فيه من يد الحائز و هذا الشرط يكون شرط صحة متى أقيمت البينة لميت و يكون بالمقابل شرط كمال إذا أقيمت البينة لحي ، و هذه الشروط قد جمعها الناظم عند قوله :

يد نسبة طول كعشرة أشهر	و فعل بلا خصم بها الملك يجتلى
و هل عدم التفويت كمال أم	صحة للحي للميت ذا اجعلا

و حيث إنه بالرجوع إلى الرسم المدلى به من طرف المتعرضين يتبين أنه ينطبق كلية على موضوع النزاع ، و أنه للتأكد من ذلك فإن المحكمة أصدرت حكما تمهيدا قضى بإجراء خبرة انتدبت للقيام بها الخبرة التي وضعت تقريرها بالملف و انتهت فيه إلى أن رسم

المتعرضين ينطبق على موضوع النزاع و ذلك خلافا لما عليه الأمر بالنسبة لعقد شراء طالبي التحفيظ .

و حيث إنه بالرجوع إلى الرسم المدلى به من طرف المتعرضين و هو رسم الاستمرار المضمن أصله بعدد 115 صحيفة 15592 كناش رقم 52 بتاريخ 13 /11/ 2000 ثوثيق مراكش نجد أن الأمر يتعلق برسم تتوفر فيه شروط الحياة المكنسة المحددة على النحو المذكور خلافا لما أثير من دفع عنه ، فقد جاء فيه " شهودهم الموضوعه أسماؤهم عقبه يعرفون المتعرضين أعلاه معرفة تامة كافية شرعا معها وبها ومعها يشهدون بأن بحوزهم و اعمارهم و تحت تصرفهم مالا من جملة أملاكهمينسبون ذلك لنفسهم ملكا و الناس إليهم مدة تزيد عن 20 سنة سلفت عن تاريخه بدون علم منازع و لا معارض طيلة المدة المذكورة و لا يعلمونه باعه و لا فوته"

و حيث إنه في مقابل ذلك فحجة طالبي التحفيظ هي عقد شراء مجرد و بالرجوع إليه يتبين أنه لم يذكر فيه سند البائع لمورث المدعيين ،و بالتالي يكون الطرف المدعي لم يثبت تملكه للمدعى فيه بحجة مقبولة شرعا حتى ينزع بها الملك من يد الحائز و ذلك لقول الناظم :

لا تفيد الملك رسوم الأشرية و لكن ترفع النزاع عند التسوية
و حيث إنه اعتبارا لما ذكر يكون التعرض المقدم مبنيا على أساس و يتعين تبعا لذلك الحكم بصحة التعرض .
وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

2. بخصوص مقال التدخل الاختياري في الدعوى

حيث إنه من المعلوم أنه في دعاوي التحفيظ فإن الأطراف يحددون في المسطرة الإدارية ، و لا يمكن قبول تدخل أي طرف أثناء سريان مسطرة البت في التعرضات ، ذلك أن المسطرة فس هذه المرحلة لا تنظم وفق القواعد العامة المحددة في قانون المسطرة المدنية بل وفق ماهو منصوص عليه في إطار القانون الخاص المتعلقة بالتحفيظ ، و عليه يكون التدخل المقدم غير مقبول .

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 124 من ق م م .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

1. بخصوص التعرض على مطلب التحفيظ : بصحة التعرض المقدم من طرف السيدين .. و .. الملقبين ... ضد مطلب التحفيظ المذكورة و بإحالة الملف على المحافظ العقاري بتحاوت لاتخاذ ما يراه مناسبا بعد صيرورة هذا الحك نهائيا و بتحميل المتعرض طالب التحفيظ الصائر .

2. بخصوص مقال التدخل الاختياري في الدعوى: بعدم قبوله و إبقاء صائره على رافعه .

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ،وكانت المحكمة تتركب من :

السيد	محمد مسوس	رئيسا
السيد	يونس الزهري	مقررا
السيد	مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة	جمال فردان	كاتبة ضبط
الرئيس	المقرر	كاتب الضبط
المملكة المغربية		أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
وزارة العدل و الحريات		بالمحكمة الابتدائية بسيدي بنور
محكمة الإستئناف بالجديدة		-----

ملف عقاري

2009/134

حكم عدد:

صدر بتاريخ:

2013/12/24

بتاريخ الثلاثاء 20 صفر 1435 الموافق 24 دجنبر 2013 .

أصدرت المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وهي تبت في قضايا العقار

الحكم الاتي نصه:

بين السيدة :

الساكنة الدارالبیضاء .

ينوب عنها الاستاذان خديجة البريع ومصطفى شمشاوي

المحاميان بهيأة الجديدة .

مدعية من جهة .

وبين السادة : المتوفى عن ورثته : - , اولاده :

- فاطمة , - عبدالصمد , - كريمة , - زهرة , - عبدالقادر , -

خديجة , - فتيحة , - عبداللطيف , - .. , - .. , - ... لقبهم

جميعا

سكناهم اقليم سيدي بنور .

- ورثة

الساكنين الدارالبیضاء .

مدعى عليهم من جهة ثانية .

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المؤدى عنه بتاريخ 23 اكتوبر 2008 حسب الوصل عدد

471432 الذي تعرض المدعية من خلاله بواسطة دفاعها انه مورث المدعى عليهم رقم 2

كان قد تقدم قيد حياته بمطلب التحفيظ عدد 08/35833 الرامي الى تحفيظ الملك المسمى "ارض الروضات" الكائن بمنطقة ضم الاراضي المسماة اولاد عمور خامسا البالغة مساحته بعد الضم 64 آر و 79 سنتيار , وان مورث المدعى عليهم رقم 1 المسمى قيد حياته كان قد تعرض على الملك المذكور مطالبا بحقوق اشتراها من البائع له مورث المدعى عليهم 2 المسمى قيد حياته بموجب رسم الشراء المؤرخ في 10 يونيو 1963 , وان العارضة اشترت البقع الارضية المسماة " ارض محراش " و "ارض الكاعة " و " ارض الروضة " و " ارض الحرشة" وهي البقع من الملك المسمى "ارض الروضات" المتعلق بالمطلب اعلاه وذلك بموجب عقد الشراء المؤرخ في 03 غشت 1966 واودعت رسم شرائها بالمحافظة العقارية هي الاخرى للحفاظ على حقوقها وبالتالي كان لزاما استدعاؤها لا جراءات البت في التعرضات , غير انه عندما احيل الملف من المحافظة العقارية للبت في التعرض المقدم من طرف مورث المدعى عليهم رقم 1 لم يتم استدعاؤها للدفاع عن حقوقها بل تم الاكتفاء باستدعاء طالب التحفيظ فقط وكذا ورثته الذين لم يدلوا بما يعارض رسم شراء المتعرض او ما يفيد البيع للعارضة فصدر حكم في ملف التحفيظ عدد 1981/56 بتاريخ 14 غشت 1970 كناش 9 عدد 2670 , التعرض المقدم من طرف... .. المقيد بتاريخ 14 غشت 1970 كناش 9 عدد 2670 , وبما ان العارضة تضررت من الحكم المذكور ولم تستدعى له فانه يحق لها التعرض عن الحكم المذكور تعرض الغير الخارج عن الخصومة بعد ادائها الوديعة المنصوص عليه في الفصل 304 من ق م م وما يليه لاجله يكون طلبها مقبولا شكلا وموضوعا فان الطرف المتعرض ادلى بوثيقة وهي عبارة عن رسم شراء مؤرخ في 10 يونيو 1963 مطالبا بكافة الملك (البقعة الخامسة قبل الضم) موضوع مطلب التحفيظ عدد 08/35833 غير انه يعاب على الوثيقة المتمسك بها من قبل المتعرض انها لا تتعلق بالملك المسمى " ارض الرويضات" بل تتعلق بالملك المسمى " كدية اغضيقة " كما ان مساحة ما اشتراه المتعرض هي خدام ونصف فقط في حين انه بالاطلاع على شهادة المحافظة العقارية نجد ان الواجب الذي اصبح الطرف المدعى عليه رقم 1 يملكه يفوق ما اشتراه بموجب رسم الشراء المؤرخ في 10 يونيو 1963 ملتزمة بذلك الغاء الحكم المتعرض عليه - تعرض الغير الخارج عن الخصومة - فيما قضى به من صحة المسمى موضوع ملف التحفيظ عدد 1981/56 الصادر عن هذه

المحكمة بتاريخ 12 شتنبر 1985 والحكم من جديد بعدم صحة التعرض المذكور وباستحقاق العارضة للمدعى فيه مع افرار المدعى عليه من العقار موضوع الدعوى هو او من يقوم مقامه او باذنه وذلك بعد الامر باجراء خبرة يعهد بها لخبير مختص في الشؤون العقارية لمطابقة رسوم الاشربة وحفظ حقها في التعقيب على نتيجة الخبرة معززة مقالها بنسخة من الحكم الصادر في الملف عقار مطلب عدد 81/56 , نسخة من شهادة المحافظة العقارية , نسخة من رسم بيع العارضة و نسخة من رسم شراء مؤرخ في 10 يونيو 1966 .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهم بجلسة 2009/02/16 جاء فيها ان المقال معيب شكلا لتوجيهه ضد ورثة وورثة..... والحال ان وثائق الدعوى خالية مما يثبت وفاتهما وكذا عدم حصر ورثة المدعى عليه الثاني.

وموضوعا فان الحكم المتعرض بشانه اشار الى تخلف المشتري من لدن طالب التحفيظ (أي الطاعنة حاليا) رغم سابق اعلامها , مما يدل علن ان الشرط المسطر بالفصل 404 ق م م غير وارد بل ان الطاعنة كانت حاضرة واستدعيت طبقا للقانون بل وانها طعنت بالاستئناف ضد الحكم القاضي بالتعرض حسب الثابت من القرار الاستئنافي رقم 37 المؤرخ في 2007/02/01 ملف رقم 06/129/03 , كما ان الحكم المطعون فيه يندرج ضمن قضايا التحفيظ العقاري التي حدد لها المشرع طريق الطعن بالاستئناف او النقض دون غيرها من طرق الطعن كما ان المحكمة واثاء نظرها في التعرض وقفت على عين المكان وثبت لديها بصفة قطعية ان شراء مورث المنوب عنهم ينطبق على الارض موضوع مطلب التحفيظ ملتزمين التصريح بعدم قبول التعرض شكلا او رفضه موضوعا معززين مذكرتهم بصورة من قرار استئنافي وصورة من محضر معاينة .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المدعية بجلسة 2009/03/23 جاء فيها ان المدعى عليهم لا ينفون كونهم ورثة الذين ضمنوا اراثتهم بالمحافظة العقارية حسب الثابت من شهادة المحافظة العقارية المرفقة بالمقال وانه خلافا لدفع المدعى عليهم فانه لم يتم استدعاء العارضة اثناء البت في التعرض لتقديم دفاعها والادلاء بشرائها وانه الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة يبقى السبيل الكفيل بضمان حقوقها ملتزمة الحكم وفق طلباتها .

وبناء على الامر برفع اليد عن القضية الصادر بتاريخ 2009/05/25 وباحالتها على هيئة القضاء الجماعي للنظر فيها طبقا للقانون .

وبناء على ادراج القضية امام هذه الهيئة واستدعاء الاطراف بصفة قانونية .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف دفاع المدعى عليهم بجلسة 2010/01/12 و المؤكدة لدفعه المفصلة اعلاه .

وبناء على ادراج القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 2013/12/10 حضرها دفاع المدعية واكد السابق والفي بالملف ملتمس النيابة العامة الرامي الى تطبيق القانون فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2013/12/24 .

وبعد المداولة طبقا للقانون .

في الشكل : حيث تهدف الدعوى الى الطعن في الحكم الصادر في ملف التحفيظ عدد 1981/56 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 12 شتنبر 1985 عن طريق تعرض الغير الخارج عن الخصومة - فيما قضى به من صحة المسمى موضوع والحكم من جديد بعدم صحة التعرض المذكور وباستحقاق العارضة للمدعى فيه مع افراغ المدعى عليه من العقار موضوع الدعوى هو او من يقوم مقامه او باذنه وذلك بعد الامر باجراء خبرة يعهد بها لخبير مختص في الشؤون العقارية لمطابقة رسوم الاشترية وحفظ حقها في التعقيب على نتيجة الخبرة .

وحيث انه فيما يتعلق بالطرف الموجه ضده الدعوى فانه وان كان عدم ارفاق المدعية لطلبها بما يفيد اراءة المرحوم مبرر قانونا لكون تضمين مقتضيات تلك الراءة بشهادة المحافظة العقارية المرفقة بالمقال يغني عن الادلاء , فان دفع المدعى عليهم بخصوص توجيه الدعوى ضد ورثة دون حصرهم او الادلاء باراتته يجعل الدعوى مختلة من الناحية لخرقها المقتضيات الفقهية والقانونية المعمول بها في هذا الصدد اذ من المعلوم قضاء انه لايجوز رفع الدعوى ضد ميت الا بعد الادلاء باراتته وان ذلك يجد تبريره في المبدأ القاضي

بان " الدعوى لاتسمع من ورثة ميت ولا على ورثة ميت الا بعد الادلاء باراثته لان الاراثة تتعلق بالصفة وهي من النظام العام تثار تلقائيا في أي مرحلة من مراحل الدعوى " وهذا ما ذهب اليه المجلس الاعلى (محكمة النقض حاليا) في قراره عدد 289 الصادر بتاريخ 1979/06/12 في الملف عدد 46189 قرار غير منشور اشار اليه الدكتور محمد الكشور في كتاب القسمة القضائية في القانون المغربي ص 139 .

وحيث ذهب الفقه في نفس المنحى مشددا على ضرورة اثبات الموت والورثة بخصوص طرفي الدعوى على حد سواء اذ جاء في لامية الزقاق :

ومن يدعي حقا لميت ليثبتن ***** له الموت والوراث بعد لتفصلا .

كعكس ولكن مع يمين كغائب ***** وذوي الحجر والاحباس والشبه يجتلا .

وحيث ان الدفع بان (عدم انكار المدعى عليهم كونهم ورثة للمرحومين يبرر قبول الدعوى) دفع لا يستقيم والمقتضيات الشرعية المعمول بها في مجال اقام الاراثات والتي لم يسبق لاي مشرع او فقيه ان اجاز الاكتفاء في اعتبارها بالاقرار الضمني للورثة او المستخلص من سكوتهم عنها في الدعوى وقد جاء في قول الشيخ الهواري بهذا الخصوص " وليس هنا اقرار حتى يعمل به لا صريح ولاضمني خلافا لمن وهم هنا ... وانما هو شهادة تحتاج الى العدالة والتعدد " .

وحيث انه من جهة اخرى فان الحكم المتعرض عليه تعرض الغير الخارج عن الخصومة صدر اثر البت في تعرض على مسطرة التحفيظ وانه سبق للقضاء المغربي في العديد من قراراته ان قرر عدم قبول الاحكام الصادرة في مسطرة التحفيظ العقاري لهذا الصنف من الطعون وكان مبرره في ذلك ان ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري قانون موضوع وقانون شكل كذلك فقد تضمن الاجراءات التي تتخذها محكمة التعرض على التحفيظ وكذا الاحكام التي تصدرها وكيفية تبليغها وطرق الطعن فيها وان سكوت الظهير المذكور عن احدى طرق الطعن يعني استبعادها ولا يجوز بالتالي الرجوع الى ق م م بشأن طعن لم تتناوله مسطرة التحفيظ العقاري للقول بطعن لم تعرفه (قرار المجلس الاعلى - سابقا - بتاريخ 1989/04/05 تحت عدد 887 في الملف المدني 85/2182 منشور بمجلة قضاء المجلس الاعلى عدد 42, 43 ص 45 وما يليها .

وحيث ان مبرر هذا الاتجاه بسطه المجلس الاعلى - سابقا - في قراره عدد 532 الصادر بتاريخ 2000/04/05 في الملف عدد 98/642 المنشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 90 ص 118 وما يليه الذي جاء فيه " لما كان من المقرر فقها ان امكانية او عدم امكانية ممارسة الطعون في الاحكام تعتبر من النظام العام ومن ثم لا يجوز احداث وسيلة طعن او حذفها الا بمقتضى نص قانوني ولما كان الامر في النازلة يتعلق بمادة التحفيظ التي ينظمها بصفة شاملة قانون خاص هو ظهير 12 غشت 1913 الذي حدد على سبيل الحصر طرق الطعن في الاحكام الصادرة بشأن تلك المادة في الاستئناف ثم النقض - الفصل 47 منه - فان الطعن باعادة النظر في قرارات المجلس الاعلى الصادرة في مادة التحفيظ يكون غير مقبول ."

وحيث الاجتهاد القضائي لم يقف عن هذا الحد بل ذهب صراحة الى القول بانه لا وجود لاي نص في قانون التحفيظ العقاري يسمح بتعرض الغير الخارج عن الخصومة (قرار المجلس الاعلى - سابقا - عدد 4218 الصادر بتاريخ 2000/11/08 في الملف المدني عدد 99/1748 منشور بمجلة الاشعاع عدد 26 ص 173 وما يليها .

وحيث ان مشروع قانون التحفيظ العقاري وبعد اصداره للقانون 14.07 المعدل والمتمم لظهير التحفيظ العقاري نص صراحة في الفصل 109 منه على انه " لا تقبل الاحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري الا الطعن بالاستئناف او النقض " .

وحيث انه وبغض النظر عن الاثر الفوري لسريان القواعد المسطرية فان سلوك الطالبة لهذا الطعن جاء مخالفا لما استقر عليه اجتهاد القضاء والذي تبناه المشرع بنص بصفة لاحقة الشيء الذي وجب معه التصريح بعدم قبول الدعوى .

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

لهذه الأسباب

اصدرت المحكمة وهي تبت في قضايا العقار بجلستها العلنية ابتدائيا الحكم الاتي

نصه :

في الشكل : التصريح بعدم قبول الدعوى وإبقاء الصائر على رافعتها .
بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر المحكمة
الابتدائية بسيدي بنور وكانت الهيئة الحاكمة متكونة من:

السيد	عصام بنزidon رئيسا	
السيد	محمد شبيب	مقررا
السيد	بوجمعة واقاس	عضوا
بمساعدة السيد	محمد جوال	كاتباً للضبط
الرئيس	المقرر	كاتب الضبط

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بسيدي بنور

بسم جلالة الملك و طبقا للقانون

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الإستئناف بالجديدة
المحكمة الابتدائية بسيدي بنور

بتاريخ الثلاثاء 22 من ربيع الثاني 1434 الموافق ل 05 مارس
2013

أصدرت المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وهي تبت في قضايا
التحفيظ العقاري الحكم الاتي نصه:

ملف عقاري

2012/70

حكم عدد:

صدر بتاريخ:

2013/03/05

بين السيدة :

الساكنة

طالبة التحفيظ من جهة

وبين السيدين : 1-

2-

الساكنان

متعرض من جهة أخرى

الوقائع

بناء على مطلب التحفيظ المقدم باسم السيدة إلى السيد المحافظ على
الأموال العقارية والرهنون بسيدي بنور بتاريخ 2002/11/29 تحت عدد 44/30517 الرامي
إلى تحفيظ الملك المسمى "ملك دامي" الواقع بمركز والذي نشرت خلاصة
منه بالجريدة الرسمية المؤرخة في 2002/04/30 عدد 226 مؤسسة مطلبها على رسم صدقة
ورسم شراء عدلي .

وبناء على التعرض الذي تقدم به السيدين و المقيد بتاريخ
204/11/05 كناش 20 عدد 18 للمطالبة بحقوق مشاعة بالملك المذكور لكونها انجرت لهما
عن طريق الشراء والصدقة .

وبناء على قرار السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسيدي بنور بإحالة ملف
النازلة بعد استنفاد المسطرة الإدارية على هذه المحكمة للبت فيه.
وبناء على إستدعاء الأطراف بصفة قانونية .

وبناء على اعلان نيابة الاستاذ مومن تميم عن طالبة التحفيظ وامهاله للجواب .
وبناء على ادراج القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 2013/02/19 حضرها الاستاذ
ابوزيد عن نائب طالبة التحفيظ وتخلف الباقي والفني بالملف ملتمس النيابة العامة الرامي الى
تطبيق القانون فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة لجلسة 2013/03/05.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت السيدة إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون
بسيدي بنور بتاريخ 2002/11/29 بالمطلب عدد 44/30517 الرامي إلى تحفيظ الملك
المسمى "ملك دامي" الواقع والذي نشرت خلاصة منه بالجريدة الرسمية
المؤرخة في 2002/04/30 عدد 226 مؤسسة مطلبها على رسم صدقة ورسم شراء عدلي.
وحيث تعرض على المطلب المذكور السيدين و حسب
التعرض المقيد بتاريخ 2004/11/05 كناش 20 عدد 18 للمطالبة بحقوق مشاعة بالملك
المذكور لكونها انجرت لهما عن طريق الشراء والصدقة .
وحيث من المعلوم أن المتعرض يقف موقف المدعي ويكون مطالبا بإثبات تعرضه
قبل أن يصار إلى حجج طالب التحفيظ.

وحيث من الإطلاع على رسم البيع المضمن اصله بعدد 38 صحيفة 24 بتاريخ 05
يناير 1975 توثيق سيدي بنور الذي عزز به المتعرض تعرضه يتبين أنه-اي
المتعرض- اشترى من السيدة البائعة له شقيقته جميع الهواء الذي فوق
جميع الدار الكائنة مساحتها 120 متر بها بيتان واحد كبير وواحد صغير
ومرحاض ومطبخ يحدها قبلة ومن معه , يمينا . . . , غربا الزنقة و شمالا
..... , بيني في ذلك الهواء ما يشاء بيعا بما في ذلك من المنافع والمرافق وماعد منه

ونسب اليه شراء صحيحا ناجزا بثمان قدره الف (1000) درهم اعترفت البائعة بقبض الثمن وابرأت المشتري من درك القبض .

وحيث تطبيقا لمقتضيات الفصل 483 من ق ل ع فانه " يقع صحيحا بيع جزء محدد من الفضاء الطليق او الهواء العمودي الذي يرتفع فوق بناء قائم فعلا , ويسوغ للمشتري ان يبني فيه , بشرط تحديد طبيعة البناء وابعاده , ولكن لا يسوغ للمشتري ان يبيع الذي يعلوه بغير رضى البائع ."

وحيث عمد السيد عقب ذلك الى بناء طابقين في الهواء الذي اشتراه من طالبة التحفيظ , بعد ان اجازت له هذه الاخيرة في بناء ما يشاء بالهواء المبيع , تم قام بالتصدق على بنته بجميع الطبقة الثانية المبنية بالهواء المشار اليه والمشملة على ثلاث ومطبخ ومرحاض وبيت صغير بمنفعة ومرافقه الداخلة فيه والخارجة وماعد منه ونسب اليه صدقة بثة بتلة قصد بذلك وجه الله العظيم ورجاء توابه والدار الآخرة وصيره بهذه الصدقة ملكا للمتصدق عليها ... وحازت المتصدق عليها جميع ماذكر حوزا تاما واعترافا والكل فارغا من شواغل المتصدق المذكور وذلك بمقتضى رسم الصدقة المضمن بعدد 46 صحيفة 47 بتاريخ 2003/04/21 توثيق سيدي بنور .

وحيث ان الصدقة المذكورة جاءت مستوفية للشروط المذكورة وانها لم تكن محل اي اعتراض او مناقشة من قبل طالبة التحفيظ , وكذا الامر بالنسبة لبيع حق الهواء , وان طالبة التحفيظ تبقى ملزمة بماورد من قيود على حق ملكيتها بعد تقويتها للهواء الواقع فوق ملكها وبذلك يظل مطلبها محصورا في الطابق السفلي من الدار المطلوب تحفيظها دون ماارتفع عنه من حق الهواء وما شمله من بنايات الامر الذي يبقى معه التعرض مؤسسا ويتعين الاستجابة له .

وحيث عملا بالفصل 51 من ظهير 1913/08/12 (وفق تعديله بالقانون 14.07) يتعين تحميل طالبة التحفيظ صائر التعرض.

وحيث يناسب إرجاع الملف إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسيدي بنور لاتخاذ المتعين بعد صيرورة هذا الحكم نهائيا.

وتطبيقا للقواعد الفقهية المعمول بها في المذهب المالكي وللфصول 24-27-32-37-35-34 وما يليه-51 من ظهير التحفيظ العقاري وفق تعديله بالقانون 14.07 ، والفصول 37-38-39-45-50 من ق م م

لهذه الأسباب

إن المحكمة في جلستها العلنية وهي تبث ابتدائيا حضوريا:
الحكم بصحة التعرض الذي تقدم به السيدين و المقيد بتاريخ 05 نونبر 2004 كناش 20 عدد 18 ضد مطلب التحفيظ عدد 44/30517، بالنسبة لما فوق الطابق السفلي من هواء وبنائات مع تحميل طالبة التحفيظ صائر التعرض، وإرجاع الملف إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسيدي بنور لاتخاذ المتعين بعد صيرورة هذا الحكم نهائيا.
بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وكانت الهيئة الحاكمة متكونة من:

السيد	يوسف موحيّد	رئيسا
السيد	محمد شبيب	مقررا
السيد	عصام بنزیدون	عضوا
بمساعدة السيد	رضوان بن التيس	كاتباً للضبط
الرئيس	القاضي المقرر	كاتب الضبط

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بسيدي بنور

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

بتاريخ الثلاثاء 25 يونيو 2013
أصدرت المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وهي تبت في قضايا
التحفيظ العقاري الحكم الاتي نصه:
بين السيد :
الساكن
تنوب عنه الاستاذة نادية نوعم المحامية بهيأة الجديدة
طالب التحفيظ من جهة.

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الإستئناف بالجديدة
المحكمة الابتدائية بسيدي بنور

ملف تحفيظ
2010/52
حكم عدد:
صدر بتاريخ:
2013/06/25

وبين السيد :

الساكن بالعنوان اعلاه .

ينوب عنه الاستاذ احمد مدار المحامي بهيأة الجديدة .

متعرض من جهة اخرى .

الوقائع

بناء على مطلب التحفيظ المقدم باسم السيدالعوني الطاير إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسيدي بنور بتاريخ 1997/08/05 تحت عدد 44/15097 الرامي إلى تحفيظ الملك المسمى "لمادة" الواقع بإقليم سيدي بنور منطقة ضم الاراضي المسماة الشطر الاول من المنطقة العليا بدكالة رقم 1 والصادر بشأنها المرسوم المتعلق بالمصادقة على ضم الأراضي بالمناطق المذكورة بتاريخ 2007/03/12 الجريدة الرسمية 5507 وأسس المطلب على شهادة إدارية بالملك .

وبناء على التعرض المقيد من السيد بتاريخ 2005/04/14 كناش 21 عدد 157 مطالبابحقوق مشاعة في الملك المذكور لكونها انجرت له إرثا من شقيقه مدليا برسم اشهاد عدلي مضمن بعدد 875 صحيفة 429 ،برسم اراثة مضمن بعدد 272 صحيفة 186 وتاريخ 1989/12/13، نسخة رسم وصية عدد 235 تاريخ 1989/09/25 الكل توثيق سيدي بنور .

وبناء على قرار السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسيدي بنور بإحالة ملف النازلة بعد استنفاد المسطرة الإدارية على هذه المحكمة للبت فيه .

وبناء على إستدعاء الأطراف بصفة قانونية، وتسجيل الدفاع نيابته عن طالب التحفيظ مدليا بذاكرة تأكيدية لمطلب التحفيظ بجلسة 2011/07/05 جاء فيها ان التعرض غير مؤسس وان الوثائق المدلى بها من قبل المتعرض غير جديرة بالاعتبار لان الملك موضوع المطلب خاص به لوحده ولا يدخل ضمن متخلف المرحوم حسب الثابت من شهادة الملك التي يشهد شهودها على ان بقعة "المادة " البالغة مساحتها 75 آر و 20 سنتيار تعود لطالب التحفيظ وان الاشهاد المدلى به من قبل المتعرض لا يتضمن بقعة " لمادة" ملتمسا الحكم بعدم صحة التعرض .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف دفاع طالب التحفيظ بجلسة 2011/11/15 اكد فيها ان الملك المسمى " لمادة" في حوز وتصرف العارض حسب الثابت من شهادة الملك المرفقة بالمطلب وكذا محضر المعاينة والاستجواب المنجز في الملف التنفيذي عدد 07/44 لان البقعة المذكورة لا تتدرج ضمن ما آل اليهم ارثا من والدهم الهالك .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف دفاع المتعرض بجلسة 2011/12/27 جاء فيها ان المحضر المدلى به غير مجد في النازلة على اعتبار ان المفوض القضائي غير مختص وانه بامكان المحكمة ان تامر باحد اجراءات التحقيق لمطابقة رسوم الطرفين ملتمسا الحكم بصحة التعرض .

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 13 مارس 2012 القاضي بإجراء بحث بواسطة السيد القاضي المقرر مع الأطراف ودفاعهم، بشأن مدى تعلق العقار موضوع المطلب بالرسوم المدلى بها من قبل الطرفين .

وبجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2012/09/11 حضر المتعرض وتخلف طالب التحفيظ رغم التوصل وصرح المتعرض انه يطالب باربعة خداديم مازالت بيد طالب التحفيظ وكذا نصيب ابنائه القاصرين والذي آل اليهم ارثا من شقيقه وان سند تعرضه هو الاشهاد المنجز من قبل والدهم قيد حياته الذي عين بموجبه نصيب كل واحد من ابنائه قبل

وفاته وان الاسم الذي اعطي للبقعة اثناء التحفيظ هو "لمادة" في حين انها كانت تسمى " بقعة الدار" وان سبب تعرضه هو تعرض طالب التحفيظ عليه في مطلب آخر .

وبناء على المذكرة التعقيبية لدفاع طالب التحفيظ بعد البحث المدلى بها بجلسة 2012/09/04 يلتمس من خلالها الحكم بعدم صحة التعرض لكون المحكمة وقفت خلال البحث على كونه غير مؤسس قانونا .

وبناء على المذكرة المدلى بها من قبل دفاع طالب التحفيظ بجلسة 2013/02/26 المرفقة بنسخة من اراءة عدد 171 ص 163 كناش 1 ملتمسا ضمها للملف .
وبناء على احالة الملف على النيابة العامة لتقديم .

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 2013/06/04 التي أُلقي خلالها ملتمس النيابة العامة الرامي لتطبيق القانون، فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة لجلسة 2013/06/18 مددت لجلسة 2013/06/25 .

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم السيد..... إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسيدي بنور بتاريخ 1997/08/05 بالمطلب عدد 44/15097 الرامي إلى تحفيظ الملك المسمى "لمادة" الواقع بإقليم سيدي بنور منطقة ضم الاراضي المسماة الشطر الاول من المنطقة العليا والصادر بشأنها المرسوم المتعلق بالمصادقة على ضم الأراضي بالمناطق المذكورة بتاريخ 2007/03/12 الجريدة الرسمية 5507 مؤسسامطلبه على شهادة إدارية بالملك .

وحيث تم التعرض على هذا المطلب من طرف السيد..... بمقتضى التعرض المقيد بتاريخ 2005/04/14 كناش 21 عدد 157.

وحيث أسس المتعرض تعرضه على مطالبته بحقوق في عقار المطلب انجرت له إرثا.
وحيث أجرت المحكمة بحثا في النازلة أدلى فيه الأطراف بتوضيحاتهم.

وحيث من خلال الوثائق المدلى بها في الملف، سواء خلال المرحلة الإدارية للمطلب أو أمام المحكمة بعد إحالته عليها، ومن خلال مذكرات الطرفين وتصريحاتهم، يتعين التأكيد أن الفصل في النزاع يتوقف على ضرورة استجلاء حقيقة العلاقة العائلية التي تربط أطراف

النزاع، ثم مدى تعلق العقار موضوع المطلب بطبيعة تلك العلاقة من عدمه وبالرسوم المدلى بها، وكل ذلك مع مراعاة خصوصية مسطرة تحفيظ العقارات الواقعة بمناطق ضم الأراضي الفلاحية.

وحيث نظرا لترابط هذه الأسئلة ترابط تبعية، إذ لا يتصور الانتقال للاحق منها إلا بعد النظر في السابق، فإن المحكمة تتولى البت في النزاع وفق هذا المنحى.

وحيث من خلال الإراثات المدلى بها، يتضح مايلي :

ان والد الطرفين المرحوم توفي في غصون سنة 1983 عن زوجته واولاده منها : (المتعرض)، (طالب التحفيظ) ، ، ... و.. (المتوفى بعده) وعن ابن ابنه المتوفى قبله وهو (.....) كل ذلك حسب الاراثة المضمنة بعدد 171 صحيفة 163 بتاريخ فاتح مارس 1995 توثيق العونات) .

وانه في غصون شهر اكتوبر من سنة 1989 توفي المرحوم ... (اخ الطرفين معا) عن والدته وعن اخوته ، .. ، ... ، و..... لقبهم جميعا كما اوصى قيد حياته لابناء ابنه وهم : ، ، بالثلث من املاكه حسب الثابت من الاراثة عدد 272 صحيفة 186 بتاريخ 2004/09/13 قسم التوثيق بالعونات ورسم الوصية عدد 235 صحيفة 160 بتاريخ 29 شتبر 1989 توثيق سيدي بنور .

وحيث انه بعد بسط وتوضيح العلاقة الرابطة بين الاطراف يطرح التساؤل حول مدى ارتباط العقار موضوع المطلب بمتخلف والد الطرفين من عدمه ؟

حيث تمسك المتعرض بأن العقار موضوع المطلب هو من متخلف الهالك ، وانه سبق لهذا الاخير ان عين قيد حياته لكل فريق من ابنائه الاملاك التي يختص بها حسب المبين من الاشهاد العدلي المضمن بعدد 875 صحيفة 429 بتاريخ 2004/04/15 توثيق العونات الذي ورد فيه مايلي :

انه عين لزوجته ... واولاده منها الذكور (وهم ... ، ... ،) ثمانى بقع وهي :
(1 بقعة الدار 2) بقعة الدار 3) بقعة الويزات 4) بقعة الاحرش 5) بقعة الاحرش 6) بقعة بير الاغوانمة 7) بقعة ضاية باهية 8) بقعة ضاية باهية ، كل هذه البقع مذكورة باوصافها وحدودهابالاشهاد المذكور ،

كما عين لبننتيه .. و..... اربع بقع وهي (1 بقعة الدار 2) بقعة الدار 3) بقعة درك الشلح 4) بقعة بير الاغوانمة , المذكورة اوصافها وحدودها في ذلك الاشهاد .

و بذلك يبقى رسم الاشهاد اعلاه هو المؤثر في النزاع، اذ من خلال الإطلاع عليه يتبين ان املاك الهالك اصبحت موزعة بين ابنائه على شطرين : الشطر الاول من الاملاك موزع بين زوجته واولاده منها الذكور ... , ... , و.....من جهة , والشطر الثاني من الاملاك عينه لبننتيه ... و

وبالتالي فان حالة الشياح وان تم انهاؤها بين الفريقين بعد تمييز كل واحد منهما عن الاخر فانها لا تزال قائمة بين اعضاء كل فريق على حدة بخصوص الاملاك المعينة له .

وحيث انه بعد وفاة فان النصيب الذي عين له في العقارات اعلاه آل الى ورثته الذي يعتبر المتعرض واحد منهم وبالتالي فيبقى من حقه التعرض ضد كل من طلب تحفيظ احد العقارات الواردة في الاشهاد استقلا عن باقي الورثة لا سيما وان طالب التحفيظ استند في تقديم مطلبه على شهادة بالملك المنجزة من طرف السلطة المحلية اثناء عملية البحث القانوني المواكبة لتحديد الملاك اثناء فتح المطالب المرتبطة باراضي الضم التي نظمها ظهير 1962 وتعديلاته اللاحقة.

وحيث اعتبارا لخصوصيات هذه العملية والمتمثلة في "تحسين أساليب استغلال الأراضي الفلاحية من خلال جمع وإعادة ترتيب القطع المبعثرة والمجزأة والتي ليس لها شكل منتظم لتتكون منها أملاك موحدة الأطراف وأملاك محتوية على قطع أرضية منسجمة الشكل ومضموم بعضها إلى بعض تساعد في الوصول إليها وريها وصرف المياه منها.." , فانه يترتب عنها قانونا تغيير في البنية الواقعية للأراضي المتواجدة في المناطق التي طبقت فيها, بشكل اندثرت معه معالمها الأصلية، من خلال إزالة الحدود الفاصلة بين العقارات وضمها لبعضها البعض ثم إعادة توزيعها بين الفلاحين باعتبار معيار قيمة الإنتاج الحقيقي المتناسب مع المساحة التي كانت قبل الضم .

وحيث إن هذا التغيير يشكل معطى واقعي لفائدة المتعرض، الذي دفع بكون البقعة موضوع مطلب التحفيظ هي بقعة "ارض الشلح" وان طالب التحفيظ اطلق عليها اسم " لمادة "

لأخفاء حقيقة الأمر نظرا لأن هذه الأرض هي إرث من والد الطرفين معا ولم تؤل لطالب التحفيظ من مصدر آخر وفق ما جاء في ادعائه .

وحيث أن الثابت من وثائق الملف أن والد الطرفين خلف لهم مجموعة من العقارات لازالت مشاعة بينهم، وطالما أن طالب التحفيظ يدفع بكون الحجج المدلى بها لا تتعلق بالعقار موضوع النزاع، فإن استناده لتبرير استقلاله بالعقار موضوع المطلب إلى شهادة الملك المؤسسة على تصريحات اثني عشر شاهدا بعين المكان لا يعفيه من الأدلاء بالحجج المبررة لهذا الاستقلال أمام منازعة المتعرض له في

الملك وأدلائه بالأشهاد العدلي لاثبات اندراجه ضمن متخلف مورثهم والا فأين يتواجد العقارات موضوع رسم الأشهاد عدد 875 عدد 429، وأين موقعها وهل تمت قسمتها بين العقارات بين الفريق الأول من ورثة المرحوم الشيء الذي لم يستطع طالب التحفيظ تبريره أثناء سريان الدعوى والتزم حياله الصمت على الرغم من استدعائه لجلسة البحث التي قررتها المحكمة لاستجلاء حقيقة النزاع الأمر الذي وجب معه أعمال المبدأ الفقهي الذي يقضي باستصحاب حالة الشياخ بين الورثة في غياب اثبات القسمة بينهم وإن مدعي هذه الأخيرة هو المكلف على الأصح بالاثبات .

وحيث أن دفع طالب التحفيظ بالحوز والتصرف غير مجد من الناحية القانونية والفقهية طالما أنه من المسلم به فقها أنه لا حياة بين الشركاء مهما طال مدتاهما بالتالي فإن الاختصاص بتملك العقار موضوع المطلب يبقى على عاتق طالب التحفيظ لأنه يخالف الأصل والاستصحاب .

وحيث انطلاقا مما بسطته المحكمة أعلاه يتبين أن موقف المتعرض سليم قانونا، ويتعين بذلك التصريح بصحة تعرضه إلا أنه يتعين حصره في حدود ما سيؤول إليه إرثا من شقيقه المرحوم حسبما تم حصره في تقرير الحضور المنجز من طرف السيد المحافظ على الأملاك العقارية بتاريخ 14 أبريل 2005 .

وحيث عملا بالفصل 51 من ظهير 1913/08/12 (وفق تعديله بالقانون 14.07) يتعين تحميل طالب التحفيظ صائر التعرض.

وحيث يناسب إرجاع الملف إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهنون بسيدي بنور لاتخاذ المتعين بعد صيرورة هذا الحكم نهائيا.

وتطبيقا لمقتضيات القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، والقواعد الفقهية المعمول بها في المذهب المالكي، ولفصول 24-27-32-34-35-37 وما يليه - 51 من ظهير التحفيظ العقاري وفق تعديله بالقانون 14.07، والفصول 9-37-38-39-45-50 من ق م م .

لهذه الأسباب

إن المحكمة في جلستها العلنية وهي تبت ابتدائيا حضوريا:

- الحكم بصحة التعرض المقدم من السيد المقيد بتاريخ 2005/04/14 كناش 21 عدد 157 ضد مطلب التحفيظ عدد 44/15097 بالنسبة للنصيب الإرثي الآيل له من شقيقه المرحوم

- تحميل طالب التحفيظ صائر التعرض، وإرجاع الملف إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهنون بسيدي بنور لاتخاذ المتعين بعد صيرورة هذا الحكم نهائيا.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وكانت الهيئة الحاكمة متكونة من:

السيد	يوسف موحيد	رئيسا
السيد	محمد شبيب	مقررا
السيد	عصام بنزidon	عضوا
بمساعدة السيد	رضوان بن التيس	كاتباً للضبط
الرئيس	القاضي المقرر	كاتب الضبط

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

المدنية

بالدار البيضاء

حكم عدد :

2016/

صدر بتاريخ :

موافق :

2016/01/12 .

القاعدة : " قبول التعرض أو عدم قبوله حسب تقديمه داخل الآجال القانونية أو خارجها

يدخل في اختصاص المحافظ على الأملاك العقارية الذي يتولى تلقي هذه التعرضات و

تهيئها قبل إحالة الملف على المحكمة التي لا يحق لها قانونا أن تفحص الآجال المتعلقة

بتقديم التعرضات على مطلب التحفيظ و يقتصر دورها على البت في وجود الحق المدعى

به من قبل المتعرض و نوعه و محتواه و مداه (الفصل 37 من الظهير الشريف رقم

1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون

رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان

1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري) " .

" يشترط في الحيازة المؤدية لاكتساب ملكية العقار أن يكون الحائز واضعا يده على الملك و

أن يتصرف فيه تصرف المالك في ملكه و أن ينسبه لنفسه و الناس ينسبونه إليه كذلك و

ألا ينازعه في ذلك منازع و أن تستمر الحيازة طول المدة المقررة في القانون و في حالة

وفاة الحائز يشترط بالإضافة إلى ذلك عدم العلم بالتفويت علما بأن شرط عدم العلم بالتفويت

يعتبر بمثابة شرط كمال في وثيقة الحي و شرط صحة في وثيقة الميت اثبت الورثة الملك

له (المادة 240 من الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة

1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية و

لقول الإمام الزقاق أبو الحسن علي بن قاسم بن محمد التحسبي الزقاق) في لاميته :

" يد نسبة طول عشرة أشهر **** و فعل بلا خصم بها الملك يجتلا "

" و هل عدم التفويت في علمهم كمال **** أم صحة للحي للميت ذا جعلاً "

" التعرض بمثابة دعوى استحقاقية في مطلب التحفيظ و يقع إثبات الاستحقاق على مدعيه

لقول ابن عاصم في التحفة :

" المدعي المستحق لشئ من **** ينزله شئاً من **** "

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها
العلنية الحكم الآتي نصه :
يوم ثاني عشر (12) يناير 2016 .
بين :

الساكن
ينوب عنه الأستاذ عبد الله هملي المحامي بهيأة الدفاع بالدار
البيضاء .

بصفته طالب التحفيظ من جهة .

و بين : ورثة و هم : ،
، ، و

ينوب عنهم الأستاذ محمد عطواني المحامي بهيأة الدفاع بالدار
البيضاء .

بصفتهم متعرضين من جهة أخرى .

الوقائع

بناء على الطلب الذي تقدم به المسمى إلى المحافظ على الأملاك العقارية لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بعين الشق بتاريخ 2006/03/14 المسجل تحت عدد 63/09 الرامي إلى تحفيظ الملك المسمى خلوة 01 مساحته 01 هكتار و 75 آرا تقريبا الكائن و الذي نشرت خلاصته بالجريدة الرسمية عدد 384 المؤرخة في 2006/05/10 مستندا في ذلك على رسم الملكية المضمن بعدد 371 صحيفة 331 كناش 01 عدد 13 و تاريخ 1988/12/06 توثيق المحكمة الابتدائية بالبيضاء عين الشق .

و بناء على التعرض المقيد لدى المحافظ على الأملاك العقارية بالوكالة الوطنية للمحافظة المذكورة أعلاه من طرف المسمين ورثة بتاريخ 2014/08/22 كناش 47/06 عدد 66 مطالبين بحقوق مشاعة آلت إليهم عن طريق الإرث من جدهم في

الملك موضوع مطلب التحفيظ المذكور أعلاه مستنديين في ذلك على نسخة لرسم ملكية مضمن بعدد 249 صحيفة 388 كناش 01 عدد 13 و تاريخ 1931/08/06 توثيق أحواز الدار البيضاء و لنسختي رسمي إراثتين المضمنين الأول بعدد 348 كناش عدد 49 و تاريخ 2007/05/21 و الثاني بعدد 4308 صحيفة 204 كناش عدد 3/3 توثيق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء .

وبناء على إحالة الملف من طرف المحافظ لدى الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه على هذه المحكمة من أجل البت في التعرض المقدم من طرف المتعرضين المذكورين أعلاه.

وبناء على المذكرة التي تقدم بها المتعرضون بواسطة دفاعهم بجلسة 2015/03/10 يعرضون فيها أن أرض خالوطة المطلوب تحفيظ جزء منها كانت من جملة أملاك جدهم المرحوم حسب رسم الشراء المضمن بعدد 285 صحيفة 252 كناش 03 و تاريخ 12 رجب 1340 و أن طالب التحفيظ هو حفيد جدهم و ابن عمهم ... و أن جميع متخلف جدهم بقي على الشيعاء بين أبنائه بمن فيهم والدتهم التي كانت تحت وصاية عمتها و والد طالب التحفيظ يملكون حسب ما يؤكد رسم المخارحة المضمن بعدد 269 صحيفة 04 كناش 01 رقم 14 المسجل في 1931/08/21 التي وقعت بينهم مجتمعين من جهة و بين المسمى إذ بقيت كل القطع الأرضية المسماة خالوطة و أيضا أرض جارية السيد و أرض المسيلة و أرض اجديدة ملكا مشاعا و أنه بالنسبة لحقوق مورثتهم فقد كانت عمتها وصية عليها و يمنع عليها تقويت أي عقار من العقارات باسم المحجورة المذكورة أثناء فترة الوصية حسب رسم المخارحة التي تشير إلى رسم الوصية و أن المادة 255 من مدونة الحقوق العينية تنص على أنه لا محل للحيازة بين الشركاء مطلقا وأن المادة 251 من نفس المدونة تنص على أن مدة الحيازة بين الأقارب غير الشركاء الذين ليس بينهم عداوة أربعين سنة و أن الأمر في النازلة يتعلق بشركاء على الشيعاء و لا يمكن أن تؤسس الملكية على الحيازة بشكل مطلق و أن الملكية المعتمدة لتأسيس المطلب المبنية على الحيازة لا تصلح سنداً لذلك ما دامت المادة 255 المذكورة تنص بصيغة القطع بأنه لا حيازة بين الشركاء مطلقا و أن طالب التحفيظ من جملة أبناء (أو) كما يسمى في بعض الوثائق) الذي هو ابن الجد و أن القرابة إذن لا جدال فيها كما أن الملكية على الشيعاء

ثابتة ملتصين الحكم بقبول تعرضهم شكلا و بصحته موضوعا و احتياطا الأمر بتعيين خبير
طوبوغرافي لوصف العقارات الموروثة المذكورة في المخارعة و تحديد ما إذا كان المسمى
..... قد تجاوز نصيبه في الحقوق المذكورة عندما أراد تحفيظ العقار مع تحديد نصيبهم
في هذه العقارات و حفظ حقهم في التعقيب على الخبرة و تحميل طالب التحفيظ الصائر .
و أرفقوا مذكرتهم بنسخة لطلب تعرض استثنائي و وصل و صورة مطابقة للأصل
لبطاقة التعريف الوطنية و لوكالات و لنسخة لرسم شراء عدد 285 و لرسمي إرثه عدد 348
و عدد 3408 و صورة شمسية لبطاقة الإقامة و لنسخة رسم ملكية عدد 249 و لنسخة رسم
مخارعة عدد 269 .

و بناء على المذكرة التي تقدم بها طالب التحفيظ بواسطة دفاعه بجلسة
2015/07/07 يعرض فيها أن طلب التحفيظ وقع نشره بالجريدة الرسمية منذ 2011/07/20
و أن أجل الطعن و تسجيل التعرض انتهى بتاريخ 2011/09/23 و أن التعرض الواقع من
طرف المتعرضين بتاريخ 2014/08/22 قد وقع خارج الأجل القانوني و لا يهدف سوى إلى
عرقلة التحفيظ و أنه سبق للمتعرضين في الملف العقاري عدد 2014/21/377 أن أقاموا
دعوى ضد مجموعة من الورثة من ضمنهم العارض زاعمين أن جدهم المرحومترك
ما يورث عنه شرعا حسب زعمهم هناك من استولى على الأراضي بعد فرزها و قسمتها و أنه
أوضح للمحكمة أن العقارات التي كان يملكها المسمى حسب رسم المخارعة عدد
350 صحيفة 223 كناش الأملاك 29 المؤرخ في 1951/12/20 المدلى به و أن من
ضمنها من كان محل تصرف من طرف قيد حياته حسب المخارعة التي تمت بينه
و بين المسمى بخصوص الأرض المشتعلة على قطع ذات الحدود من جهة
القبلة و ورثة و يمينا و و شمالا طريق و غربا و
هي قطع أشاروا إليها في الدعوى غير أن المخارعة عدد 269 صحيفة 04 كناش الأملاك
14 المؤرخة في 1931/08/12 المسجلة بالبيضاء في 1931/08/21 صحيفة 88 عدد
605 تشير إلى هذه المخارعة قد تمت في حياة الجد المذكور و المسمى و خرج
بسببها هذا الخير برسم عقاري عدد 19307 الملك المسمى فريد الذي تصرف فيه المالك
بالبيع للغير و أن المسماة انتقل واجبها و نصيبها المنجر لها إرثا من والدها

..... بالبيع لأخيها المسمى بشهادة العدلين المحررين لرسم
المخارجة المضمن بعدد 555 صحيفة 325 كناش 08 بتاريخ 1960/01/24 و الذي تم
تلقي الإشهاد به بتاريخ 1945/05/22 و المحرر في 1960/01/24 المسجل بالبيضاء
بتاريخ 1960/03/15 كناش 06 صحيفة 59 عدد 490 و أن المحكمة قضت برفض الطلب
و إبقاء الصائر على عاتق المدعين و المتدخلين اختياريا في الدعوى ملتمسين الحكم بعدم
قبول التعرض شكلا و إحالة الملف على المحافظ للقيام بالإجراءات التي من شأنها إحداث
رسم عقاري و احتياطيا برفض الطلب موضوعا و تحميل المتعرضين الصائر .

و أرفق مذكرته بصورة مطابقة للأصل لنسخ رسوم مخارجات عدد 350 و عدد 269
و 555 و نسخة لمذكرة جوابية و لحكم عدد 2710 .

و عقب المتعرضون بواسطة دفاعهم بجلسة 2015/09/15 بمذكرة مع مقال رام إلى
الطعن بالزور الفرعي المؤداة عنه الرسوم القضائية حسب الوصل عدد 89989 بتاريخ
2015/09/15 يعرضون فيهما أنهم من ورثة المرحومة المتواجدين خارج المغرب و
هي ليست أختها من أبيها التي كانت تكبرها سنا و أنه تعذر عليهم العلم بإجراءات
التحفيظ في الوقت المناسب بسبب تواجدهم خارج المغرب بين إيطاليا و فرنسا و أن التعرض
قدم في إطار الفصل 29 من قانون التحفيظ العقاري و وقع قبوله من طرف المحافظ و لا
مجال لمناقشة قبوله من عمه و أن المحكمة ستبت في صحة التعرض أو عدم صحته من
خلال الحجج المدلى بها ما دام المحافظ أرسل الملف إلى المحكمة و معه تعرضهم و أن
طالب التحفيظ يتمسك بكون والدتهم باعت حقوقها لأخيها الذي هو والد طالب التحفيظ
الذي لم يميز بين عمته و عمته مورثتهم فاعتقد أن هذه الأخيرة فوتت حقوقها
لوالده لكنه لم يدل بأية وثيقة تؤكد وقوع بيع لحقوق والدتهم و لا يعقل أن تباع حقوقها و هي
تبلغ من العمر عاما واحدا عند وفاة والدها سنة 1931 و أن عمته كانت وصية عليها
بتكليف من والدها قبل وفاته و كان يمنع عليها التقويت كما جاء في المخارجة المضمنة بعدد
269 و أن طالب التحفيظ يقر في جوابه بأن أصل الملك هو تركة الجد و يؤكد أن
وثيقة الملكية التي استند إليها طالب التحفيظ ليس أساسها الحياة كما وقعت الإشارة إليه في
الوثيقة و يجعلها مستندة إلى وقائع غير صحيحة و أن العارض يطعن في وثيقة

الملكية المدلى بها في الملف من طرف طالب التحفيظ و في رسم المخارجه المضمن بعدد 555 صحيفة 325 كناش 08 بتاريخ رمضان 1387 التي استند إليها طالب التحفيظ في القول بأنها تشير إلى كون مورثتهم باعت جميع حقوقها لأخيها و أن أساس هذا الطعن هو أن الملكية تستند إلى الحيازة مع أن الأرض موضوع مطلب التحفيظ كانت من جملة العقارات التي كان يملكها جدهم و لم يسبق أن كانت بدون مالك كما أن مورثتهم لم يسبق لها أن فوتت أي حق من حقوقها ملتمسين القول بأن المسمى يطعن بالزور الفرعي في الملكية المستند إليها في طلب التحفيظ و المخارجه المضمنة بعدد 555 صحيفة 325 كناش 08 بتاريخ رمضان 1387 و تطبيق مسطرة الزور الفرعي بشأنهما و الحكم وفق مذكرتهم المتعلقة ببيان أوجه التعرض و تحميل طالب التحفيظ الصائر .

وأرفقوا مذكرتهم بتوكيل بالطعن بالزور واستعماله ونسخة لطلب فتح تعرض استثنائي. و عقب التحفيظ بجلسة 2015/10/13 بمذكرة بواسطة دفاعه يعرض فيها أنه يتمسك بأن التعرض تم خارج الأجل القانوني و أن المتعرضين زعموا دون أن يثبتوا أنهم متواجدون خارج المغرب و ينطبق عليهم الفصل 29 من قانون التحفيظ العقاري و أن التمسك بمقتضيات هذا الفصل يتم أمام المحافظ ما لم يحل الملف على المحكمة و لا شئ من ذلك وقع و أن ورثة غير متواجدين كلهم خارج المغرب فبنتها من زوجها و بنتها من غيره يقطنان بالدار البيضاء و متواجدات بشكل مستمر بهذه المدنية كما أن أبناءها ... و .. و تتعدد زيارتهم لبلدهم المغرب مما يكون مع التعرض تم خارج الأجل القانوني و أن هذه المحكمة سبق لها أن أصدرت بتاريخ 2015/07/20 حكما عدد 63 في الملف عدد 2014/26/45 بين ورثة مينة الكرمودي و طالب التحفيظ وآخرين قضى بعدم صحة التعرضات بالرغم من دفعات مماثلة سبق أن أثارها المتعرضون و أنه خلافا لما يزعمه المتعرضين فإنه يميز بين عماته زوجة و أبناءها منه و و بين مورثة المتعرضين الذي انتقل واجبها و نصيبها المنجر لها بالإرث من والدها إلى أخيها بشهادة العدلين المحررين لرسم المخارجه المضمن بعدد 555 صحيفة 325 كناش 08 بتاريخ 10 جمادى الثانية 1364 موافق 1945/05/22 المحرر في 1960*01/24 المسجل بالدار البيضاء في 1960/03/15

كناش 06 صحيفة 59 عدد 490 و أن المتعرضين يحاولون إيهام المحكمة بأن المسماة كانت تبلغ من العمر سنة واحدة أثناء تحرير المخرجة و الحقيق أنها كانت متزوجة و تبلغ من العمر 25 سنة تقريبا و أن الزور الفرعي لا يقصد منه سوى المماثلة و التسويف و غير مؤسس ذلك أن المتعرض يطعن في الملكية و رسم المخرجة دون أن يحدد ماذا يعيب عنهما و أن الفصل 89 من ق م م ينص على أنه إذا أنكر خصم ما نسب إليه من كتابة أو توقيع صرف النظر عن ذلك إذا رأى أنه غير ذي فائدة في الفصل في النزاع و أن المقتضيات المكفولة بمقتضى الفصل 24 من قانون التحفيظ العقاري لم يتم احترامها ملتسنا الحكم بعدم صحة التعرض المقدم من طرف ورثة و إحالة الملف على المحافظ على الأملاك العقارية لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بعين الشق قصد اتخاذ المتعين بعد صيرورة الحكم نهائيا .

و أرفق مذكرته بصورة شمسية لحكم عدد 63 و لنسخة رسم مخرجة عدد 555 .
و عقب المتعرضون بجلسة 2015/10/27 بمذكرة بواسطة دفاعهم يعرضون فيها أن المسماة ليست من المتعرضين و أن طالب التحفيظ أقر بأنهم يتواجدون خارج المغرب إلا أنهم يترددون عليه بين الفينة و الأخرى و الحال أنهم لم يأتوا إلى المغرب إلا مؤخرا بعد علمهم بتصرفات خالهم و أبنائه و من بينهم طال التحفيظ و أنه لم يكن بإمكانهم معرفة فتح المطلب موضوع التعرض بسبب تواجدهم و غيابهم غيبة اتصال خارج المغرب مما يجعل تعرضهم واقعا خلال الأجل القانوني و أن طالب التحفيظ ليس طرفا في الدعوى عدد 2014/26/45 و بالتالي لا يمكن أن يستند إلى الحكم الصادر فيها ابتدائيا لهدم تعلقه بالأرض موضوع النزاع كما أن هذا الحكم شابته ثغرات قانونية و واقعية كثيرة و متعددة من بينها إغفاله البت في تعرضات أطراف أخرى و هو موضوع استئناف و غير حائز لقوة الأمر المقضي به و لا يمكن اعتماده حجة في النازلة الحالية و أن الطعن بالزور الفرعي ليس الغرض منه المماثلة و التسويف و إنما ممارسة حقهم في مواجهة الأراجيف المبتوتة في الوثيقتين و خاصة ما يتعلق منها بالدعاء أن الملكية سندها الحياة و ليس الإرث و أن المخرجة تشير إلى تقويت مورثتهم لجميع حقوقها و أن عقد بيع عقار لا يكون صحيحا إلا إذا جاء على الشكل الذي يشترطه القانون أي في شكل عقد بيع صحيح حددت أركانه و

موضوعه و حدوده و ثمنه و أطرافه و أمام غياب وجود أي عقد لا يمكن القول بوجود تقويت للحقوق و أنه من الغريب أن يقع التشبث بوجود بيع كلي لحقوق عقارية دون معرفة هذه العقارات و تحديدها و أن ورثتهم عند حضور وفاة والدها عين عمتها وصية عليها و نعتت في الوثيقة التي تشير إلى ذلك بكونها الصبية التي لم تتجاوز الواحد من عمرها و إذا كانت ستبلغ سنة 1951 و بتتبع منطق طالب التحفيظ يكون التقويت عند المقارنة مع ادعاءاته حاصلا قبل بلوغ مورثتهم سن الرشد و سيكون إذن تقويتا غير صحيح ما دام أحد طرفيه قاصرا فضلا على أن الوصية و هي عمتها كان يمنع عليها التقويت كما جاء في وثيقة المخارجة عدد 269 و أن طالب التحفيظ خلط بين أحكام الزور الفرعي و أحكام تحقيق الخطوط و أنهم لا يتمسكون في طلب الطعن بالزور الفرعي بإنكار خط أو توقيع و لا يلتزمون تحقيقا في الخطوط و أن الفصل 89 من قانون المسطرة المدنية يتعلق بتحقيق الخطوط فقد جاء عنوان الفرع السادس تحقيق الخطوط و الزور الفرعي و أفرد له الفصول من 89 إلى 102 و خصص لمسألة تحقيق الخطوط الفصول 89 ، 90 و 91 في حين خصص للزور الفرعي الفصول من 92 إلى 102 و أن ما علل به الحكم صرف نظره عن طلبهم تطبيق الزور الفرعي تعليل غير سليم و مجانب للصواب ملتجئين الحكم وفق طلبهم المفصل بمذكراتهم المدلى بها و تحميل طالب التحفيظ الصائر .

و أرفقوا مذكرتهم بشهادة الإقامة و صورة شمسية لبطاقة الإقامة بالخارج و لعقدي ازدياد .

و عقب طالب التحفيظ بجلسة 2015/11/17 بمذكرة بواسطة دفاعه يعرض فيها أن المتعرضين خلف عام للمسماة و أنهم بهذه الصفة تعرضوا على مطلب التحفيظ ضدهم و أنهم مارسوا التعرض خارج الأجل القانوني و أن المطالبة بالتحقيق في إطار الفصل 55 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية من شأنه أن يكشف عن الحقيقة إذا ما أمرت المحكمة بذلك و أن الدعوى رقم 2014/16/45 تتعلق بورثة أخ طالب التحفيظ في حقوقهم المشاعة في نفس العقار موضوع التحفيظ و لا مانع من الاستفادة منها في معرفة نوايا المتعرضين بخصوص النباش في وثيقة ترجع إلى 65 سنة خلت و أن سن مورثة المتعرضين هو أنها من مواليد 1930 و في جميع الأحوال تثبت الوكالة المحررة في 1947 أن خالها كان

ينوب عن أخته زوجة المرحوم المتوفى سنة 1931 و ابنتها و التي حسب إرثاة والدها عدد 4308 فإن تاريخ ازديادها هو 1910 و أن أحكام الزور الفرعي و أحكام تحقيق الخطوط المنصوص عليها في الفصل 89 و ما يليه إلى الفصل 102 من قانون المسطرة المدنية ليس بها ما يفيد أنه قام بعمل خارج القانون ملتمسا الحكم وفق ما ورد في مذكراته .

و أرفق مذكرته بصورة شمسية لرسم وكالة عدد 25 و لنسخة لرسم إرثاة عدد 4308 و نسخة لرسم مخارجة عدد 555 .

و عقب المتعرضون بجلسة 2015/12/01 بمذكرة بواسطة دفاعهم يعرضون فيها أن طالب التحفيظ لم يعد يميز بين الوكالة و عقد البيع و أن ما أدلى به لا يفيد أن مورثتهم باعت فعلا ما تملكه و أنه يكفي لزيف تاريخ 1910 الوارد بسم الإرثاة بأنه سن ازدياد مورثتهم أنه يشير إلى أن أختها الكبرى المسماة هي من مواليد 1925 فتكون هذه الأخيرة بالغة ست سنوات عند وفاة والدها (1931) و أن إرثاة خالتهم الحاجة (الأخت الكبرى لمورثتهم من الأب) تفيد أنها توفيت سنة 1975 فأحاط بإرثها زوجها و أولادها ... و و بهذه البيانات تكون الأخت الكبرى لمورثتهم وقد ازدادت سنة 1925 أي ولدت بعد ازدياد أولادها و هذا غير معقول و لتكون بيانات الإرثاة المدلى بها صحيحة يتعين أن تكون مزادة قبل ابنها البكر المزاد سنة 1921 و ليس بعده و أن المخارجة عدد 269 تشير إلى كون مورثتهم تسمى الصبية و كانت تنادى ب بالتصغير مما يدل على أنها كانت لم تتجاوز فعلا فترة الصبا ملتمسين الحكم وفق مطالبهم .

و أرفقوا مذكرتهم بتوكيل بالطعن بالزور الفرعي و صورة مطابقة للأصل لبطاقة التعريف الوطنية و صورة شمسية لرسم إرثاة عدد 10 .

و بناء على المستنتاجات الكتابية للسيد وكيل الملك الرامية إلى البت في صحة التعرض طبقا لقواعد الترجيح بين الحجج المعمول بها قانونا .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2015/12/01 تخلف دفاع طالب التحفيظ رغم الإعلام و حضرها دفاع المتعرضين و أكد ما سبق و أسند النظر فتقرر

جعل القضية في المداولة لجلسة 2015/12/29 و التي تم تمديدتها إلى جلسة 2016/01/12 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

و بعد المداولة طبقا للقانون .

المحكمة

حيث إنه حسب مطلب التحفيظ المودع بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بعي 63/9 الرامي إلى تحفيظ الملك المسمى خلوة 01 مساحته هكتار و 75 آرا تقريبا الكائن بدوار و الذي نشرت خلاصته بالجريدة الرسمية عدد 384 المؤرخة في 2006/05/10 مستندا في ذلك على رسم الملكية المضمن بعدد 371 صحيفة 331 كناش 01 عدد 13 و تاريخ 1988/12/06 توثيق المحكمة الابتدائية بالبيضاء عين الشق .

حيث إنه وقع تعرض من طرف المسمين ورثة بتاريخ 22 غشت 2014 كناش 47/06 عدد 66 مطالبين بحقوق مشاعة آلت إليهم عن طريق الإرث من جدهم في الملك موضوع مطلب التحفيظ المذكور أعلاه مستنديين في ذلك على نسخة لرسم ملكية مضمن بعدد 249 صحيفة 388 كناش 01 عدد 13 و تاريخ 23 يوليوز 1931 توثيق أحواز البيضاء و نسختي رسمي إرثتين المضمنين الأول بعدد 348 كناش عدد 49 و تاريخ 2013/05/16 و الثاني بعدد 4308 صحيفة 204 كناش عدد 3/3 و تاريخ 1993/01/30 توثيق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء .

حيث أحيل ملف التحفيظ من طرف المحافظ لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية المذكورة أعلاه على هذه المحكمة للبت في التعرض المذكور أعلاه .

حيث أحيل الملف على النيابة العامة فأدلت بمستتجاتها الكتابية الرامية إلى البت في صحة التعرض طبقاً لقواعد الترجيح بين الحجج المعمول بها قانوناً .

من حيث التعرض المقدم من طرف المتعرضين :

من حيث الدفع بعدم قبول التعرض :

حيث دفع طالب التحفيظ بأن تعرض المتعرضين جاء خارج الأجل .
حيث إن قبول التعرض أو عدم قبوله حسب تقديمه داخل الآجال القانونية أو خارجها يدخل في اختصاص المحافظ على الأملاك العقارية الذي يتولى تلقي هذه التعرضات و تهيئتها قبل إحالة الملف على المحكمة التي لا يحق لها قانوناً أن تفحص الآجال المتعلقة بتقديم التعرض على مطلب التحفيظ و يقتصر دورها على البت في

وجود الحق المدعى به من قبل المتعرض و نوعه و محتواه و مداه بقوة الفصل 37 من الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقاً (محكمة النقض حالياً) من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 1816 الصادر بتاريخ 14 ماي 2008 في الملف المدني عدد 753/01/01/2006 المنشور بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي عدد 02 ، عدد 3164 الصادر بتاريخ 28 فبراير 2007 في الملف المدني عدد 1245/01/01/2006 و عدد 1336/01/01/2007 الصادر بتاريخ 17 شتنبر 2008 في الملف المدني عدد 753/01/01/2006 المنشورة بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي عدد 02 الشئ الذي يكون معه الدفع بعدم قبول التعرض قد ارتكز على أساس غير سليم و يتعين بالتالي رده .

حيث أسس المتعرضون المذكورين أعلاه تعرضهم على أساس المطالبة بحقوق مشاعة آلت إليهم عن طريق الإرث من جدهم في الملك موضوع مطلب التحفيظ المذكور أعلاه ذلك أن مجموع متخلفه بقي على الشياخ بين أبنائه بمن فيه والدتهم المرحومة
... متمسكين بمقتضيات المادتين 251 و 255 من مدونة الحقوق العينية مستنديين في ذلك على الوثائق المذكورة أعلاه .

حيث دفع طالب التحفيظ بأن العقارات التي كان يملكها المسمى تمت قسمتها منها من كان محل تصرف من طرفه قيد حياته حسب رسم المخارجة عدد 350 صحيفة 223 كناش الأملاك 29 المؤرخ في 20 دجنبر 1951 التي تمت بينه وبين المسمى و أن المخارجة عدد 269 صحيفة 04 كناش الأملاك 14 المؤرخة في 12/08/1931 تشير إلى هذه المخارجة قد تمت في حياة الجد المذكور و المسمى و أن المسماة انتقل واجبها و نصيبها المنجر لها إرثا من والدها بالبيع لأخيها المسمى (أب طالب التحفيظ) بشهادة العدلين المحررين لرسم المخارجة المضمن بعدد 555 صحيفة 325 كناش 08 بتاريخ 24 يناير 1960 و أن المتعرضين سبق لهم أن تقدموا بدعوى في مواجهته و أن المحكمة قضت برفض طلبهم .

حيث دفع المتعرضون بأن طالب التحفيظ لم يميز بين عمته و عمته . مورثتهم و لم يدل بأية وثيقة تؤكد وقوع بيع لحقوق والدتهم و لا يعقل أن تبيع حقوقها و هي تبلغ من العمر عاما واحدا عند وفاة والدها سنة 1931 و أن عمته كانت وصية عليها بتكليف من والدها قبل وفاته و كان يمنع عليها التفويت كما جاء في المخارجة المضمنة بعدد 269 و أن طالب التحفيظ يقر في جوابه بأن أصل الملك هو تركة الجد

حيث استند المتعرضون في تعرضهم على مطلب التحفيظ أعلاه الرامي إلى تحفيظ الأرض المسماة خلوطة على أساس أن العقار آل إليهم عن طريق الإرث في متروك جدهم من جهة أمهم المرحومة المرحوم و من ضمنه الأرض المذكورة أعلاه و استدلو بنسخة لرسم الملكية المضمن بعدد 249 صحيفة 388 كناش 01 عدد 13 و تاريخ 23 يوليوز 1931 توثيق أحواز البيضاء الذي ينص على حيازة مورث المتعرضين و شقيقه للبلدتين الأولى تسمى أرض الجديدة ، و التي ليست هي العقار موضوع مطلب التحفيظ أعلاه ، و الثانية تشتمل على ثلاث قطع دون ذكر اسمها أو أسماء القطع التي تشتمل عليها و التي ادعى المتعرضون أنها هي تلك موضوع مطلب التحفيظ المتعرض عليه و ذلك إلى حدود تاريخ إنجاز الرسم المذكور بتاريخ 23 يوليوز 1931 و الحال أن المتعرضين و إن كانوا قد أدلوا بنسخة لرسم إرثه جدهم المرحوم المسجل بعدد 4308 صحيفة 204 كناش عدد 3/3 و تاريخ 10 فبراير 1993 توثيق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء و

تاريخ و نسخة لرسم إرثه أهم المرحومة المضمن بعدد 348 كناش عدد 49 و تاريخ 21 ماي 2007 توثيق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء فإنهم لم يدلوا بما يثبت استمرار ملكيتهم للعقار موضوع مطلب التحفيظ المتعرض عليه بيد أنه يشترط في الحياة المؤدية لاكتساب ملكية العقار أن يكون الحائز واضعا يده على الملك و أن يتصرف فيه تصرف المالك في ملكه و أن ينسبه لنفسه و الناس ينسبونه إليه كذلك و ألا ينازعه في ذلك منازع و أن تسمر الحياة طول المدة المقررة في القانون و في حالة وفاة الحائز يشترط بالإضافة إلى ذلك عدم العلم بالتفويت علما بأن شرط عدم العلم بالتفويت يعتبر بمثابة شرط كمال في وثيقة الحي و شرط صحة في وثيقة الميث اثبت الورثة الملك له بقوة المادة 240 من الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية و ما ذهب إليه الإمام الزقاق أبو الحسن علي بن قاسم بن محمد التحسبي الزقاق) في لاميته حين قال :

" يد نسبة طول عشرة أشهر **** و فعل بلا خصم بها الملك يجتلا "

" و هل عدم التفويت في علمهم كمال **** أم صحة للحي للميت ذا جعلاً "

و هذا و هذا ما أكده فقهاء المذهب المالكي و ما كرسه العمل القضائي من خلال ما عرض عليه من نوازل في نفس الموضوع نذكر ما ذهب إليه مجلس الاستئناف الشرعي الأعلى في حكمه عدد 35 الصادر بتاريخ 08 ربيع النبوي عام 1350 في القضية عدد 1436 المنشور بكتاب الأحكام الصادرة عن مجلس الاستئناف الشرعي المجلد الثاني الأحكام ذات الأعداد الوترية المضمنة في السجلين الثالث و الرابع (1346 - 1351 موافق 1928 - 1933) و ما ذهب إليه المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) في قراراته عدد 3648 الصادر بتاريخ 26 ماي 1998 في الملف المدني عدد 1366/05/01/1996 المنشور بكتاب قضاء المجلس الأعلى في التحفيظ العقاري من سنة 1991 إلى سنة 2002 لمؤلفه عبد العزيز توفيق ، عدد 1909 الصادر بتاريخ 29 دجنبر 1999 في الملف المدني عدد 794/06/02/1998 المنشور بالتقرير السنوي للمجلس الأعلى لسنة 1999 و عدد 1643 الصادر بتاريخ 11 شتنبر 1998 في الملف المدني عدد 3650/1992 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 53 - 54 مما

يبقى معه شرط إثبات الحيابة المؤدية للتملك قد توقفت منذ تاريخ إنجاز رسم الملكية بتاريخ 23 يوليوز 1931 الشئ الذي تكون معه مقتضيات المادتين 251 و 255 من الظهير أعلاه لا تجد مجالا للتطبيق في نازلة الحال لعدم إثبات واقعة الشيع المنبثقة عن استمرار الملك وفق ما سبق بيانه هذا علاوة على أن المتعرضين استدلو بنسخة لرسم المخارجة المضمن بعدد 269 صحيفة 04 كناش 01 رقم 12 المسجل بتاريخ 21 غشت 1931 بصحيفة عدد 605 صحيفة 04 كناش 14 توثيق أحواز الدار البيضاء ، و التي لم تكن محل طعن ، تضمنت إشارة واضحة حول قيام ورثة الشقيقين و ببيع أجزاء من العقارات المملوكة لهما و المخارجة في بعضها الآخر مما يعتبر إقرارا صريحا من طرف المتعرضين بعلمهم بواقعة التفويت المنصوص عليها في المادة 240 أعلاه و انتهاء واقعة الشركة و حالة الشيع المستند إليهما من طرفهم بيد أن التعرض بمثابة دعوى استحقاقية في مطلب التحفيظ و يقع إثبات الاستحقاق على مدعيه لقول ابن عاصم في التحفة :

" المدعي استحقاق شئ يلزم ** بينة مثبتة ما يزعم "**

ناهيك على أن المتعرض في مادة التحفيظ يعتبر هو المدعي و يتعين عليه إثبات ما يدعيه بالحجة الكافية شرعا و قانونا و أن التعرض المبني على رسم ملكية يتعين فيه الإدلاء بالحجة الصحيحة على واقعة الملك بكافة شروطها قبل مناقشة حجج طالب التحفيظ و إذا لم يدل المتعرض بحجج مقبولة و صحيحة لإثبات ما يدعيه فإن المحكمة لا تكون لها صلاحية مناقشة حجج طالب التحفيظ و هذا ما أكدته المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها القرارات عدد 2953 الصادر بتاريخ 18 دجنبر 1985 في الملف المدني عدد 77931 المنشور ، عدد 111 الصادر بتاريخ 21 يناير 1987 في الملف المدني عدد 1983/193 المنشورين بكتاب قضاء المجلس الأعلى في التحفيظ خلال أربعين سنة لمؤلفه عبد العزيز توفيق و عدد 1000 الصادر بتاريخ 02 مارس 2010 في الملف المدني عدد 2008/01/01/1205 المنشور بكتاب التحفيظ العقاري في ضوء التشريع العقاري و قضاء محكمة النقض لمؤلفه عمر أزوكار و الحال أن المتعرضين لم يثبتوا استمرار الحيابة و الشيع للمدعي فيه بحجة صحيحة شرعا و قانونا مما يكون معه تعرضهم قد ارتكز على أساس غير سليم و يتعين بالتالي التصريح بعدم صحته .

من حيث المقال العارض الرامي إلى الطعن بالزور الفرعي :

حيث طعن المتعرضون بالزور الفرعي في رسم ملكية المضمن بعدد 371 صحيفة 331 كناش 01 عدد 13 و تاريخ 06 دجنبر 1988 توثيق المحكمة الابتدائية بالبيضاء عين الشق المستند عليه من طرف طالب التحفيظ على أساس أنها تستند إلى الحيازة مع أن الأرض موضوع مطلب التحفيظ كانت من جملة العقارات التي كان يملكها جدهم و لم يسبق أن كانت بدون مالك و في رسم المخارجه المضمن أصلها بعدد 350 صحيفة 223 كناش 01 عدد 29 و تاريخ 20 دجنبر 1951 توثيق الدار البيضاء المستدل به من طرفه على أساس أن مورثتهم لم يسبق لها أن فوتت أي حق من حقوقها .

حيث إنه فضلا على أن رسم المخارجه المشار إلى مراجعه أعلاه أنه و إن تحدث عن بيع المسماة لجميع واجبها في الأراضي موضوع الرسم المذكور أعلاه فإنه ليس به ما يفيد أنه انصب على الأرض موضوع مطلب التحفيظ كما أنه فضلا على أن رسم الملكية المشار إلى مراجعه أعلاه المستند عليه من طرف طالب التحفيظ لم تتم مناقشته كما هو مفصل أعلاه و أن البت في الدعوى لا يتوقف على هذا الرسم بيد فإن القانون نظم إجراءات الطعن بالزور الفرعي و اشترط لجديتها تعلقها بإنكار الخط أو التوقيع أو البصمة **الفصل 89** من **قانون المسطرة المدنية** و الحال أن المتعرضين يعترفون بصحة رسم الملكية المذكور أعلاه و إنما يقتصرون على المنازعة في مضمون الوثيقة و ما تضمنته من معلومات من استنادها على الحيازة و أن ما يؤاخذ المتعرضون على الوثيقة المذكورة لا يمكن اعتباره طعنا بالزور الفرعي لعدم تعلقه بإنكار توقيع أو خط و إنما بمضمون الوثيقة و يدخل ضمن الطعون المتعلقة بالزور الأصلي و التي نظمها المشرع في فصول القانون الجنائي و هي خارجة عن اختصاص المحكمة المدنية و لا مجال للتصدي له هذا علاوة على أنه إذا طعن أحد الأطراف أثناء سريان الدعوى في المستند المقدم بالزور الفرعي صرفت الحكمة النظر عن ذلك إذا ارتأت أن الفصل في الدعوى لا يتوقف على هذا المستند بقوة **الفصل 92** من **قانون المسطرة المدنية** و هذا ما أكدته **المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا)** من خلال ما صدر عنه من قرارات في نفس الموضوع نذكر منها **القرارين عدد 715 الصادر بتاريخ 25 ابريل 1989**

في الملف المدني عدد 80824 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 30 و عدد 1829 الصادر 16 أكتوبر 2002 في الملف عدد 2002/856 المنشور بالمجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات عدد 03 ناهيك على أن الطعن في رسم الملكية أعلاه يبقى متجاوزا و لا يتأتى الدخول فيه بعدما تحقق أن مستندات المتعرضين غير جديرة بالاعتبار و لا ترقى لدرجة إثبات الملك مما يتعين معه صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي في الرسمين المذكورين أعلاه .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية

و تطبيقا للفصول 01 ، 03 ، 09 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 47 ، 50 ، 89 ، 92 و 124 من قانون المسطرة المدنية و مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير و المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري و الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية و الفقه الإسلامي .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبت في القضايا العقارية ابتدائيا بمثابة حضوري .

بعدم صحة التعرض المقدم من طرف المتعرضين ورثة بتاريخ 22 غشت 2014 كناش 47/6 عدد 66 على مطلب التحفيظ عدد 63/09 و بصرف النظر عن

الطعن بالزور الفرعي و تحميل المتعرضين الصائر و بإرجاع الملف إلى المحافظ لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بعين الشق بعد انصرام أجل الاستئناف .
بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .
و كانت المحكمة تتركب من :

السيد :	رئيسا و مقررا
السيد :	عضوا
السيد :	عضوا
السيد :	كاتب الضبط

الرئيس كاتب الضبط

و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية

المدنية

بالدار البيضاء

حکم عدد :

. 2014/

صدر بتاريخ :

موافق :

. 2014/06/24

ملف رقم :

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في جلستها

العناية بالحكم الآتي نصه :

يوم رابع و عشرين (24) يونيو 2014 .

بین : 1 - - 2 -

..... الساكنين

ينوب عنهما الأستاذ مصطفى الدلوسي المحامي بهيأة الدفاع بالدار

البيضاء .

بصفتها طالبي التحفيز من جهة .

و بين : 1 - ورثة و هم : .. ، .. و .. لقبهم

2- ورثة و هم : أرملة و أبناؤه منها

[illegible]

.....

الساكنين

ينوب عنهم الأستاذ هشام ستيلي المحامي بهيأة الدفاع بالدار البيضاء .

بصفتهم متعرضين من جهة أخرى .

الوقائع

بناء على الطلب الذي تقدم به المسميان و إلى المحافظ على
الأموال العقارية لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية النواصر بتاريخ 2012/03/16
المسجل تحت عدد 63/4664 و الرامي إلى تحفيظ الملك المسمى الشرقاوي مساحته 03
هكتارات و 48 آرا و 25 سنتيارا الكائن مستنديين في ذلك على رسم الملكية المضمن
بعدد 424 كناش عدد 29 و تاريخ 2008/09/15 توثيق المحكمة الابتدائية لولاية الدار
البيضاء الكبرى .

و بناء على التعرض المقيد لدى المحافظ على الأملاك العقارية بالوكالة الوطنية للمحافظة المذكورة أعلاه من طرف المسمين ورثة و هم : ... ، ... و .. لقبهم و ورثة و هم : أرملته . .. و أبناءه منها : .. ، ، .. ، ... ، ... ، .. ، ... ، ... بتاريخ 2012/12/26 كناش 63/04 عدد 876 مطالبين بكافة الملك موضوع مطلب التحفيظ المذكور أعلاه الذي آل إليهم عن طريق الإرث مستنديين في ذلك على رسم الملكية المضمن بعدد 295 صحيفة 31 كناش عدد 13 و تاريخ 1930/04/15 توثيق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء و رسوم الإراثات المضمنة بعدد 39 ، صحيفة 51 و تاريخ 29 شعبان 1376 توثيق نفس المحكمة المذكورة أعلاه ، بعدد 379 صحيفة 413 و تاريخ 2001/01/05 كناش عدد 20 توثيق نفس المحكمة و بعدد 97 صحيفة 94 كناش عدد 50 و تاريخ 2006/12/13 توثيق نفس المحكمة المذكورة أعلاه و شهادة المطابقة عدد 823 و مرسومين عدد 67-990 و عد 2.08.773 و رسوم ولادة .

و بناء على إحالة الملف من طرف المحافظ لدى الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه على هذه المحكمة من أجل البت في التعرض المقدم من طرف المتعرضين المذكورين أعلاه .

و بناء على **المذكرة** التي تقدم بها **طالب التحفيظ** بـ **18/06/2013** بواسطة دفاعهما يعرضان فيها أن المتعرضين استندوا في تعرضهم على رسم ملكية عدد 295 ، صحيفة 31 كناش 13 و رسوم إراثات و شواهد مطابقة الاسم و تغيير الاسم العائلي و أن التعرض لا يقوم على أساس واقعي و قانوني ذلك أن التعرض الصادر عن المتعرضين لا علاقة له بالعقار موضوع مطلب التحفيظ لا موقعا و لا حدودا و لا مساحة فضلا على أن العقار المدعى بشأنه ليس في حيازة المتعرضين بل هو في حيازة و تصرف العارضين اللذين يمارسان عليه شتى أنواع التصرف منذ ما أكثر من ست عقود سلفت فضلا عن سند الملكية المستجمع لكافة شروط الملك و التي تم تدعيمها بشهادة إدارية صادرة عن السلطة المحلية تثبت بعد البحث كونهما يتصرفان في القطعة موضوع مطلب التحفيظ و يحوزانها و ينسبانها لنفسهما و الناس إليهما منذ 50 سنة سلفت عن إنجاز رسم الملكية و الذي يعتبر حجة رسمية مقرونة بالحيازة الفعلية للعقار المدعى فيه في حين أن المتعرضين لا حيازة لهم و لا تصرف لهم في أرض النزاع و الملكية التي يعتمدونها ساقطة عن درجة الاعتبار لكون التصرف في الأرض بيد العارضين و حجة طالبي التحفيظ مرجحة للأسباب المتمسك بها ملتزمين التصريح بعدم صحة التعرض و تحميل المتعرضين الصائر.

و بناء على **المذكرة** التي تقدم بها **المتعرضون** بـ **22/10/2013** بواسطة دفاعهم يعرضون فيها أنهم يؤكدون أن أنهم يملكون الأرض موضوع النزاع التي هي جزء من جملة أملاك جدهم الذي كان يملك قيد حياته حوالي 455 هكتارا و أنهم أدلوا برسم ملكية عدد 295 صحيفة 31 مؤرخ في 15/04/1930 تثبت أن وروثهم كان يملك أرض المحرش و بوكليب و التي يقع ضمنها الأرض موضوع النزاع و أن الشهود يشهدون بحيازته و حوزة لها و تصرفه فيها دون منازع أو معارض و أن تملك موروثهم يجد سنده و أصله و جذوره استنادا على أصل الملك المؤرخ في 02/04/1906 و الذي يحمل مقومات الرسمية و أصل الملك هذا مؤسس على عقدي شراء مؤرخين على التوالي الأول في 1965 و الثاني في 22 ذو القعدة 1295 هجرية موافق لسنة 1877 و أن تظافر عدة عوامل ساهمت في عدم قيام موروثهم بتحفيظ الأرض المذكورة حتى أنه عمد عدة أشخاص و اغتصبوا عدة قطع أرضية دون سند قانوني أو موجب حق و أن طالبي التحفيظ لا يستندان في مطلبهما إلا على

إشهاد من قبل بعض الأشخاص من كونهما يستغلانها و يحوزانها دون الوقوف على من ترجع ملكية صاحبها و أن الوثيقة اليتيمة التي يستندان عليها لم تحرر إلا سنة 2008 بخلاف وثائقهم التي تجد أصولها لما يفوق القرن من الزمان و أنهم دائمو المطالبة بأراضيهم و لم يسلموا بشبر منها مما يجعل شروط الحياة منعدمة أساسا و أنهم أدلوا برسم عدلي يؤكد حياة و تصرف موروثهم في مجموع الأرض المسماة المحرش و بوكليب التي من جملتها الأرض موضوع النزاع ملتصين **الحكم بصحة تعرضهم و تحميل طالبي التحفيظ الصائر .**

و أرفقوا مذكرتا بصورة شمسية لنسخة رسم ملكية عدد 295 و صورة مطابقة للأصل لرسم ملكية عدد 39 و لرسم شراء .

و عقب طالبا التحفيظ بجلستي 2013/11/26 و 2014/04/21 بمذكرتين

بواسطة دفاعهما يعرضان فيهما أن مذكرة المتعرضين تحمل اضطرابا في فصولها و ذلك بالقول أن الجهة المتعرضة غير حائزة للمدعى فيه بحصول اغتصاب ليعودوا إلى القول بأن الحياة بيد مورثهم و أن مستندهم مبهم و لا يطابق حدود المدعى فيه و أن لا حياة لهم و لا لمورثهم في أرض النزاع و مطالبهم مبنية على الإبهام و الجهالة في حين أن الأرض تحت حياة العارضين و تصرفهما و مبنية على ملكية مستوفية للشروط القانونية هذه مدة ست عقود الأمر الذي يسقط كل مطالبة أو دعوى لقول صاحب التحفة في باب الحوز :

و الأجنبي إن يحوز أصلا بحق عشر سنين فالتملك استحق

و انقطعت حجة مدعيه مع الحضور عن الخصام فيه

و أن سند الملكية العائد لهما مثبت لحياة العقار و ملكيته المدعمة بالتصرف و الاستغلال فوق المد المعترف شرعا مما تسقط معه أية مطالبة للغير فيه و أن المتعرضين يحترفون التعرض حيال كل مطلب يقدم إلى المحافظة العقارية و يستخدمون نفس الوثائق ليس في حق العارضين بل في حق عدة أشخاص و يطالبون بالاستحقاق و من ضمن ذلك ما هو ثابت بمقتضى المسطرة القضائية التي سبق أن رفعوها حيال المسماة مينة فويلة في الملف عدد 2007/21/1978 الصادر بشأنه حكم عدد بتاريخ 2008/02/18 و كذا تعرضهم حيال المطلب عدد 20112/26/97 المقدم من طرف الأملاك المخزنية و أنه بالرجوع إلى الوثائق المستدل بها من لدن المتعرضين فإنها غير عاملة بملف النازلة و لا علاقة لها بأرض

المطلب موضوع التحفيظ ذلك أنها كانت موضوعا لتأسيس مطلب التحفيظ عدد 13897 س الذي تحول إلى رسم عقاري عدد 16671 س و أنها تحمل الإشارة إلى استخدامها في إطار عدد 13897 و قد اتخذ المحافظ قرارا بإلغائها بعد ما عمد إلى تأسيس الرسم العقاري عدد 16671 س و أن المتعرضين أنفسهم جاؤا بالوثائق المذكورة دون أن يلتفتوا إلى البيانات الواردة بها و التي تعتبر حجة عليهم و ضدهم كما أنهم يقرون بأن الملكية عدد 295 هي نفسها مستندة على رسمي شراء تم إلغاؤها نتيجة التحفيظ و أن عملية التعرض الصادرة عنهم لا تعدو أن تكون سوى محاولة فاشلة لقرصنة أملاك الغير بوثائق معدومة ملتصين **الحكم بعدم صحة التعرض و إبقاء الصائر على رافعه مع حقهما في المطالبة بالتعويض .**

و أرفقوا مذكرتهما بنسخة لمقال رام إلى استحقاق عقار و نسخة طبق الأصل لحكم عدد 07/2624 و صورة مطابقة للأصل لرسم شراء .

و بناء على **المستنتجات الكتابية للسيد وكيل الملك الرامية إلى البت في التعرض وفقا للقانون .**

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2014/05/13 حضرها دفاع طالبى التحفيظ و أكد ما سبق و أسند النظر و تخلف دفاع المتعرضين رغم التوصل فتقرر جعل القضية في **المدولة لجلسة 2014/06/24 للنطق بالحكم طبقا للقانون .**

و بعد المدولة طبقا للقانون .

المحكمة

حيث إنه حسب مطلب التحفيظ المودع بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية النواصر من طرف المسميين . و إلى المحافظ على الأملاك العقارية لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية النواصر بتاريخ 16 ارس 2012 المسجل تحت عدد 63/4664 و الرامي إلى تحفيظ الملك المسمى الشرقاوي مساحته 03 هكتارات و 48 آرا و 25 سنتيارا الكائن بجماعة بوسكورة ، دائرة النواصر مستنديين في ذلك على رسم الملكية المضمن بعدد 424 كناش عدد 29 و تاريخ 15 شتبر 2008 توثيق المحكمة الابتدائية لولاية الدار البيضاء الكبرى .

حيث إنه وقع تعرض من طرف المسمين ورثة و ورثة المذكورين أعلاه المقيد لدى المحافظ على الأملاك العقارية بالوكالة الوطنية للمحافظة المذكورة أعلاه بتاريخ 26 دجنبر 2012 كناش 63/04 عدد 876 مطالبين بكافة الملك موضوع مطلب التحفيظ المذكور أعلاه الذي آل إليهم عن طريق الإرث مستندي في ذلك على رسم الملكية المضمن بعدد 295 صحيفة 31 كناش عدد 13 و تاريخ 15 أبريل 1930 توثيق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء و رسوم الإراثات المضمنة بعدد 39 ، صحيفة 51 و تاريخ 29 شعبان 1376 توثيق نفس المحكمة المذكورة أعلاه ، بعدد 379 صحيفة 413 و تاريخ 05 يناير 2001 كناش عدد 20 توثيق نفس المحكمة و بعدد 97 صحيفة 94 كناش عدد 50 و تاريخ 13 دجنبر 2006 توثيق نفس المحكمة المذكورة أعلاه و شهادة المطابقة عدد 823 و مرسومين عدد 67-990 و عد 2.08.773 و رسوم ولادة .

حيث أحيل ملف التحفيظ من طرف المحافظ لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية المذكورة أعلاه على هذه المحكمة للبت في التعرض المذكور أعلاه .
حيث أحيل الملف على النيابة العامة فأدلت بمستتجاتها الكتابية الرامية إلى البت في التعرض وفقا للقانون.

من حيث التعرض المقدم من طرف المتعرضين :

حيث أسس المتعرضون تعرضهم على أساس المطالبة بكافة العقار موضوع مطلب التحفيظ أعلاه الذي آل إليهم عن طريق الإرث في متروك موروثيهما و ورثة و أن العقار المطلوب تحفيظه يدخل ضمن متروك هاذين الأخيرين مستندي في ذلك على الوثائق المذكورة أعلاه .

حيث إن الثابت من الصورة المطابقة للأصل لرسم الشراء المضمن بعدد لرسم الشراء المؤرخ في 07 صفر عام 1320 و لرسم الشراء المؤرخ في 05 رجب عام 1288 و لرسم الشراء المؤرخ في 21 ذي القعدة عام 1295 و لرسم الملكية المضمن بعدد 295 ، صحيفة 31 كناش الأملاك عدد 13 و تاريخ 15 ذي القعدة عام 1348 (05 أبريل 1930) (المدلى بنسخة منه كذلك) أنها (الوثائق المذكورة سبق استعمالها في مطلب التحفيظ عدد 13897 س بالمحافظة العقارية بالدار البيضاء و تم إلغاؤها من طرف المحافظ لدى المحافظة العقارية

المذكورة بعد اتخاذ قرار التحفيظ بشأن المطلب المذكور ليصبح رسماً عقارياً يحمل رقم رسم عقاري عدد 63/43295 بسبب تأسيس الرسم العقاري عدد C 16671 في اسم حسب الثابت من تأشيرة المحافظة المذكورة المضمنة بالمضمنة بهامش الرسوم المذكورة و من الصورة المطابقة للأصل للشهادة الصادرة عن المحافظ لدى المحافظة المذكورة أعلاه بتاريخ 12 يونيو 1947 المضافة للملف بيد أن تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري و بطلان ما عداها من الرسوم و تطهير العقار من جميع الحقوق السابقة غير المضمنة به بقوة الفصل 01 من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري كما تم تعديله و تتميمه بالقانون رقم 14.07 مما تكون معه الرسوم المذكورة أعلاه المستند عليها من طرف المتعرضين باطلة بقوة القانون بيد أن العقد الباطل لا ينتج أي أثر بقوة الفصل 306 من ظهير الالتزامات و العقود بيد أن الباطل لا ينتج إلا الباطل و ان القاعدة ان ما بني على باطل فهو باطل الشئ الذي يكون معه يكون معه تعرضهم قد ارتكز على أساس سليم و يتعين بالتالي التصريح بعدم صحته .

من حيث الصائر :

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها بقوة الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية .

و تطبيقاً للفصول 01 ، 03 ، 09 ، 18 ، 31 ، 32 ، 37 إلى 40 ، 45 ، 50 و 124 من قانون المسطرة المدنية و مقتضيات الظهير الشريف الصادر بتاريخ 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري كما تم تعديله و تتميمه بالقانون رقم 14.07 .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية وهي تبت في القضايا المدنية ابتدائياً حضورياً في حق طالبي التحفيظ و بمثابة حضوري في حق المتعرضين .

بعدم صحة التعرض المقدم من طرف المتعرضين ورثة و ورثة بتاريخ 26 دجنبر 2012 كناش 63/4 عدد 876 على مطلب التحفيظ رقم 63/4661 و تحميلهم

الصائر و إرجاع الملف إلى المحافظ لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالنواصر بعد
انصرام أجل الاستئناف .

بهذا صدر في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .

و كانت المحكمة تتركب من :

السيد : رئيسا و مقرا

السيد : عضوا

السيد : عضوا

السيد : كاتب الضبط

الرئيس
كاتب الضبط

الطعن في قرارات المحافظ العقاري

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بسيدي بنور

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

ملف عقاري

2011/329

حكم عدد:

صدر بتاريخ:

2013/12/24

بتاريخ الثلاثاء 20 صفر الخير 1435 الموافق 24 دجنبر 2013

أصدرت المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وهي تبت في القضايا
العقارية والمختلطة الحكم الاتي نصه:

بين السيدة:.....الساكنة.....

ينوب عنها ذ/ صلاح الدين مدار محام بهيئة الجديدة

مدعية من جهة

وبين السادة: المحافظ المكلف بالتحفيظ بسيدي اسماعيل الزمامرة

.....الساكنة.....الدار البيضاء

.....الساكن

ينوب عنهما ذ/عزيز أودوني محام بهيئة الدار البيضاء جاعل محل

المخابرة معه بمكتب ذن/البريع وشمشاوي محامين بهيئة الجديدة

.....،

.....،

تنوب عنها ذة/السعدية العميري محامية بهيئة الجديدة.

.....،

.....

ينوب عنهم ذ/ محمد أحمد بلخدير محام بهيئة الجديدة

مدعى عليهم من جهة أخرى

الوقائع

بناء على المقال الإفتتاحي الذي تقدمت به المدعية بواسطة دفاعها المؤدى عنه بتاريخ 2011/12/23 تعرض فيه أنها رفعت طلبين إلى السيد المحافظ على الأملاك بسيدي اسماعيل الزمامرة تلتبس في الأول إشهار عقد الكراء المبرم بينها وبين والدها المرحوم المصحح الإمضاء في 2003/05/23 لكونه كراء طويل الأمد طبقا للمادة 87 من القانون العقاري تحت مظلة الفصل 65 من نفس القانون باعتباره يخول لصاحبه حقا عينيا قابلا للرهن الرسمي يمكن تفويته طبقا للفصل 87 من القانون العقاري وكل ذلك متعلق بالرسم العقاري عدد 08/51375، ونظرا لكون المحافظ رفض برسالة مؤرخة في 2011/12/16 بعله أنه أصبح بالرسم العقاري ورثة وهم المدعى عليهم، ولأن عقد الكراء لا ينتهي بوفاة المكري ولا بوفاة المكثري حسب المادة 698 من ق ل ع، فإنها تلتبس إلغاء قرار السيد المحافظ على الأملاك بسيدي اسماعيل الزمامرة والحكم على الورثة بالإلزامهم بنتيجة عقد الكراء وشروطه الصادر عن موروثهم طبقا للفصل 698 من ق ل ع، والحكم عليه بتسجيل وإشهار عقد الكراء المبرم المصحح الإمضاء في 2003/05/23 بالرسم العقاري 08/51375، والحكم باعتبار العقد في حالة رفضهم أو أحدهم بالموافقة عليه ملزما لهم في جميع ما تضمنه مع النفاذ المعجل وتحميلهم الصائر، وأرفقت المقال بصور طبق الأصل من رسالة المحافظ عدد 1409، صورة من عقد الكراء المصحح الإمضاء في 2003/05/23 لدى بلدية سيدي بنور، صورة طبق الأصل من شهادة الملكية.

وبناء على استدعاء الأطراف بصفة قانونية.

وبناء على جواب دفاع المدعى عليهما . و..... الذي جاء فيه أن عقد الكراء المحتج به لا تؤمن به العارضة ولا علم لها بمضمونه، إذ أن الطرف المكري توفي قبل تمام مدة العقد ولا يمكن العلم باستمراريته أو فسخه لأي سبب وفي أي سنة وبالتالي لا يمكن وصفه بأنه طويل الأمد ولوجاءت مدته مطابقة للمدة المنصوص عليها في الفصل 87 من ظهير 1915/06/02، وهو ما يسير عليه قضاء المحاكم بحسب ظروف مدة التصرف سواء استغرقت تلك المدة أم لم تستغرقها، كما أن إلزام الورثة به وبإشهاره مرفوض لعدم تقييده في حياة موروثهم حتى يمكن إنتاج آثاره، ونظام التحفيظ العقاري ينص على قاعدة عدم أي أثر للتصرف إلا من قيده بالصك العقاري بين المتعاقدين فأحرى في مواجهة الغير، والعارضة

تستغرب رفع هذه الدعوى رغم وجود دعوى أخرى للمدعية رامية للقسمة موضوع الملف 2013/152. والتمست عدم قبولها شكلا ورفضها موضوعا.

وبناء على جواب المحافظ العقاري بالزامرة الذي جاء فيه أن الدعوى رفعت ضد المحافظ المكلف بالتحفيظ بسيدي اسماعيل الزمامرة مما تكون قد رفعت ضد غير ذي صفة لأنها كان يجب أن ترفع ضد المحافظ رئيس المصلحة مما يشكل خرقا مسطريا للفصل 1 من ق م م، وفي الموضوع فإنه تعذر تقييد عقد الكراء لكون الحق موضوع العقد انتقل لورثة المكري إثر تقييد إراثته المؤرخ في 2010/04/09 كناش 7 عدد 1168، وان الإستجابة للطلب تبقى رهينة بإبرام عقد جديد مع جميع ورثة يحمل المرجع العقاري رسم عقاري عدد 08/51375 أو استصدار حكم نهائي في الموضوع.

وبناء على جواب ذة/ العميري عن الذي جاء فيه أنها باعتبارها خلفا عاما فإنها توافق على الإدعاء، وتلتزم بالإشهاد عليها بموافقتها عليه.

وبناء على جواب ذ/ بلخدير عن باقي المدعى عليهم باستثناء . و أعلاه الذي جاء فيه أنهم باعتبارهم خلفا عاما فإنهم يوافقون على تقييد عقد الكراء بالرسم العقاري 08/51375، ويلتزمون بالإشهاد عليهم بموافقتهم تحمل آثاره.

وبناء على تعقيب دفاع المدعى عليهما ... و ذ/أودوني الذي أكد فيه سابق دفوعاته.

وبناء على إحالة الملف على النيابة العامة التي أدلت بملتمسها الرامي لتطبيق القانون. وكانت آخر جلسة بتاريخ 2013/12/10 حضر ذ/ مدار أحمد عن ذ/مدار صلاح الدين، وحضر ذ/عافي عن ذة/العميري وحضرت ذة/البريع عن ذ/أودوني ، وحضر ذ/بلخدير، وأكدوا جميعا لملتمساتهم المبينة سابقا ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجز الملف للمداولة لجلسة 2013/12/24.

وبعد المداولة طبقا للقانون

من حيث الشكل : حيث قدمت الدعوى مستوفية شروطها الشكلية المستلزمة قانونا، وان الدفع بانعدام صفة المدعى عليه لكون الدعوى رفعت ضد المحافظ المكلف بالتحفيظ

بسيدي اسماعيل الزمامرة وليس ضد المحافظ رئيس المصلحة دفع غير قانوني ذلك ان التقسيم الإداري الداخلي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية لا علاقة له بشروط التقاضي طالما أن قانون التحفيظ لا يتحدث سوى عن المحافظ العقاري الذي يمسك الرسوم العقارية ويتولى تأسيسها وإجراء التقييدات أو التشطيبات عليها، وهو المخاطب مسطريا في الدعوى، بغض النظر عن كونه هو نفسه رئيس المصلحة أو يفوض جزء من المهمة الموكولة اليه لاحد من مساعديه الامر الذي يتعين معه التصريح بقبول الدعوى شكلا .

من حيث الموضوع: حيث تهدف الدعوى إلى الحكم بإلغاء قرار السيد المحافظ على الأملاك بسيدي اسماعيل الزمامرة والحكم على الورثة - المدعى غليلهم - بإلزامهم بنتيجة عقد الكراء وشروطه الصادر عن موروثهم طبقا للفصل 698 من ق ل ع، والحكم عليه بتسجيل وإشهار عقد الكراء المبرم المصحح الإمضاء في 2003/05/23 بالرسم العقاري 08/51375، و باعتبار العقد في حالة رفضهم أو أحدهم بالموافقة عليه ملزما لهم في جميع ما تضمنه مع النفاذ المعجل وتحميلهم الصائر .

وحيث يتبين من جواب السيد المحافظ على الاملاك العقارية بالزامرة أنه أسس رفضه تقييد العقد على كون الحق موضوع العقد انتقل الى ورثة المكري السيد اثر تقييد رسم اراثته المؤرخ في 09 ابريل 2010 كناش 7 عدد 1168 وبالتالي فإن الإستجابة للطلب تبقى رهينة بإبرام عقد جديد مع جميع الورثة الذين حلوا محل موروثهم في الرسم العقاري أو استصدار حكم نهائي في الموضوع .

وحيث من اطلاع المحكمة على عقد الكراء المصحح الإمضاء في 2003/05/23 لدى بلدية سيدي بنور، ثبت لها أنه أبرم بين موروث المدعية والمدعى عليهم، وأنه أكرى لها الأرض ذات المطلب 41796/ح لمدة عشرين سنة تبتدئ من السنة الفلاحية 2003-2004 وتنتهي في السنة الفلاحية 2023-2024.

وحيث من مدة العقد يتبين أنه عقد كراء طويل الأمد، طالما أنه عملا بالفصل 87 من ظهير 1915/06/02 (الذي كان يؤطر العقد قبل مدونة الحقوق العينية) يعتبر كل كراء عقار يتجاوز 18 سنة هو كراء طويل الأمد يخول حقا عينيا على العقار المكري. وبذلك فلا محل للدفع المثار من المدعى عليهما و..... بأن العبرة بحسب ظروف ومدة

التصرف سواء استغرقت تلك المدة المنصوص عليها في الفصل 87 أم لم تستغرقها، لأن هذا التفسير يشكل مخالفة لبند العقد الصريحة ويفضي إلى ربط وصف عقد الكراء بمعيارممة التصرف الحقيقي وليس بما توافقت عليه إرادة المتعاقدين، وهو أمر مجاف للمنطق القانوني الذي يجعل العقود المنشأة بوجه صحيح بمثابة القانون بين أطرافها طبقا للفصل 230 من ق ل ع.

وحيث إن ما ورد بجواب المحافظ من كون المطلب عدد 08/41796 (هو المذكور في العقد) قد تحول إلى رسم عقاري عدد 08/47482 بناء على قرار التحفيظ الصادر بتاريخ 1987/04/13، يعني أن الكراء انصب على العقار المحفظ، ولا يعدو ذكر المطلب عن خطأ من المتعاقدين في المرجع العقاري، فلا يواجه بقاعدة التطهير لكون تأسيس الرسم العقاري تم بتاريخ سابق على إبرام العقد.

وحيث عملا بالفصلين 228 و 229 من ق ل ع، تنتج الالتزامات أثرها لا بين المتعاقدين فحسب، ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفاءهما.

وحيث طالما أن المدعى عليهم ورثة المكري، فإن عقد الكراء الطويل الأمد يبقى ملزما لهم ومنتجا لكافة آثاره في مواجهتهم، وهو الأمر الذي وافقوا عليهم جميعان باستثناء المدعى عليهما . و.....

وحيث أن نازعة هاذين الورثين في العقد بحجة عدم علمهما به، وبعلة عدم تقييده في حياة الموروث تبقى منازعة غير مؤسسة، لصراحة مقتضيات الفصلين 228 و 229 المشار إليهما، ولكون عدم تقييد عقد الكراء طويل الأمد في حياة الموروث لا يعدم العقد ويهدم حجيته في مواجهة الورثة، وبدليل أن الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري لم يحرم أطراف العقد (وبالتبعية خلفاءهم) من إمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم.

وحيث تأسيسا على ما بسطته المحكمة أعلاه تبقى الدعوى مؤسسة قانونا ويتعين الاستجابة لها من خلال إلزام ورثة بعقد الكراء المصحح الإمضاء في 2003/05/23 لدى بلدية سيدي بنور، والحكم تبعا لذلك بإلغاء قرار السيد المحافظ على الأملاك بسيدي اسماعيل الزمامرة الرافض لتقييد العقد المذكور، وأمره تصديا بتقييد عقد الكراء المصحح الإمضاء في 2003/05/23 لدى بلدية سيدي بنور بالرسم العقاري 08/47482.

وحيث إن الخاسر يتحمل الصائر، وترتئي المحكمة تحميله للورثة المدعى عليهم.
وحيث لا مبرر لباقي الطلبات فينبغي رفضها.
وعملا بالقانون سيما الفصول 87 وما يليه من ظهير 1915/06/02، والفصول 228،
229 وما يليه من ق ل ع، والفصول 65، 66، 67، 96 من ظهير التحفيظ العقاري وفق
تعديلاته بالقانون 14.07، والفصول 1-3-5-18-27-28-32-37-38-39-45-50-124 من قانون المسطرة المدنية.

لهذه الأسباب

إن المحكمة في جلستها العلنية وهي تبت في القضايا العقارية ابتدائيا وحضوريا:

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع: الحكم بإلزام المدعى عليهم ورثة بعقد الكراء المصحح
الإمضاء في 2003/05/23 لدى بلدية سيدي بنور المبرم بين موروثهم وبين المدعية
.....، والحكم تبعا لذلك بإلغاء قرار السيد المحافظ على الأملاك بسيدي اسماعيل
الزامرة الرافض لتقييد العقد المذكور، وأمره تصديا بتقييد عقد الكراء المصحح الإمضاء في
2003/05/23 لدى بلدية سيدي بنور بالرسم العقاري 08/47482، وتحميل المدعى عليهم
الورثة الصائر ورفض باقي الطلبات.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر المحكمة
الابتدائية بسيدي بنور وكانت الهيئة الحاكمة متكونة من:

السيد	عصام بنزidon	رئيسا ومقررا
السيد	محمد شبيب	عضوا
السيد	بوجمعة واقاس	عضوا
بمساعدة السيد	محمد جوال	كاتباً للضبط

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بسيدي بنور

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف بالجديدة

المحكمة الابتدائية بسيدي بنور

ملف عقاري

بتاريخ الثلاثاء 16 ذو الحجة 1434 الموافق 22 أكتوبر 2013

أصدرت المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وهي تبت في القضايا
العقارية والمختلطة الحكم الاتي نصه:

بين السيد:

الساكن

ينوب عنه الاستاذ صلاح الدين مدار المحامي بهيأة الجديدة
مدع من جهة

وبين السيد : المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور مقره
بالوكالة الوطنية بالمحافظة العقارية بسيدي بنور .

مدعى عليه من جهة أخرى

بمحضر السيد:

الساكن

2011/180

حكم عدد:

صدر بتاريخ:

2013/10/22

الوقائع

بناء على المقال الإفتتاحي الذي تقدم به المدعي بواسطة دفاعه المؤدى عنه بتاريخ
2011/09/28 يعرض فيه أنه اشترى حقوقا مشاعة في الرسم العقاري عدد 08/19743
من البائع له السيد بموجب عقد عرفي مصادق عليه بتاريخ 2007/11/28 وانه
كاتب السيد المحافظ على الاملاك العقارية من اجل تسجيل شرائه بالرسم العقاري اعلاه الا
ان هذا الاخير اجاب بكتاب يفيد انه يتعذر عليه الاستجابة للطلب لكون البيع انجز خلال فترة

المنع القانوني المنصوص عليها في الفصل 4 من ظهير 1962/06/30 المتعلق بضم الاراضي الفلاحية الى بعضها البعض , واعتبارا لكون القرار المذكور مخالف للمبادئ المنظمة لحق الملكية الذي هو مبدأ دستوري كما انه يخالف ما تم الاستقرار عليه قضاء باعتبار ان المنع مؤقت وينتهي بالمصادقة على مشروع الضم وبما انه تمت المصادقة على مشروع الضم بالمنطقة التي يتواجد بها العقار ونشر بالجريدة الرسمية عدد 5715 بتاريخ 2009/03/09 فانه يلتمس الحكم بإلغاء قرار السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور الذي يمتنع من خلاله عن تسجيل حقه العيني بالرسم العقاري عدد 08/19743 واعتبار الحكم بمثابة امر صادرالى السيد المحافظ بتسجيل عقد الشراء بالرسم المذكور تحت طائل غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع تحميله الصائر معززا مقاله بشهادة من المحافظة العقارية , عقد شراء , صورة طبق الاصل من قرار السيد المحافظ , صورة من حكم قضائي , صورة من الجريدة الرسمية , شهادة ادارية و صورة من اشهاد عدلي .

وبناء على جواب السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور بتاريخ 11 مارس 2013 جاء فيها انه لم يرفض تقييد العقد العرفي موضوع الدعوى بل طلب منه الادلاء بمجموعة من الوثائق وهي:

- الادلاء بنظير الرسم العقاري الذي تم سحبه من طرف مورثة البائع بتاريخ 1975/05/21 تحت رقم 6468 والذي يعد ضروريا لتقييد البيع.

- اصلاح الحالة المدنية للسيد عن طريق الادلاء بنسخة من رسم ولادته وشهادة لمطابقة الاسم .

- اعادة تحرير عقد البيع بتاريخ جديد وتسجيله لدى ادارة التسجيل والتمبر لسبق ابرامه خلال فترة المنع القانوني .

فضلا عن عدم ادلاء الطالب بما يفيد موافقة المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي بدكالة على اجراء البيع المذكور لكون الاخير يعتبر دائئا لجميع الملاكين المقيدين في الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ الى حين اداء واجب المساهمة المباشرة على الرفع من قيمة الاراضي الفلاحية .

مضيفا ان منع التعاقد خلال الفترة المحددة قانونا لا ينطوي على أي مخالفة للدستور لكون المنع مؤقت وجاء بنص القانون والدستور بدوره يقيد حق الملكية بالقيود المسطرة قانونا. وان المنع الوارد بالفصل 4 مكررا تصححه المصادقة على مشروع الضم بل لا بد من تحرير عقد جديد وان الغرامة التهديدية المطلوبة في الدعوى لا محل لها قانونا ملتصا بالحكم برفض الطلب .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 2013/06/11 جاء فيها ان الزام الطلب بالادلاء بنظير الرسم العقاري يعد خرقا للفصل 89 من القانون العقاري الذي يوجب على المحافظ تقييد الحق وتبليغه . الى حائز النظير مع انذاره للحائز بإيداع النظير داخل اجل عشرين يوما من التوصل بالانذار والا اصبح النظير مجردا ما أي قيمة بعد انصرام الاجل المذكور , وانه سبق ان عرض على السيد المحافظ نسخة من رسم الحالة المدنية التي تفيد ان البائع هو وكذا عقد البيع الا انه رفض اخذ الوثائق بعين الاعتبار , وان العقار غير مثقل باي دين عائد للمكتب الاستثمار الفلاحي , وان طلب اعادة تحرير العقد غير مبرر قانونا لكون العقد انجز بين الاطراف رضاء فكيف يمكن اجبارهم على اعادة تحريره مؤكدا باقي ملتسماته المبسطة انفا.

وبناء على ملتسم النيابة العامة المؤرخ في 2013/09/26 المدلى به في الملف والرامي الى تطبيق القانون.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 2013/10/01 حضرها دفاع الجهة المدعية واكد السابق فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2013/10/22.

وبعد المداولة طبقا للقانون

من حيث الشكل: حيث استوفى المقال شروطه الشكلية المستلزمة قانونا فينبغي التصريح بقبوله شكلا.

من حيث الموضوع: حيث يرمي طلب المدعي إلى الحكم بإلغاء قرار السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسيدي بنور الذي يتمتع من خلاله عن تسجيل حقه العيني بالرسم

العقاري عدد 08/19743 واعتبار هذا الحكم بمثابة امر صادر الى السيد المحافظ بتسجيل عقد الشراء بالرسم المذكور تحت طائل غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع تحميله الصائر.

وحيث انه وان كان الفصل 72 من الظهير المنظم للحفاظ العقاري يخول للسيد المحافظ على الاملاك العقارية والرهون التثبيت من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا لطلب التقييد شكلا وجوهرا فان الصلاحيات المخولة له بمقتضى هذا الفصل تخضع لمراقبة القضاء كلما ترتب عنها رفض لتقييد حق عيني وذلك ضمن النطاق المحدد في الفصل 96 من نفس القانون وهنا تتدخل المحكمة الابتدائية المرفوعة اليها مخاصمة قرار السيد المحافظ باعتبارها مرجعا استئنافيا لهذا القرار طالما ان سلطة تقييم الحجج الموكولة للسيد المحافظ هنا اشتقاق من الاختصاص الاصيل الموكول للقضاء .

وحيث انه بالرجوع الى قرار السيد المحافظ موضوع الدعوى وكذا الى المذكرة المدلى بها من طرفه والمؤرخة في 11 مارس 2013 يتضح من خلالها انه واعمالا منه لمقتضبات الفصل 72 اعلاه انه علق تقييد عقد البيع المستدل به من طرف المدعي على عدة شروط منها ما هو اجرائي ومنها ما هو موضوعي :

فأما الشروط الاجرائية فتتمثل في ضرورة الادلاء بنظير الرسم العقاري لتوقف امر تقييد البيع على الادلاء به امام السيد المحافظ , تم القيام بإصلاح الحالة المدنية للبائع السيد عن طريق الادلاء بنسخة موجزة من عقد ازدياده وشهادية ادارية تفيد مطابقة الاسم . في حين يتمثل الشرط الموضوعي في الزام الطالب بإبرام عقد بيع جديد مع البائع له عوضا عن العقد المستدل بعله ان العقد المطلوب تقييده انما ابرم خلال فترة المنع . وحيث ان المحكمة ونظرا لما تقتضيه ضرورة تعليل احكامه فقد ارتأت مناقشة مدى وجاهة شروط رفض التقييد الموضوعية قبل الانتهاء بتمحيص الشروط الاجرائية الواردة بالقرار .

وحيث انه فيما يتعلق بالشرط الموضوعي الوارد بكتاب السيد المحافظ فان تعليق تقييد عقد البيع على اعادة صياغته بتاريخ جديد واداء رسوم التسجيل عليه يعد رفضا للتقييد بشكل لامراء فيه وان دفع السيد المحافظ بكون القرار الصادر عنه لا يعد من الناحية القانونية رفضا

للتسجيل انما يدخل في باب المصادرة على المطلوب اذ ان قراره تمخض عن بسط رقابته على جوهر الوثيقة المدلى بها وبالتالي استبعادها من التقييد طالما انها تعلقة بعقار يندرج ضمن منطقة الضم لم تحض بعد بالمصادقة بواسطة المرسوم المخصص لذلك.

لكن حيث وعلى الرغم من استناد السيد المحافظ في رفضه تقييد البيع على مقتضيات الفصل 4 مكرر من ظهير 1962/06/30 المتعلق بضم الاراضي الفلاحية بعضها الى بعض فان المستقر عليه قضاء ومنذ زمن بعيد ان المقصود بالمنع المسطر في الفصل اعلاه هو منع مؤقت ينتهي بالمصادقة على مشروع الضم وبالتالي فان نشر مرسوم المصادقة دون حدوث أي تغيير في وضعية الاراضي المنصبة عليها عملية الضم او في خريطة الملاك يسوغ الاخذ بالعقود التي ابرمت ابان فترة المنع طالما انها لم تتعارض مع الفحوى من عملية ضم الاراضي وفق ما تم بيانه سلفا اذ ان اعمال العقد خير من اهماله وان سريان العقد يتوقف طيلة فترة المنع ويبقى بالتالي معلقا على ما سيسفر عنه مرسوم المصادقة من اقرار وضعية الاملاك وملاكها وان الاخذ بهذا المنحى اولى من اجبار الاطراف على ابرام عقد جديد بعد نشر مرسوم المصادقة لما في ذلك من اهمال للعقد الاصلي الامر الذي يبقى معه التعليل الوارد بقرار السيد المحافظ غير معلل قانونا وواقعا ووجب بالتالي الحكم بإلغائه

وحيث من جهة ثانية فان ربط تقييد العقد باستنفاد الشروط الاجرائية الموماً اليها سلفا يبقى امرا معللا من الناحية القانونية طالما انه من حق السيد المحافظ على الاملاك العقارية ان يبسط رقابته على الوثائق المدلى بها تعزيزا للطلب ويكلف الاطراف للإدلاء بالتوضيحات اللازمة بشأنها او اتمام ماينقصها من بيانات وذلك طبقا للمسطر في الفصل 70 وما يليه من ظهير التحفيظ العقاري .

وحيث انه وتطبيقا للمبدأ اعلاه فان من حق السيد المحافظ على الاملاك العقارية تعليق التقييد على قيام الطالب بإصلاح الحالة المدنية للبائع بغية الوصول الى مطابقة البيانات المتعلقة بهوية البائع من حيث ماهو مدون بالعقد مع البيانات المسطرة بالحالة المدنية , كما ان ربط السيد المحافظ تقييد العقد بالإدلاء بنظير الرسم العقاري يجد سنده في الفصل 89 من ظهير التحفيظ العقاري مادام ان طلب تقييد عقد البيع يدخل في زمرة الطلبات التي يتعلق

انشاؤها موافقة المالك المقيد والحائز لنظير الرسم العقاري خلافا لما دفع به الطالب في مذكرته التعقيبية .

وحيث يستنتج من العلل المبسوبة اعلاه ان طعن الطالب في قرار السيد المحافظ بشأن تقييد البيع بالرسم العقاري لا يعفيه بداية من استتفاذ الشروط الشكلية القمينة بقبول طلب التقييد مادام ان التحقق من تلك الشروط وقت التقييد يبقى اختصاصا اصيلا للسيد المحافظ ولا يمكن بالتالي للطالب ان يتخذ الطعن مطية للتوصل منها مادام ان قرار المحكمة ينصرف في هذه النازلة , كما تم تعليله سلفا , الى بسط رقابته على العلة الموضوعية التي اسس عليها السيد المحافظ قراره المطعون فيه .

وحيث ان طلب فرض الغرامة التهديدية لا يستند على أي مبرر قانوني مما وجب الحكم برفضه .

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

وعملا بالفصول 1-3-5-18-19-27-28-32-37-38-39-45-50-59 إلى 66-124 من قانون المسطرة المدنية والفصل 451 وما يليه ق ل ع ..

لهذه الأسباب

إن المحكمة في جلستها العلنية وهي تبث في القضايا العقارية ابتدائيا وحضوريا:
في الشكل: قبول الدعوى .

في الموضوع : بإلغاء قرار السيد المحافظ على الاملاك والرهون بسيدي بنور الراض لتقييد عقد البيع العرفي مصحح الامضاء بتاريخ 2007/11/28 بالرسم العقاري عدد 08/19743 (بعلة ان البيع تم خلال فترة المنع) والاذن له بتسجيل عقد البيع بالرسم العقاري اعلاه مع تحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات .

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر المحكمة الابتدائية بسيدي بنور وكانت الهيئة الحاكمة متكونة من:

السيد	محمد شبيب	رئيسا و مقررا
السيد	عصام بنزیدون	عضوا
السيد	بوجمعة واقاس	عضوا
بمساعدة السيد	رضوان بن التيس	كاتباً للضبط
الرئيس	القاضي المقرر	كاتب الضبط

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف

بمراكش

المحكمة الابتدائية

بمراكش

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا

موافق 2014/12/04

المدنية يوم

حكم رقم:

بتاريخ:

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

موافق:

بين السادة ورثة الهالك و هم :

2014/12/04

زوجته السيدة

السادة : لقبهم جميعا ..

ملف رقم:

الكائنين ب.....أكادير.

2013/1401/598

ينوب عنهم الأستاذ محمد صباري المحامي بهيئة مراكش.

المدعي

كمدعين من جهة

وبين السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافظة

الحوز .

ينوب عنه مكتب الشرقاوي للمحاماة الكائن بهيئة الدار

البيضاء.

كمدعى عليه من جهة أخرى

المدعى عليه

الوقائع :

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعين بواسطة نائبيهم والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 03 يوليوز 2013 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 149370 والذي عرضوا فيه أنهم يعتبرون الورثة الشرعيين للهالك الذي سبق له أن استصدر قرارا عن محكمة الاستئناف بمراكش في الملف عدد 97/3872 بتاريخ 2001/12/27 و الذي قضى بعد التصدي بإلغاء قرار المحافظ القاضي برفض التسجيل و التشطيب على المخارجه عدد 298 ص 249 ش 126 رقم 126 بتاريخ 89/08/07 و على الرسوم العقارية المنشأة تأسيسا على تسجيلها ذات الرقم 0456083 و 56084 و بتسجيل رسوم شراء تم تسجيل رسوم شراء منه على الشياخ مع جميع

الشركاء بنسبة 75 سها من أصل 320 سهما تم تسجيل نفس النسبة في اسم مورثهم باعتباره منقولاً له من المدعى عليهم ذوي الحقوق في المورثين البائعين و ذلك اعتماداً على رسوم الشراء العدلية المشار إلى أرقامها أعلاه مع اعتبار الأسهم المباعة مشاعة بين باقي الشركاء في الباقي من 320 سهما و تأمر المحافظ بتنفيذ ما ذكر ، و أن هذا القرار تم الطعن فيه بالنقض و انتهى بصدر قرار عدد 1369 بتاريخ 2004/04/28 قضى برفض الطلب ، و بذلك أصبح القرار نهائياً ، و أنهم طالبوا المحافظ العقاري المدعى عليه بتنفيذ القرار أعلاه إلا أنه أخبرهم بأنه يتعذر عليه ذلك ، و بذلك يكون قد امتنع عن تنفيذ قرار نهائي و الحال أنه لا حق له في ذلك ، و أن القرار الصادر لفائدة مورثهم واضح و لا يحتمل أي تأويل ، و أن ما تذرعه المحافظ ليس سبباً جديداً بل كان قائماً وقت الحكم وتمت مناقشته ، و بذلك يكون قرار المحافظ العقاري غير مبني على أساس قانوني سليم ، ملتصقاً بإلغاء قرار المحافظ العقاري المدعى و أمره بالتقيد الحرفي لمنطوق القرار أعلاه و ترتيب الحقوق على الرسم العقاري عدد 4161/م و الرسوم المتفرعة عنه و هي 04/56081 و 04/56082 و 04/56083 و 04/56084 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000,00 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ .

وأرفقوا مقالهم بصورة بنسخة إرثاة و صورة من قرار محكمة الاستئناف بمراكش في الملف عدد 97/3872 بتاريخ 2001/12/27 و قرار المحافظ و قرار المجلس الأعلى قرار عدد 1369 بتاريخ 2004/04/28 .

و أجاب المحافظ المدعى عليه بأن العمل على تقييد القرار الاستئنافي أعلاه بالرسم العقاري عدد 4161/م يتطلب تجاوز الصعوبات التالية :

. إن النسبة المشار إليها في القرار الاستئنافي و البالغة 75 من أصل 320 سهما على أساس أنها المساوية للحقوق المباعة هي غير صحيحة على اعتبار أن المساحة الإجمالية للملك موضوع الرسم العقاري عدد 4161/م قبل إجراء القسمة و استخراج الرسوم العقارية الفرعية المشار إليها أعلاه هي 111 هكتار بينما المساحة المباعة بمقتضى عقود الأضرحة المطلوب تقييدها هي 5 هكتارات تقريباً فقط .

. إن القول بالتشطيب على رسم المخارجه يستتبع إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه الشيء الذي يترتب عليه جعل بعض عقود الأشرية المطلوب تقييدها غير ذات محل و ذلك لأن البائعين فيها سيصبحون غير مالكين بالرسم العقاري على اعتبار أنهم أدخلوا كذلك إلى هذا الملك بعد تقييد رسم المخارجه الموماً إليه و التشطيب عليه يعني التشطيب على أسماء البائعين أيضا .

. إن عدم مبادرة المدعي المستفيد من القرار الاستئنافي أو ورثته من بعده إلى إجراء تقييد احتياطي بناء على المقال الافتتاحي للدعوى بالرسم العقاري عدد 4161/م و بالرسم العقاري المستخرجة منه و خاصة الرسمين العقاريين عدد 04/56083 و 04/56084 جعل من الصعب مواجهة الغير حسن النية الذين أصبحوا مالكين متعددين بالرسم العقاري موضوع الدعوى بهذه العقود ما دامت أنها لم تكن مضمنة بالصكوك العقارية المذكورة أثناء تقييد عقودهم بها .

. هناك مجموعة من الوكالات العدلية التي تمت الإشارة إليها بعقود شراء أحد المدعين و هو السيد و لم يتم الإدلاء بها رفقة الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري .

. هناك فرق في المساحة بين عقود الشراء الأربعة الأولى التي اقتنى عن طريقها المشتري الأول القطع المبيعة البالغة في مجموعها 4 هكتارات و 8 آرات و 33 سنتيار و بين المساحة المذكورة في عقد شراء المشتري الثالث و البالغة خمس هكتارات ، ملتصا الحكم برفض الطلب .

و أرفق مذكرته بصورة مراسلة للمحافظ العام و جواب عنها من طرفه .
و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعين و التي جاء فيها أن ما أثاره المحافظ على الأملاك العقارية يبقى عديم الأساس ، مادام أن القرار موضوع الدعوى قد راعى كل ذلك ، و أن تلك الوسائل سبق إثارتها أمام المحكمة ، و صدر بشأنها القرار موضوع طلب التنفيذ ، و أن الغاية من قرار المحافظ هو تعطيل حقوق المدعين و الإحجام عن تنفيذ قرار نهائي ، ملتصين الحكم وفق مقال الدعوى .

و بناء على مستنتاجات النيابة العامة الرامية لتطبيق القانون .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2014/11/20 تخلف عنها نائب المدعين رغم توصله و تخلف نائب الطرف المدعى عليه رغم سابق توصله ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

. في الشكل :

حيث إن الطعن قدم وفق كافة الشروط الشكلية في شقه الأصلي فهو مقبول شكلا .

. في الموضوع :

حيث إن موضوع الطعن يرمي إلغاء قرار المحافظ العقاري المدعى و أمره بالتقيد الحرفي لمنطوق القرار أعلاه و ترتيب الحقوق على الرسم العقاري عدد 4161/م و الرسوم المنقرعة عنه و هي 04/56081 و 04/56082 و 04/56083 و 04/56084 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000,00 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ.

وأرفقوا مقالهم بصورة بنسخة إرثاة و صورة من قرار محكمة الاستئناف بمراكش في الملف عدد 97/3872 بتاريخ 2001/12/27 و قرار المحافظ و قرار المجلس الأعلى قرار عدد 1369 بتاريخ 2004/04/28 .

و حيث إنه لا خلاف حول التصور العام الذي قدمه الطاعن و المؤسس حول وجوب تنفيذ الأحكام ، و ذلك تجسيدا لمبدأ قوة الشيء المقضي به الذي تتمتع به الأحكام لكونها حسب الفصل 126 من الدستور المغربي الجديد ملزمة للجميع وهي عنوان الحقيقة ومبعث الثقة في عدالة القضاء وسمو القانون وسيادة المشروعية و أساس هيبة الدولة ، إلا أنه رغم هذا التصور فإن التنفيذ رسم له المشرع ضوابط عامة يلزم التقيد بها ، و في مقدمة هذه المبادئ هو مبدأ نسبية آثار الحكم ، فالحكم لا يعني سوى طرفيه و لا يمكن أن ينفذ في مواجهة من لم يكن طرفا فيه و ذلك بناء على القاعدة العامة التي تقضي أن الأحكام ذات أثر نسبي فهي

لا تنتفع الغير و لا تضررهم و من تم فلا يجوز الاحتجاج بمضمونها على الغير و لا تنفيذ ما قضت به ضدهم، و هذه القاعدة الإجرائية تجد تأصيلها ضمن القواعد المنظمة للعقد و التي تقتض أن العقود لا تنتفع و لا تضر إلا من كان طرفا فيها و ذلك وفق الحكم المقرر في الفصل 228 من ق ل ع ، و يتفرع عن كل ما ذكر أنه لا يمكن تنفيذ حكم و تقييده بالرسم العقاري و التشطيب على الأشخاص المقيدين به دون أن يكون قد صدر حكم ضدهم يقضي بالتشطيب ، فالثابت من جواب المحافظ العقاري المدعى عليه و المأخوذ من بيانات الرسم العقاري أن عدم مبادرة المدعي المستفيد من القرار الاستثنائي أو ورثته من بعده إلى إجراء تقييد احتياطي بناء على المقال الافتتاحي للدعوى بالرسم العقاري عدد 4161/م و بالرسوم العقارية المستخرجة منه و خاصة الرسمين العقاريين عدد 04/56083 و 04/56084 جعل من الصعب مواجهة الغير حسن النية الذين أصبحوا مالكيين متعددين بالرسوم العقارية موضوع الدعوى بهذه العقود ما دامت أنها لم تكن مضمنة بالصكوك العقارية المذكورة أثناء تقييد عقودهم بها ، و عليه و ما دام أن أشخاص آخرين أصبحوا مقيدي بالرسم العقاري فإن تنفيذ الحكم و تقييد العقار على اسم الطاعنين معناه التشطيب على الأشخاص المقيدين خلال الفترة ما بين رفع الدعوى السابقة موضوع الحكم الذي رفض المحافظ تقييده و هي من 1978/07/18 إلى الآن ، و بالتالي إهدار حقهم و التجني على حقوقهم المقيدة بالرسم العقاري ، و الحال أنه لم يسبق أن اختصموا في أي دعوى في هذا الشأن ، و بالتالي فحقوق الدفاع تقتضي توجيه دعوى ضدهم و الحكم بالتشطيب عليهم ، و آنذاك يمكن للمحافظ أن يشطب عليهم ، فالقاعدة أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يشطب على البيع المقيد بالرسم العقاري على اعتبار أن المشرع قيد بشكل ضيق صلاحيات المحافظ العقاري في هذا الباب ، فقد نص الفصل 91 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه لا يمكن لهذا الأخير أن يجري أي تشطيب بالرسم العقاري إلا بناء على عقد أو حكم نهائي يثبت انتهاء الحقوق المقيدة بالرسم العقاري ، و هي الوثائق التي لم يدل بها المدعي للمحافظ العقاري ، فلا دليل بالملف على أنه قضي بالتشطيب على الأغيار المقيدين بالرسم العقاري بعد رفع الدعوى .

و حيث إنه من جهة ثانية فإنه لم يدل للمحافظ العقاري بمجموعة من الوكالات العدلية التي تمت الإشارة إليها بعقود شراء أحد المدعين و هو السيد و لم يتم الإدلاء بها رفقة

الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري ، و الحال أن الفصل 72 من ظهير التحفيظ العقاري يلزمه ببسط رقابته على الوثائق المدلى بها تدعيما لطلب التقييد، و بالتالي يلزم الإدلاء له بالوكالة ، و طالما أنه لم يدل بها فإن موقف المحافظ يكون مبنيا على صحيح القانون، و العلتان أعلاه كافيتان لتأسيس موقفه من غير حاجة للبحث في باقي الوسائل المثارة في الطعن ، الشيء الذي يتعين معه رفض الطلب .

و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 119 و 124 من ق م م .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

. في الشكل : بقبول الطعن .

. في الموضوع : برفض الطلب و إبقاء صائره على رافعه .

بهذا صدر الحكم و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة في التاريخ أعلاه، وكانت الهيئة

مؤلفة من :

السيد محمد مسوس	رئيسا و مقرا
السيد يونس الزهري	عضوا
السيد مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة لطيفة أيت أوخلي	كاتبة الضبط
الرئيس	المقرر
	كاتبة الضبط

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الإستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا

المدنية يوم موافق 2013/01/31

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

حكم رقم:
بتاريخ:

موافق:

بين السيدة

2013/01/31

السيد

الكائنين مراكش.

ملف رقم:

ينوب عنهما الأستاذ مولاي يوسف الأخوان

2012/1401/619 المحامي بهيئة مراكش.

المدعي

كمدع من جهة

وبين السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافظة

المنارة جليز . مراكش

كمدعى عليه من جهة أخرى

المدعى عليه

الوقائع

بناء على المقال الإفتتاحي المقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 02 يوليوز 2012 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 1067441 والذي عرضا فيه أنهما يطعنان في القرار الصادر عن السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافظة المنارة جليز . مراكش تحت عدد 570 م.ع/04 بتاريخ 23 ماي 2012 و الذي يستفاد منه أن المذكور أخيرا قام بالتشطيب عليه من الرسم العقاري عدد 04/213098 الذي اشتراه من البائع له السيد ، إلا أنها فوجئت بالمحافظ العقاري المدعى عليه يقوم بالتشطيب المذكور بتاريخ 23 ماي 2012 ، و أن المحافظ في هذا القرار قد خرق القانون على اعتبار أنه يمنع عليه التشطيب إلا في الحالات المحددة في الفصل 91 من ظهير التحفيظ العقاري ، ملتجئين الحكم بإلغاء قرار المحافظ المذكور و

أمر المحافظ بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بالرسم العقاري و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر طبقاً للقانون و جعل الصائر طبقاً للقانون .

وأرفقا مقالهما بعقد بيع و شهادة عقارية و أصل القرار المطعون فيه .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه و التي جاء فيها أن العقار موضوع الدعوى قيد في البداية في اسم جمعية الأعمال الاجتماعية لمستخدمي المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي الحوز مع تحملات و هي منع التقويت و الشرط الفاسخ إلى حين الحصول على الإبراء من الجهة المختصة ، و أن هذه القيود هي المنصوص عليها في عقد تقويت الأملاك المخزنية للجمعية المذكورة ، و أن هذا التقيد تم خرقاً للمنع المذكور و من تم يحق للمحافظ العقاري تدارك هذا الخطأ بناء على الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/03 ، ملتصاً بالحكم برفض الطلب .

و عقب نائب المدعين بأن الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/03 لا علاقة له بالنزلة، على اعتبار أن التصحيحات التي يتولاها المحافظ في إطار الفصل المذكور لا تتعلق إلا بالإصلاحات التي تقع في الشق المتعلق بالأخطاء و الإغفالات ، و أن المحافظ استعمل لفظ التشطيب بدل إصلاح الخطأ المادي ، و أن توجهه الحالي من شأنه المساس باستقرار المعاملات ، ملتصين بالحكم وفق مقالهما الافتتاحي .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه و التي جاء فيها أن العقار موضوع الدعوى قيد مع وجود موانع و هي منع التقويت و الشرط الفاسخ إلى حين الحصول على الإبراء من الجهة المختصة ، و أن هذه القيود هي المنصوص عليها في عقد تقويت الأملاك المخزنية للجمعية المذكورة، و أرفق مذكرته بصورة من دفتر الشروط و التحملات و دفتر التكاليف و الشروط .

و عقب نائب المدعين بأن الوثائق المدلى بها من طرف المحافظ العقاري لا يمكن اعتمادها لأنها لا علاقة لها بالموضوع ، ملتصين بالحكم وفق مقالهما الافتتاحي .

و بناء على مستنتاجات النيابة العامة الرامية لتطبيق القانون .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2013/01/10 حضرها نائب المدعين و تخلف الطرف المدعى عليه رغم سابق توصله و ألفي بالملف بالذاكرة أعلاه ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

. في الشكل :

حيث إن الطعن قدم وفق كافة الشروط الشكلية فهو مقبول شكلا .

. في الموضوع :

حيث إن موضوع الطعن يرمي إلى الحكم بإلغاء قرار المحافظ المذكور و أمر المحافظ بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بالرسم العقاري و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر طبقا للقانون و جعل الصائر طبقا للقانون .

وأرفقا مقالهما بعقد بيع و شهادة عقارية و أصل القرار المطعون فيه .

و حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المدعين الطاعنين كانا قد اشتريا العقار موضوع الطعن من المستفيد منه المباشر من جمعية الأعمال الاجتماعية لموظفي المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي الحوز ، و أنه بالرجوع إلى الشهادة العقارية الخاصة بالمدعى فيه نجد أن تملك المقيمة بالرسم العقاري علق على مجموعة من التحويلات و هي منع التفويت ثم الشرط الفاسخ إلى حين الحصول على الإبراء من الجهة المختصة و التي هي في النازلة إدارة الأملاك المخزنية ، و أنه بعد ذلك قام المدعيان بشراء العقار من أحد المستفيدين من العملية المذكورة و الحال أن تملك هذا الأخير منع عليه فيه التفويت إلى حين الحصول على الإبراء ، و هذا الشرط يجد شرعيته في العقد الذي بمقتضاه اشترت جمعية الأعمال الاجتماعية لموظفي المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي الحوز العقار الأم من البائعة لها إدارة الأملاك المخزنية، فقد نص الفصل 13 من دفتر الكلف و الروط الذي التزمت به المشتريّة المذكورة على ما يلي:

" يمنع على المشتريّة قبل حصولها على الإبراء قبل الإبراء بيع أو رهن أو إكراء كل أو جزء من القطعة الأرضية دون إذن صريح و مكتوب من مديرية الأملاك المخزنية .
بعد حصولها على الإبراء . يمكن للمشتريّة أن تتصرف تصرفا مطلقا في القطعة الأرضية المباعة"

و حيث إنه أمام الشرط أعلاه و المقيد بالرسم العقاري فإنه لا يمكن قبول أي تقييد لعملية من العمليات أعلاه بالرسم العقاري قبل التشطيب على المنع المذكور ، و عليه فإنه ما دام المحافظ العقاري قد قام بتقييده فإنه يحق له تدارك هذا الخطأ بالتشطيب عليه بناء على الصلاحية التي يعطيها له الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/03 من و لما في ذلك من خرق و أن هذا التقييد تم خرقا للمنع المذكور ، ذلك أن وعاء الفصل أعلاه يعطي الحق للمحافظ في تدارك الإغفالات و المخالفات و الأغلاط المتسربة إلى عملية التقييد ، علما أن وعاء هذا الفصل يشمل نازلة الحال لأنه و خلافا لما دفع بذلك الطاعنان فإنه لا يشمل فقط حالات الإغفالات كما أشرنا إلى ذلك ، و عليه فما قام به المحافظ العقاري يدخل في نطاق المخالفات التي يحق للمحافظ تداركها ، فالفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في يونيه 1915 ينص حرفيا على ما يلي :

" إذا وقعت إغفالات أو أغلاط أو مخالفات في الرسم العقاري أو في التقييدات اللاحقة أو في التقييدات اللاحقة المضمنة به فلأطراف الحق في المطالبة بتصحيحها .
و فضلا على ذلك فإن المحافظ يمكنه دائما أن يصحح تلقائيا المخالفات و الإغفالات و الأغلاط التي يشاهدها في الرسوم أو تترتب عن الوثائق ..."

و حيث إنه لما كان الأمر كذلك فإنه يمكن للمحافظ العقاري إصلاح التقييد المذكور بالرسم العقاري طالما أن الفصل أعلاه يعطيه الحق في ذلك ، و عليه و اعتبارا لما ذكر يكون قرار المحافظ موضوع الطعن مبنيا على أساس و يتعين الحكم برفض الطعن المقدم بخصوصه .

و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 119 و 124 من ق م م .
لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

- في الشكل : قبول الدعوى .
 - في الموضوع : برفض الطلب و إبقاء صائرها عليه .
- بهذا صدر الحكم و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة في التاريخ أعلاه ، وكانت الهيئة مؤلفة من :

السيد محمد مسوس	رئيسا
السيد يونس الزهري	مقرا
السيد مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة لطيفة أيت أوخلي	كاتبة الضبط
الرئيس	المقرر
	كاتبة الضبط

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط

بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الإستئناف

بمراكش

المحكمة الابتدائية

بمراكش

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا

المدنية يوم موافق 2016/03/14، في جلستها

العلنية الحكم الآتي نصه :

حكم رقم:

بتاريخ:

موافق: 2014/11/14

بين السيدالكائنمراكش .
ينوب عنه الأستاذ نور الدين هوزلي المحامي بهيئة مراكش.

ملف رقم:

2014/1401/26

كمدع من جهة

وبين السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون الحوز
الكائن بمقر المحافظة على الأملاك العقارية و المسح العقاري
المدعى عليه و الخرائطية تحناوت .

ينوب عنه الأستاذ العربي شعبي المحامي بهيئة الرباط .
الوكيل القضائي للمملكة بمكاتبه بوزارة المالية و الاقتصاد

بالرباط

كمدعى عليهما من جهة أخرى

الوقائع :

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعى بواسطة نائبه والمسجل بكتابة
ضبط هذه المحكمة بتاريخ 13 /01/ 2014 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد
1069254 والذي عرض فيه أنه يملك على الشياخ نسبا قدرها 9630720 سهما من الملك
المسمى " ملك خديجة و ابراهيم " موضوع الرسم العقاري عدد 04/56081 الكائن بالحوز ، و
أنه طالب بشهادة عقارية مؤخرا ففوجئ أن أسهمه طالها النقصان حيث خفضها المحافظ
العقاري من مجموع 9630720 سهما إلى 8517904 سهما ، و أنه على إثر ذلك توجه
بكتاب للسيد المحافظ العقاري برسالة أجاب عنها الأخير بأنه يبرر النقص الحاصل في الأسهم
بالتقييد الاحتياطي المؤرخ بتاريخ 1992/10/01 المقيد من طرف السادة و
..... و على كافة الحقوق المشاعة ، و أنه بناء على تقييد الحكم النهائي

الصادر لفائدتهم بتاريخ 26/04/2007 فقد تم إنقاص حقوقه بعلّة أنه تحمل بالتقييد الاحتياطي السابق و بناء على قاعدة تسلسل التقييدات و أن الأسبق قيدا أسبق حقا ، و أن معطيات الدعوى تبين أنه مقيد كمالك على الشياخ و ليس مقيدا بتقييدا احتياطيا ، و أن السيد المحافظ قام بإنقاص أسهمه بصور حكم لا يعنيه في شيء و لا يهمه بناء على قاعدة نسبية آثار الحكم ، و أن التقييد الاحتياطي يحفظ الرتبة تبعا لمبدأ تسلسل التقييدات الاحتياطية و ليس بين تقييد احتياطي و آخر ، كما أنه من جهة أخرى فتقييده أسبق تاريخا على التقييد الاحتياطي، و أنه بالفعل فإن السادة و .. و قيدوا تقييدا احتياطيا على العقار بتاريخ 1992/10/01 على كافة الحقوق الراجعة للسيد في حين أنه قام بتقييد احتياطي بتاريخ 1992/02/03 ، مما يعين أن تقييده هو الأسبق خلافا لما ذهب إليه المحافظ العقاري ، ملتصقا بالحكم بإلغاء قرار المحافظ المذكور مع ما يترتب على ذلك قانونا و شمول الحكم بالتنفيذ المعجل و تحميل من يجب الصائر .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي و المرفقة بصور 3 شواهد عقارية و رسالة السيد المحافظ العقاري .

و أجاب المدعي عليه بمذكرة جاء فيها أن وضعية العمليات الواردة على العقار المدعى فيه فإنه أسس بتاريخ 1989/08/07 في اسم السيدة و السيد ، و بتاريخ 1990/07/11 تم تقييد إرثته مضمونها أن توفي عن أحاط بإرثته زوجته و ولده من غيرها الذي أصبح مالكا على الشياخ بنسبة 25280640 سهما مأخوذة من مجموع الأسهم 43338240 سهما ، و بتاريخ 1990/07/30 تم تقييد إرثته السيدة إلى 43338240 سهما ، و بتاريخ 1991/07/19 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمونه أن السيد باع للسيد .. جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 5668080 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 20314800 سهم ، و بتاريخ 1991/07/30 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمونه أن السيد ... باع للسيدة جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 1028280 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع

إلى 19286520 سهم ، و بتاريخ 1992/10/01 تم تقييد . احتياطي بناء على مقال افتتاحي للدعوى لفائدة السادة و و على كافة الحقوق المشاعة للسيد ... ، و بتاريخ 1995/02/03 تم تقييد احتياطي بناء على مقال افتتاحي للدعوى لفائدة السيد على كافة الحقوق المشاعة للسيد ، و بتاريخ 2003/04/28 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمنه أن السيد باع للسيد جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 1702301 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 17548219 سهما ، و بتاريخ 2003/05/09 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمنه أن السيد باع للشركة العقارية ... جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 5284000 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 12300219 سهما ، و بتاريخ 2003/05/19 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمنه أن السيد باع للسيد جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 9630720 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما متحملا بالتقييد الاحتياطي بناء على مقال افتتاحي للدعوى لفائدة السادة و و على كافة الحقوق المشاعة للسيد ... و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 2669499 سهم ملتصا ، و بتاريخ 2003/06/19 تم تقييد عقد بيع عرفي مؤرخ بتاريخ 1991/06/12 مضمنه أن السيد باع للسيد جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 1565000 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 1104499 سهما ، و بتاريخ 2007/04/26 تم تقييد حكم نهائي مضمنه أن السيد باع لفائدة السادة و و جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 3782315 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما ، أي بزيادة 1104499 سهما عن مجموع الأسهم التي يملكها البائع ، و بتاريخ 2011/10/10 فإن المحافظ و بناء على الفصل 29 من القرار الوزاري المؤرخ في 1915/06/03 حيث تم التشطيب على السيد ... في حدود النسب المملوكة له و تخفيض نسب المدعي الحالي ، و أنه يمكن للمدعي الرجوع على البائع له بالتعويض ، ملتصا بالحكم برفض الطلب و تحميل المدعي الصائر .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المحافظ العقاري بواسطة نائبه و التي أكد من خلالها أن الطعن المقدم ضد قرار المحافظ جاء خارج أجل الشهر على اعتبار أنه اتخذ بتاريخ 2011/10/10 ، و من المعلوم أن الشهر يقوم مقام التبليغ ، و احتياطيا فإن الطعن قدم بعد أجل السنة قياسا على الشفعة ، و أن نطاق الفصل 96 من قانون التحفيظ العقاري لا يستوعب هذا الطعن لأن نطاقه محصور في رفض التقييد أو التشطيب ، و أضاف أن الطلب الحالي قدم إلى محكمة غير مختصة اعتبارا لأن الطعن الحالي يدخل ضمن اختصاص المحكمة الإدارية ، و أنه فيما يخص موضوع الدعوى فإن البين من وضعية العقار المدعى فيه أنه أسس بتاريخ 1989/08/07 في اسم السيدة و السيد ، و بتاريخ 1990/07/11 تم تقييد إرثه مضمناها أن توفي عن أحاط بإرثه زوجته و ولده من غيرها الذي أصبح مالكا على الشياح بنسبة 25280640 سهما مأخوذة من مجموع الأسهم 43338240 سهما ، و بتاريخ 1990/07/30 تم تقييد إرثه السيدة إلى 43338240 سهما ، و بتاريخ 1991/07/19 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمناه أن السيد باع للسيد جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 5668080 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 20314800 سهم ، و بتاريخ 1991/07/30 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمناه أن السيد باع للسيدة جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 1028280 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 19286520 سهم ، و بتاريخ 1992/10/01 تم تقييد احتياطي بناء على مقال افتتاحي للدعوى لفائدة السادة و و على كافة الحقوق المشاعة للسيد ، و بتاريخ 1995/02/03 تم تقييد احتياطي بناء على مقال افتتاحي للدعوى لفائدة السيد على كافة الحقوق المشاعة للسيد ، و بتاريخ 2003/04/28 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمناه أن السيد باع للسيد جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 1702301 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 17548219 سهما ، و بتاريخ 2003/05/09 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمناه أن السيد باع للشركة العقارية جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها

5284000 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 12300219 سهما ، و بتاريخ 2003/05/19 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمناه أن السيد باع للسيد جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 9630720 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما متحملا بالتقييد الاحتياطي بناء على مقال افتتاحي للدعوى لفائدة السادة و و على كافة الحقوق المشاعة للسيد و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 2669499 سهم ملتصقا ، و بتاريخ 2003/06/19 تم تقييد عقد بيع عرفي مؤرخ بتاريخ 1991/06/12 مضمناه أن السيد باع للسيد جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 1565000 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 1104499 سهما ، و بتاريخ 2007/04/26 تم تقييد حكم نهائي مضمناه أن السيد باع لفائدة السادة و و جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 3782315 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما ، أي بزيادة 1104499 سهما عن مجموع الأسهم التي يملكها البائع ، و بتاريخ 2011/10/10 فإن المحافظ و بناء على الفصل 29 من القرار الوزاري المؤرخ في 1915/06/03 حيث تم التشطيب على السيد في حدود النسب المملوكة له و تخفيض نسب المدعي الحالي ، و أن التقييد الاحتياطي الذي ادعاه الطاعن تم بتاريخ 1995/02/03 و ليس 1992/02/03 و أنه تحمل بالتقييد الاحتياطي، ملتصقا بالحكم بعدم قبول الدعوى و احتياطا الحكم بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية نوعيا للنظر في القضية والقول بانعقاد الاختصاص للمحكمة الإدارية واحتياطيا رفض الطلب موضوعا .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف الطاعن و التي جاء فيها أن ما قام به المحافظ لا حق له فيه على اعتبار أنه مقيد منذ 2004 و بالتالي لا يمكن تشطيب حقه لانصرام الأجل المنصوص عليه في الفصل 2 من مدونة الحقوق العينية ، و أن التقييد الذي قام به له حججه التي لا يجوز المساس بها ، و أن شرائه كان بتاريخ 1987/06/19 أي قبل عقدي التنازل المؤرخين لفائدة السادة و و ، و أنه بناء على ذلك يكون قرار المحافظ العقاري متسما بالشطط في استعمال السلطة لأن الحكم المدلى به و الذي

قضى لفائدة السادة و . . . و بإتمام البيع لم يقض بالتشطيب على أسهمه ، ملتمسا الحكم وفق مقاله .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف الطاعن و التي جاء فيها أن المحافظ سبق له أن قدم دفوعه ، و بالتالي لا يجوز له أن يتقدم بعد ذلك بمذكرة لاحقة يضمنها دفوعا أخرى، و أنه تعقيبا عليها فإنه فيما يخص أجل الطعن فإنه لم يثر قبل كل دفع أو دفاع ، و أنه بصفة احتياطية فإن الفصل 10 من القرار الوزيري حدد أجل الطعن في شهر من تاريخ التبليغ ، و أن المحافظ لم يدل بما يفيد حصول التبليغ ، و أنه فيما يخص أن نطاق الطعن محصور في التقييد و التشطيب طبقا للفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري فإن المحافظ قام بإجراء تشطيب ، و أنه خلافا لما أثاره المحافظ فإن الطعن قد تضمن كافة البيانات الشككية ، و أنه فيما يخص ما أثاره المحافظ العقاري من أن الطلب الحالي قدم إلى محكمة غير مختصة اعتبارا لأن الطعن الحالي يدخل ضمن اختصاص المحكمة الإدارية فإن المدعى عليه سبق له أن أثار نفس الدفع أمام المحكمة الإدارية التي قضت بعدم اختصاصها ، مؤكدا باقي دفوعه بخصوص موضوع الدعوى .

وأرفق مذكرته بصورة من حكم المحكمة الإدارية بمراكش عدد 302 بتاريخ 2013/11/26 في الملف عدد 2013/1912/286 غ ثم أدلى بمذكرة مرفقة بشهادة عقارية .

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليه التي أكد من خلالها دفوعه السابقة ، و نفس الشئ لمذكرة الطرف الطاعن .

و بناء على مستنتاجات النيابة العامة الرامية لتطبيق القانون .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2016/02/01 حضرها نائب المدعي و تخلف نائب الطرف المدعى عليه رغم توصله و أكد الحاضر ما سبق ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2016/02/15 مددت لجلسة يومه.

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

. في الاختصاص :

حيث دفع المحافظ العقاري المطعون في قراره بأن الطلب الحالي قدم إلى محكمة غير مختصة اعتبارا لأن الطعن الحالي يدخل ضمن اختصاص المحكمة الإدارية .
و حيث دفعت المدعى عليها الثاني بعدم اختصاص هذه المحكمة نوعيا و بانعقاد الاختصاص للمحكمة الإدارية .

و حيث إنه و لئن كان من المتعين البت في هذا الدفع بحكم مستقل طبقا للفصل 13 من قانون المحاكم الإدارية الذي ينص على أنه إذا أثير الدفع بعدم الاختصاص النوعي الإداري أمام محكمة عادية أو إدارية فإنه يلزمها البت بحكم مستقل في الدفع المذكور ، فإن ما يجب الوقوف عنده في هذه النازلة هو أن المحافظ العقاري سبق له بمناسبة عرض نفس النزاع على المحكمة الإدارية بمراكش أن دفع بأن الطعن قدم إلى محكمة غير مختصة اعتبارا لأن الطعن الحالي يدخل ضمن اختصاص المحكمة الابتدائية فقضت المحكمة الإدارية بعدم اختصاصها مؤكدة انعقاد الاختصاص النوعي لنظر هذا الطعن للمحكمة الابتدائية صاحبة الولاية العامة ، و ذلك حسب حكم المحكمة الإدارية بمراكش عدد 302 بتاريخ 2013/11/26 في الملف عدد 2013/1912/286 غ ، و هو الحكم الذي لم يكن موضوع طعن بالاستئناف أمام الغرفة الإدارية بمحكمة النقض ، و عليه يكون هذا الشق من النزاع قد تم الحسم فيه بحكم نهائي ، و من تم من غير الجائز معاودة مناقشته أينما كانت النتيجة التي انتهى إليها ، و إنما يتعين التقيد بالنتيجة التي انتهى إليها إعمالا للقوة الملزمة للأحكام ، و عليه يتعين رد الدفع المثار بعدم اختصاص هذه المحكمة .

. في الشكل :

حيث دفع المحافظ العقاري بأن الطعن المقدم ضد قراره جاء خارج أجل الشهر على اعتبار أنه اتخذ بتاريخ 2011/10/10 ، و من المعلوم أن الشهر يقوم مقام التبليغ ، و احتياطيا فإن الطعن قدم بعد أجل السنة قياسا على الشفعة ، و الحال أنه لا مجال للاجتهاد

أو القياس طالما أن المشرع حدد تاريخ بداية أجل الطعن في قرار المحافظ العقاري إذ ربطه بتبليغ القرار و ذلك وفق الفصل 10 من القرار الوزيري الصادر بتاريخ 1915/06/03 الذي نص حرفيا على ما يلي :

" في حالة ما إذا رفض المحافظ أن يحفظ عقارا كلا أو بعضا أو من أن يسجل حقا عينيا أو يشطب عليه بالسجلات العقارية فإن قراره يجب أن يكون معللا و أن يبلغ للطاعن بدون تأخير .

ويكون هذا القرار قابلا للطعن القضائي المنصوص عليه في الفصل 96 من ظهير 9 رمضان 1331 الموافق 12 غشت 1913 المكور داخل أجل شهر واحد من تبليغه " .

و حيث إن هذا المقتضى التشريعي واضح من حيث دلالاته و لا يحتاج إلى تفسير طالما أنه ربط أجل الطعن بتاريخ التبليغ ، و من المعلوم أن التبليغ لا يفترض من خلال واقعة الشهر العقاري كما تمسك بذلك المطعون في قراره ، بل إن التبليغ يقوم انطلاقا من عمل مادي من شأنه كفالة علم المبلغ بشكل يقيني وفق الشكليات المحددة في قانون المسطرة المدنية و خاصة منه الفصول 37 و 38 و 39 ، كما أنه لا مجال لقياس حكم هذه الحالة على الشفعة لأنه لا قياس في مورد النص ، و لا اجتهاد في مورد النص ، و عليه و في غياب أي دليل يفيد تبليغ القرار المطعون فيه للطاعن فإن ذلك يبقى الأجل مفتوحا أمامه لممارسة الطعن داخل الأجل المحدد للطعن وفق القرار الوزيري الصادر بتاريخ 1915/06/03 .

و حيث دفع المطعون ضده بأن نطاق الفصل 96 من قانون التحفيظ العقاري لا يستوعب هذا الطعن لأن نطاقه محصور في رفض التقييد أو التشطيب و هو دفع غير وارد في الطعن الحالي ذلك أن القرار الصادر عن المحافظ يقبل الطعن في إطار الفصل 96 المستدل به اعتبارا لأن المحافظ قام بعملية تقييد و بعملية تشطيب من خلال تقييد الحكم النهائي الصادر لفائدة السادة و و و في مقابل ذلك قام بتاريخ 2011/10/10 فإن المحافظ و بناء على الفصل 29 من القرار الوزاري المؤرخ في 1915/06/03 حيث تم التشطيب على في حدود النسب المملوكة له و تخفيض نسب المدعي الحالي ، مما يجعلنا أمام قرار تتوفر فيه مقومات القرار القابل للطعن القضائي ، الشيء الذي يجعل الدفع غير ذي أساس .

و حيث إن الطعن قدم وفق كافة الشروط الشكلية الأخرى المستوجبة قانونا ، فهو مقبول شكلا .

. في الموضوع :

حيث إن موضوع الطعن يرمي إلى الحكم بإلغاء قرار المحافظ المذكور مع ما يترتب على ذلك قانونا و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل من يجب الصائر .

و أرفق طعنه بصور 3 شواهد عقارية و رسالة السيد المحافظ العقاري .

و حيث إنه و من خلال كتاب السيد المحافظ العقاري المبين لوضعية العقار المدعى فيه و مجموع تفاصيل العمليات الواردة عليه يتبين أنه أسس بتاريخ 1989/08/07 في اسم السيدة و السيد ، و بتاريخ 1990/07/11 تم تقييد إراثه مضمنها أن توفي عن أحاط بإراثه زوجته و ولده من غيرها الذي أصبح مالكا على الشياح بنسبة 25280640 سهما مأخوذة من مجموع الأسهم 43338240 سهما ، و بتاريخ 1990/07/30 تم تقييد إراثه السيدة إلى 43338240 سهما ، و بتاريخ 1991/07/19 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمنه أن السيد باع للسيد جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 5668080 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 20314800 سهم ، و بتاريخ 1991/07/30 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمنه أن السيد باع للسيدة جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 1028280 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 19286520 سهم ، و بتاريخ 1992/10/01 تم تقييد احتياطي بناء على مقال افتتاحي للدعوى لفائدة السادة و و على كافة الحقوق المشاعة للسيد ، و بتاريخ 1995/02/03 تم تقييد تقييد احتياطي بناء على مقال افتتاحي للدعوى لفائدة السيد على كافة الحقوق المشاعة للسيد ، و بتاريخ 2003/04/28 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمنه أن السيد باع للسيد جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 1702301 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 17548219 سهما ، و بتاريخ 2003/05/09

تم تقييد عقد بيع عرفي مضمّن أن السيد باع للشركة العقارية جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 5284000 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 12300219 سهما ، و بتاريخ 2003/05/19 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمّن أن السيد باع للسيد جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 9630720 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما متحملا بالتقييد الاحتياطي بناء على مقال افتتاحي للدعوى لفائدة السادة و و على كافة الحقوق المشاعة للسيد و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 2669499 سهم ملتصقا ، و بتاريخ 2003/06/19 تم تقييد عقد بيع عرفي مؤرخ بتاريخ 1991/06/12 مضمّن أن السيد باع للسيد ... جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 1565000 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 1104499 سهما ، و بتاريخ 2007/04/26 تم تقييد حكم نهائي مضمّن أن السيد باع لفائدة السادة و و جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 3782315 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما ، أي بزيادة 1104499 سهما عن مجموع الأسهم التي يملكها البائع ، و بتاريخ 2011/10/10 فإن المحافظ و بناء على الفصل 29 من القرار الوزاري المؤرخ في 1915/06/03 حيث تم التشطيب على السيد ... في حدود النسب المملوكة له و تخفيض نسب المدعي الحالي بعلّة أعمال التقييد الاحتياطي الذي أجراه السادة و لآثاره القانونية .

لكن حيث إنه و لئن كان صحيحا أن المشرع أعطى بمقتضى الفصل 85 من قانون التحفيظ العقاري الحق لكل من يدعي حقا عينيا على العقار في أن يوقع عليه تقييدا احتياطيا لضمان رتبة الحق ، و أنه يترتب على إيقاعه احتفاظ المقيد احتياطيا برتبة حقه ، فإن المحافظ العقاري و هو يعمل هذه الوقائع على معطيات النازلة قد أساء تطبيقها ذلك أن الثابت من كتاب المحافظ نفسه وفق ما فصل بيانه أعلاه أن الطاعن قام بتاريخ 1995/02/03 بتقييد تقييد احتياطي بناء على مقال افتتاحي للدعوى على كافة الحقوق المشاعة للسيد . . ، و بعد ذلك و بتاريخ 2003/05/09 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمّن أن السيد باع للشركة العقارية الهلالي جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 5284000 سهما من مجموع الأسهم

و هي 43338240 سهما و على إثر ذلك انخفضت حصة البائع إلى 12300219 سهما ، و بتاريخ 2003/05/19 تم تقييد عقد بيع عرفي مضمناه أن السيد باع للسيد .
..... جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 9630720 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما، ثم بتاريخ 2007/04/26 تم تقييد حكم نهائي مضمناه أن السيد باع لفائدة السادة و و جزءا من حقوقه المشاعة و قدرها 3782315 سهما من مجموع الأسهم و هي 43338240 سهما ، أي بزيادة 1104499 سهما عن مجموع الأسهم التي يملكها البائع ، و بتاريخ 2011/10/10 فإن المحافظ و بناء على الفصل 29 من القرار الوزاري المؤرخ في 1915/06/03 حيث تم التشطيب على السيد في حدود النسب المملوكة له و تخفيض نسب المدعي الحالي بعلّة أعمال التقييد الاحتياطي الذي أجراه السادة و و لآثاره القانونية ، و الحال أنه لم يكن من الجائز له أن يمس حقوق الطاعن اعتبارا لأنه كان قد أجرى تقييدا احتياطيا لحقه بتاريخ 1995 أي قبل تقييد الشركة العقارية لحقوقها الناتجة عن الشراء بالرسم العقاري المذكور ، و بتعبير آخر فإن أعمال آثار التقييد الاحتياطي في حفظ رتبة الحق كانت تفترض عدم التشطيب عليه لأنه أسبق رتبة من الشركة العقارية ، و من تم يكون المحافظ قد طبق قواعد الأولوية الناتجة عن التقييد الاحتياطي تطبيقا سيئا .
و حيث إنه اعتبارا لما ذكر يكون قرار المحافظ موضوع الطعن قد اعتمد علة غير صحيحة و بالتالي يكون غير مبني على أساس و يتعين الحكم بإلغائه .
و حيث إن طلب النفاذ المعجل ليس له ما يبرره في النازلة و يلزم رفضه .
و حيث إن المحافظ العقاري لا يتحمل الصائر إلا إذا كان مرتكبا لتدليس و هو الأمر الذي لم يقدّم الدلائل عليه ، الشئ الذي يتعين معه الحكم على المدعي بالصائر .

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 119 و 124 من ق م م .

لهذه الأسباب

- حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.
- . في الدفع بعدم الاختصاص النوعي : برده و القول بانعقاد الاختصاص للمحكمة الابتدائية بمراكش .
- . في الشكل : قبول الدعوى .
- . في الموضوع : الحكم بإلغاء قرار المحافظ المطعون فيه مع ما يترتب عن ذلك قانونا و إبقاء صائر الدعوى على المدعي و رفض باقي الطلبات .

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه ،وكانت المحكمة تتركب من ،

السيد	محمد مسوس	رئيسا و مقرا
السيد	المصطفى جليل	عضوا
السيد	مولاي رشيد العلوي مبروك	عضوا
السيدة	لطيفة أيت أخلي	كاتبة ضبط

الرئيس	المقرر	كاتب الضبط
--------	--------	------------

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الإستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تثبت في القضايا
المدنية يوم موافق 2015/04/23

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين السادة ورثة و هم :

أرملته : أولاده منها :

..... لقبهم جميعا

. ورثة ابيه و هم أولاده

أبناء ابنه و هم :

. أرملته

حكم رقم:

بتاريخ:

موافق:

2015/04/23

ملف رقم:

2014/1401/551

أبناءؤه و هم : لقبهم جميعا

. أخ الورثة من جهة الأم :

الكائنين مراكش

نائبهم الأستاذ مصطفى امرأوزي المحامي بهيئة مراكش.

كمدعين من جهة

المدعى عليه

وبين السادة و السيدات : ورثة و هم

.. لقبهم جميعا .. الساكنين مراكش .

كمدعى عليهم من جهة أخرى

بمحضر : السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون

بجليز . مراكش .

الوقائع :

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعين بواسطة نائبهم والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 18 أغسطس 2014 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 44796 والذي عرضوا فيه أنهم يطعنون في قرار المحافظ العقاري بجليز الذي رفض تسجيل رسم مغارسة في الرسم العقاري رقم 2874/م ، و أضافوا أن في عرض وقائع النزاع أنه سبق لهم أن تقدموا للسيد المحافظ على الأملاك العقارية المدعى عليه بطلب بتاريخ من أجل تقييد رسم مغارسة أنجزت لفائدة مورثهم غير أن المحافظ رفض إجراء التقييد بعلّة أن ذلك يتوقف على الإدلاء بما يفيد أن الأشجار أثمرت ، و أنهم عاودوا تقديم نفس الطلب إلى نفس الجهة بعد إنجازهم لرسم عدلي يفيد أن الأشجار موضوع المغارسة قد أثمرت و تحقق فيها الإطعام ، و أن المحافظ رفض التقييد مرة أخرى ، و أن قرار المحافظ العقاري غير مبني على أساس قانوني سليم على اعتبار أن ورثة المغارس لا يمانعون في إجراء التقييد المذكور ، ملتجئين إلغاء قرار المحافظ العقاري المدعى عليه و تسجيل المغارسة المذكورة على الرسم العقاري عدد أعلاه مع النفاذ المعجل و تحميل من يجب الصائر .

وأرفقوا مقالهم بقرار المحافظ و صور من عقد الشركة و نسخة من رسم حيازة مناب
و رسم إراثتين

و بناء على مجموع المقالات الإصلاحية المدلى بها من طرف المدعين.
وبناء على إدراج القضية بجلسة 2015/04/0902 تخلف عنها نائب المدعين رغم
الإعلام و المدعى عليهم رغم التوصل ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

. في الشكل : حيث اختصم المدعون في طعنهم ، السادة و السيدات : ورثة
..... و هم لقبهم جميعا ... ، و الحال أن الطعن في قرار المحافظ هو
طعن يراد منه بسط الرقابة على المقررات الصادرة عن السيد المحافظ العقاري و ذلك وفق
النطاق المحدد في الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري ، و من تم فإن قبوله يتميز
بخاصيتين مسطريتين أولهما أن الطرف المطعون ضده هو المحافظ العقاري و ليس الأطراف
المقيدة بالرسم العقاري ، و ثانيهما أنه لا تقدم فيه طلبات مخصوصة زائدة عن الطلب الذي
سبق لأن قدم للمحافظ العقاري و رفض الاستجابة له ، بل إن نطاقه ينحصر في رقابة القرار
الصادر عن السيد المحافظ العقاري و تحديد ما إذا كان مطابقا للقانون أم لا ، و بتعبير آخر
فإنه من المعلوم أن المشرع و من خلال القانون المنظم للتحفيظ فإنه قد جعل من مسطرة
التحفيظ مسطرة إدارية بالأساس و إن كانت تخضع للرقابة القضائية ، و من تم فكل طلب
يرمي إلى تقييد حق عيني بالرسم العقاري أو التشطيب عليه من مندرجاته يجب أن يقدم به
طلب أولا للمحافظ على الأملاك العقارية و الرهون الذي يتحقق من مدى نظامية الطلب من
عدمه ، و في جميع الحالات يجب الطالب عن طلبه ، و إذا رفض الطلب كان من حق
طالب التقييد أو التشطيب أن يطعن في قرار المحافظ أمام المحكمة المختصة و ذلك بناء
على الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري المذكور أعلاه ، و عليه يكون الطلب المقدم في
مواجهة باقي الأطراف غير المحافظ العقاري لأنه موجه إلى طرف غير ذي صفة ، و من
المعلوم أن أنه من القواعد المسطرية الثابتة أنه لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة لإثبات

حقوقه ، فالصفة شرط لازم في المدعي و في المدعى عليه كذلك ، و هذا المقتضى التشريعي يقره الفصل الأول من ق م م ، زد على ذلك أن المدعين لم يوجهو طلبهم الحالي ضد المحافظ العقاري ، بل إن الدعوى قدمت بمحضره ، علما أنه الطرف الرئيس الذي يجب أن توجه ضده الدعوى أو الطعن ، و لا يغني عن ذلك توجيه الدعوى بمحضره ، لأن صيغة الحكم بمحضر شخص معين لا تعطيه مركز المدعى عليه في الدعوى ، و عليه تكون الدعوى غير مقبولة و يلزم التصريح بذلك .

و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

الحكم

وتطبقا للفصول 1 و 32 و 50 و 119 و 124 من ق م م .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

. في الشكل : بعدم قبول الطعن و إبقاء صائره على رافعيه .

بهذا صدر الحكم و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة في التاريخ أعلاه ، وكانت الهيئة

مؤلفة من :

السيد محمد مسوس	رئيسا
السيد يونس الزهري	مقررا
السيد مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة لطيفة أيت أوخلي	كاتبة الضبط

كاتبة الضبط

المقرر

الرئيس

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الإستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا
المدنية يوم موافق 2013/07/18
في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

حكم رقم:

بتاريخ:

موافق:

2013/07/18

ملف رقم:

كمدعين من جهة

2013/1401/157

بين السادة ورثة الهالكة و هم :

..... لقبهم جميعا

الكائنين مراكش.

ينوب عنهم الأستاذ المحامي بهيئة مراكش.

وبين السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافظة

سيدي يوسف بن علي مراكش

السيد الوكيل القضائي للملكة بمكاتبه بالرباط

كمدعى عليهما من جهة أخرى

المدعى عليه بمحضر السادة : ورثة الهالكة و هم :

. السيد

. السيد

الساكنين مراكش المنارة .

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعين بواسطة نائبه والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 20 فبراير 2013 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 1638841 والذي عرضوا فيه أنهم يعتبرون الورثة الشرعيين للهالكة التي وافتها المنية بتاريخ 2012/12/22 التي كانت تملك قيد حياتها على الشياخ العقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/40583 المسمى عرصة السانية ، و أنهم حلوا بقوة القانون محل مورثتهم في جميع الحقوق و الواجبات ، وأنجزوا إرثا لمورثتهم باعتبارهم الورثة الشرعيين لها ، وأنه حفاظا على مصالحهم من الضياع فقد تقدموا بطلب إلى المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافظة سيدي يوسف بن علي مراكش من أجل تقييد إرثا لمورثتهم ، غير أن هذا الأخير رفض ذلك بعلّة أن مورثتهم لم تعد من بين المالكين على الشياخ و أنه قد قيدت محلها الدولة ابتداء من 1973/03/07 و فقا لما ينص عليه الفصل الأول من ظهير 02 مارس 1973 المعتبر بمثابة قانون و تم تقييد الدولة الملك الخاص كمالكة للحقوق المذكورة بالرسم العقاري السالف الذكر ، و أن هذا الرفض من طرف المحافظ العقاري لا يرتكز على أساس قانوني سليم و هو ما أكدّه القضاء في أعلى درجاته بخصوص تقييد إرثا الهالكة أخت مورثة المدعين و هي التي كانت مالكة معها في العقار بعلّة أن من

مات عن حق فلورثته ، و بالتالي يكون السيد المحافظ العقاري ملزم بتقييد الإرث ، و أنه فيما يخص العلة التي اعتمدها المحافظ العقاري من أن مورثتهم لم تعد من بين المالكين على الشياخ و أنه قد قيدت محلها الدولة ابتداء من 1973/03/07 و فقا لما ينص عليه الفصل الأول من ظهير 02 مارس 1973 المعتبر بمثابة قانون و تم تقييد الدولة الملك الخاص كمالكة للحقوق المذكورة بالرسم العقاري السالف الذكر هي علة سبق للأحكام السابقة أن ناقشتها حيث قرر القضاء بجميع درجاته أن المحافظ على الأملاك العقارية لم يرقم بالإدلاء بما يفيد اتباع المسطرة المنصوص عليها في ظهير 02 مارس 1973 المعتمد من طرفه في الرفض كما أنه لم يدل بما يفيد تطبيق الفصل 02 من الظهير المذكور عن طريق الإدلاء بما يفيد صدور القرار المشترك لوزير الداخلية و وزير الفلاحة بتعيين العقارات المنقولة ملكيتها للدولة ، و أنه فضلا عن ذلك فإن الرسوم العقارية لها حجيتها و هي حجة على أن الشخص المقيد بها هو صاحب الحق ، و أنه بناء على تلك الأحكام و التي كانت مورثة المدعين طرفا فيها فقد قيد ورثة أختها و لك في إطار ملف التنفيذ عدد 2013/211 ، و بذلك يكون قرار المحافظ العقاري غير مبني على أساس قانوني سليم ، ملتصقا بأمر المحافظ بتقييد إرث الهالكة بالرسم العقاري موضوع الدعوى و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر طبقا للقانون و جعل الصائر طبقا للقانون .

وأرفقوا مقالهم بصورة من نظير الرسم العقاري و نسخة طلب التقييد و محضر تبليغ و رسم إرثة ضمن أصلها بعدد 155 كناش 135 توثيق مراكش بتاريخ 2013/01/03 و جواب المحافظ و محضر تنفيذ و صورة حكم ابتدائي صادر عن هذه المحكمة في الملف عدد 93/655 بتاريخ 1993/07/05 و قرار لمحكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 1994/07/12 في الملف المدني عدد 93/4812 و صورة لقرار للمجلس الأعلى عدد 1529 بتاريخ 1999/03/31 .

و أجاب المحافظ المدعى عليه بأن مورثة المدعين لم تعد مالكة مقيدة بالرسم العقاري ابتداء من 1995/12/26 بناء على القرار المشترك لوزير الفلاحة و الاستثمار الفلاحي و وزير الدولة في الداخلية رقم 95/349 بتاريخ 1995/07/25 بتعيين العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة المنقولة ملكيتها لفائدة الدولة ، مضيفا أن قراره مبني على أساس و أن الدفع

بأن الدولة لم تحترم إجراءات نزع الملكية هو دفع يحتوي مغالطة ذلك أن ظهير 02 مارس 1973 الذي صدر القرار في إطاره يتعلق بتنظيم قانوني خاص بنقل عقارات معينة بموجب الظهير و هي العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة المنقولة ملكيتها لفائدة الدولة و الموجودة خارج المدار الحضري اعتبارا للجنسية الأجنبية لصاحبها .

و بناء على المقال الإضافي المقدم من طرف المدعيين و المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 25 أبريل 2013 حسب الوصل عدد 1217441 و الذي التمسوا من خلاله التشطيب على الدولة المغربية من الرسم العقاري و تقييد إراثتهم باعتبارهم من ذوي الحقوق و باعتبارهم مغاربة .

و بناء على مذكرتي الطرفين و التي أسندوا من خلالها النظر و بناء على مستتجات النيابة العامة الرامية لتطبيق القانون .
وبناء على إدراج القضية بجلسة 2013/07/11 حضرها نائب المدعية و تخلف الطرف المدعى عليه رغم سابق توصله ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

. في الشكل :

حيث إن موضوع الطلب الإضافي يرمي إلى الحكم التشطيب على الدولة المغربية من الرسم العقاري و تقييد إراثتهم باعتبارهم من ذوي الحقوق و باعتبارهم مغاربة .
و حيث إن الطعن في قرار المحافظ هو طعن يراد منه بسط الرقابة على المقررات الصادرة عن السيد المحافظ العقاري و ذلك وفق النطاق المحدد في الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري ، و من تم فإن قبوله يتميز بخاصيتين مسطريتين أولهما أن الطرف المطعون ضده هو المحافظ العقاري و ليس الأطراف المقيدة بالرسم العقاري ، و ثانيهما أنه لا تقدم فيه طلبات مخصوصة زائدة عن الطلب الذي سبق لأن قدم للمحافظ العقاري و رفض الاستجابة

له ، بل إن نطاقه ينحصر في رقابة القرار الصادر عن السيد المحافظ العقاري و تحديد ما إذا كان مطابقا للقانون أم لا ، و بتعبير آخر فإنه من المعلوم أن المشرع و من خلال القانون المنظم للتحفيظ فإنه قد جعل من مسطرة التحفيظ مسطرة إدارية بالأساس و إن كانت تخضع للرقابة القضائية ، و من تم فكل طلب يرمي إلى تقييد حق عيني بالرسم العقاري أو التشطيب عليه من مندرجاته يجب أن يقدم به طلب أولا للمحافظ على الأملاك العقارية و الرهون الذي يتحقق من مدى نظامية الطلب من عدمه ، و في جميع الحالات يجيب الطالب عن طلبه ، و إذا رفض الطلب كان من حق طالب التقييد أو التشطيب أن يطعن في قرار المحافظ أمام المحكمة المختصة و ذلك بناء على الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري المذكور أعلاه .

و حيث إن المدعي لم يسلك هذه المسطرة و التجأ مباشرة للمحكمة مطالبا بأمر المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافضة سيدي يوسف بن علي . مراكش بالتشطيب على الدولة المغربية من الرسم العقاري.

و حيث إن البين من المقال الإضافي أنه خرق هذه الضوابط ذلك أن الطاعن تقدم بطلبات تجاوز حدود الطلب الذي بت فيه المحافظ العقاري ، إذ أن موضوع الطلب المقدم للمحافظ العقاري كان يرمي إلى تقييد إرثه بالرسم العقاري في حين أن المدعي تجاوز هذه الحدود مطالبا بالحكم بالتشطيب على الدولة المغربية من الرسم العقاري، فقد جاء في الطلب المقدم من طرف نائبهم للمحافظ العقاري بتاريخ 01 فبراير 2013 حرفيا ما يلي : " يشرفني بالنيابة عن موكلي السادة ورثة الهالكة و هم : الكائنين جميعا مراكش بصفتهم الورثة الشرعيين للهالكة . . التي وافتها المنية بتاريخ 2012/12/22 التي كانت تملك قيد حياتها على الشياخ العقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/40583 المسمى عرصة السانية ، و أنهم حلوا بقوة القانون محل مورثتهم في جميع الحقوق و الواجبات أن أتقدم لسيادتكم بهذا الطلب من أجل العمل على تقييد و تسجيل إرثتهم بالصك العقاري المذكور على اعتبار أنهم حلوا محل مورثتهم باعتبارهم الورثة الشرعيين لها حفاظا على مصالحهم من الضياع ."

و من تم فإنه يكون من غير المقبول من المدعين في دعواهم هاته الرامية للطعن في قرار المحافظ أن يتجاوزوا حدود الطلب الذي سبق عرضه على المحافظ العقاري .

و حيث إنه اعتبارا لما ذكر تكون الدعوى في شقها المتعلق بالطلب الإضافي غير مقبولة .

و حيث إن الطعن قدم وفق كافة الشروط الشكلية في شقه الأصلي فهو مقبول شكلا .

. في الموضوع :

حيث إن موضوع الطعن يرمي إلى أمر المحافظ بتقييد إرثه الهالكة بالرسم العقاري موضوع الدعوى و شمول الحكم بالإنفاذ المعجل و جعل الصائر طبقا للقانون و جعل الصائر طبقا للقانون .

و حيث إنه فيما يخص الوسيلة الأولى المعتمدة في الطعن المقدم ضد قرار المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافظة سيدي يوسف بن علي مراكش من أن رفضه غير مبرر إذ رفض بركة أن مورثتهم لم تعد من بين المالكين على الشياخ و أنه قد قيدت محلها الدولة ابتداء من 1973/03/07 و فقا لما ينص عليه الفصل الأول من ظهير 02 مارس 1973 المعتبر بمثابة قانون و تم تقييد الدولة الملك الخاص كمالكة للحقوق المذكورة بالرسم العقاري السالف الذكر ، و أن هذا الرفض من طرف المحافظ العقاري لا يرتكز على أساس قانوني سليم و هو ما أكده القضاء في أعلى درجاته بخصوص تقييد إرثه الهالكة أخت مورثة المدعين و هي التي كانت مالكة معها في العقار بركة أن من مات عن حق فلورثته هي عيوب و مطاعن غير واردة على القرار كلية ، إذ أنه من الثابت من خلال الشهادة العقارية الخاصة بالمدعى فيه أن مورثة المدعين ليست مالكة من جملة المالكين على الشياخ في العقار المدعى فيه ، فالعقار مقيد باسم الدولة الملك الخاص ، و من تم فلا يمكن تقييد إرثه الهالكة بالرسم العقاري ، على اعتبار أنه و طبقا للفصل 74 من ظهير التحفيظ العقاري فإن المحافظ العقاري ملزم بأن يتأكد من أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري و مقتضيات هذا القانون و أن الوثائق المدلى بها تجيز هذا التقييد ، و يتفرع عن ذلك مبدأ هام في مجال التقييدات و هو مبدأ تراتبية

التقييدات و هو مبدأ مضمنه أنه يجب أن يثبت للمحافظ الصلة بين ما هو مضمن بالرسم العقاري و الحق المطلوب تقييده ، و قد أوضح المشرع هذه القاعدة ضمن مقتضيات الفصل 28 من القرار الوزيري الصادر بتاريخ 03 يونيو 1915 المتعلق بتفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري و الذي نص فيه حرفيا على ما يلي : " يشترط في كل حق يراد تسجيله أن يكون مكتسبا مباشرة من الشخص المقيد باسمه سابقا بالكتاب العقاري و يترتب عن هذا أنه في حالة ما إذا كان حق عيني عقاري أو تكليف عقاري موضوع عدة انتقالات أو اتفاقات متتابعة فلا يمكن تسجيل آخر انتقال أو اتفاق قبل تسجيل الانتقالات أو الاتفاقات السابقة" .

و حيث يتفرع على الاستدلالات التشريعية السابقة أنه لا يمكن تقييد انتقال حق من الدولة إلى ورثة الهالكة المدعين عن طريق الإرث لغياب صلة مباشرة بين الطرفين يمكن أن نعتبر معها أن المدعين قد تلقوا الحق المطلوب تقييده من الدولة الملك الخاص ، و لا يمكن الحديث على أن في رفض المحافظ العقاري تقييد إرث الهالكة بالرسم العقاري اعتداء على القاعدة الشرعية التي مضمونها أن من مات عن حق فلورثته ، فالمحافظ طبق هذه القاعدة تطبيق سليما و وفق صحيح النص القانوني روحه ، فالعقار المدعى فيه لا يدخل ضمن وعاء تركة الهالكة ، بل إنه جار على ملكية الدولة ، و عليه فإنه من المستبعد اعتبار أن العقار المدعى فيه يدخل ضمن وعاء التركة لأنه خرج من ملك الهالكة قيد حياتها بناقل شرعي عن طريق استرجاعه من طرف الدولة و ذلك بتاريخ 1995 في حين أن مورثة المدعين لم تتوفى إلا بتاريخ 2012/12/22 و ذلك حسب رسم إرثتها المضمن أصلها بعدد 155 كناش 135 توثيق مراكش بتاريخ 2013/01/03 ، و عليه يكون العقار المدعى فيه قد خرج من يد مورثة المدعين بما يزيد عن سبع سنوات قبل وفاتها ، و بالتالي فلا مجال مطلقا للحديث عن حقوق إرثية منعقدة للمدعين على العقار المدعى فيه لأنه لم يبق على ملك الهالكة منذ سنة 1995 و من تم فإن تطبيق القاعدة المستدل بها من طرف المدعين و هي أن من مات عن حق فلورثته يوجب أن يثبت هذا الحق أولا للمورث لينتقل بعد ذلك عن طريق الوفاة و بقوة الشرع للورثة بدون تبرع و لا عوض ، و بمفهوم القراءة العكسية أو القراءة بمفهوم المخالفة للنص أن كل مال ليس على ملك المورث لا يدخل في وعاء التركة و بالتبع لا ينتقل

من السلف إلى خلفه العام ، و عليه فلا مجال كلية للحديث عن انتقال للحقوق من الهالكة إلى المدعيين باعتبارهم ورثة لها .

و حيث إن المدعيين و هو ينتقدون القرار الصادر عن السيد المحافظ العقاري و يعتبرونه خارقا للنظم القانونية قد برروا طعنهم على أن هذا الرفض من طرف المحافظ العقاري لا يرتكز على أساس قانوني سليم و هو ما أكده القضاء في أعلى درجاته بخصوص تقييد إرث الهالكة أخت مورثة المدعيين و هي التي كانت مالكة معها في العقار بعلة أن من مات عن حق فلورثته ، و بالتالي يكون السيد المحافظ العقاري ملزم بتقييد الإرث ، و أنه فيما يخص العلة التي اعتمدها المحافظ العقاري من أن مورثتهم لم تعد من بين المالكين على الشياخ و أنه قد قيدت محلها الدولة ابتداء من 1973/03/07 و فقا لما ينص عليه الفصل الأول من ظهير 02 مارس 1973 المعتبر بمثابة قانون و تم تقييد الدولة الملك الخاص كمالكة للحقوق المذكورة بالرسم العقاري السالف الذكر هي علة سبق للأحكام السابقة أن ناقشتها حيث قرر القضاء بجميع درجاته أن المحافظ على الأملاك العقارية لم يقم بالإدلاء بما يفيد اتباع المسطرة المنصوص عليها في ظهير 02 مارس 1973 المعتمد من طرفه في الرفض كما أنه لم يدل بما يفيد تطبيق الفصل 02 من الظهير المذكور عن طريق الإدلاء بما يفيد صدور القرار المشترك لوزير الداخلية و وزير الفلاحة بتعيين العقارات المنقولة ملكيتها للدولة، و الحال أن الأحكام الصادرة عن القضاء و التي هي أساسا الحكم الابتدائي الصادر عن هذه المحكمة في الملف عدد 93/655 بتاريخ 1993/07/05 والمؤيد بقرار محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 1994/07/12 في الملف المدني عدد 93/4812 و هو القرار الذي رفض طلب نقضه بقرار للمجلس الأعلى عدد 1529 بتاريخ 1999/03/31 هي أحكام لا يجوز الاستدلال بحجيتها في الإثبات في النازلة ، و لا يجوز الحديث عن أن مضمونها أصبح ملزما للكل ، فنحن أمام نزاعات مطروحة في نطاق القانون الخاص ، و من تم فالقواعد المعمول بها تخالف مضمون ما هو معمول به في إطار القانون الإداري من أن القرار له صبغة عينية و يحتج به ضد أطراف آخرين ، بل إن القاعدة في القانون الخاص هي نسبية آثار الأحكام أي أن الأحكام لا تنفع و لا تضر إلا من كان طرفا فيها ، فنحن في هذه القاعدة الإجرائية أمام قاعدة مماثلة في مفهومها للقاعدة الموضوعية المستتبطة من

صحيح الفصل 228 من ق م م و هي أن العقود لا تنفع و لا تضر إلا من كان طرفا فيها ، و هكذا و بالجوع إلى الأحكام المذكورة نجد على أن مورثة المدعين لم تكن طرفا فيها ، بل إن الحكم صدر بمحضرها و حدد أطرافه في مورثة شريكها و المحافظ العقاري ، علما أن صيغة الحكم بمحضر شخص معين لا تعطيه مركز الخصم الحقيقي في الدعوى ، و تبعا لذلك فلا يمكن له الاحتجاج بمضمون الحكم أو اقتضاء الحقوق التي أثبتها ، و لا يمكن كذلك الاحتجاج بهذه الأحكام للتدليل على مشروعية وضعيته ، ذلك أن الحجية التي يقرها القانون للأحكام تفترض أن يكون المطلوب من خلال الدعوى الرائجة هو نفس ما سبق الحكم به في إطار الدعوى السابقة ، فمن المعلوم أنه لا يمكن عرض نفس النزاع بشكل متكرر أمام القضاء و ذلك ضمانا لمبدأ الأمن القضائي من خلال تفادي صدور أحكام متعارضة في نفس القضية ، إذ أن كل من تضرر من حكم معين يتعين عليه مباشرة طرق الطعن لا مراجعة المحكمة من خلال دعوى مبتدأة متى كان النزاع قد استجمع الشروط القانونية لإعمال الحجية و هي الشروط المحددة في الفصل 451 من ق ل ع و هي وحدة الأطراف و الموضوع والسبب ، و بالتالي فنحن لسنا أمام حالة من هذه الحالات التي تمنع من معاودة النظر في نفس النزاع لأن الخصوم مختلفون .

و حيث إنه و استطرادا في المناقشة فإنه قد يقال بأن الأحكام المستدل بها هي على سبيل الاستثناس و أن قواعد العدالة و الإنصاف و تحقيق الأمن القضائي توجب عدم تبني اتجاهات متعددة في النازلة الواحدة و هو قول لا يستقيم و معطيات النازلة الحالية ، فالأحكام السابقة أسست على معطى واقعي و هي أن الدولة الملك الخاص لم تقيد في الرسم العقاري باعتبار أنها استرجعت العقار و لم يقع الإدلاء بما يفيد اتباع المسطرة المنصوص عليها في ظهير 02 مارس 1973 المعتمد من طرفه في الرفض كما أنه لم يدل بما يفيد تطبيق الفصل 02 من الظهير المذكور عن طريق الإدلاء بما يفيد صدور القرار المشترك لوزير الداخلية و وزير الفلاحة بتعيين العقارات المنقولة ملكيتها للدولة ، في حين أن معطيات النازلة الحالية مغايرة تماما للنازلة السابقة ذلك أن مورثة المدعين لم تعد مالكة مقيدة بالرسم العقاري ابتداء من 1995/12/26 بناء على القرار المشترك لوزير الفلاحة و الاستثمار الفلاحي و وزير الدولة في الداخلية رقم 95/349 بتاريخ 1995/07/25 بتعيين العقارات الفلاحية أو القابلة

للفلاحة المنقولة ملكيتها لفائدة الدولة و قيد هذا القرار في الرسم العقاري، و من تم أصبحت الدولة الملك الخاص هي المالكة الشرعية للعقار وفق ما أثبتته الرسوم العقارية ، علما أن الأحكام السابقة قد بنت قضائها على واقع التقييدات الواردة بالرسم العقاري و هي العلة الأخيرة المعتمدة في طلب إلغاء قرار المحافظ العقاري ، و بالتالي يجب استحضار الوعاء التشريعي لعملية التقييد بالرسم العقاري و حجية الشواهد الصادرة عن المحافظ في هذا المجال ، فمما لا خلاف فيه أن المدعى فيه هو عبارة عن عقار محفظ و من تم فإنه لا يعتد بشأنه إلا بالحقوق المقيدة بالرسم العقاري طبقاً لمبدأ الأثر الإنشائي للقيد بالرسم العقاري المنصوص عليه في الفصولين 65 و 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري، فقد نص الفصل 65 المذكور حرفياً على أنه :

" يجب أن تشهر بواسطة التقييد في الرسم العقاري ، جميع الوقائع و التصرفات و الاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض ، و جميع المحاضر و الأوامر المتعلقة بالحجر القانوني ، و جميع الأحكام التي اكتسبت قوة الشئ المقضي به متى كان موضوع ما ذكر تأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، و كذا جميع عقود أكرية العقارات لمدة ثلاث سنوات ..."

و حيث إنه من جهة ثانية فقد نص الفصل 67 من نفس القانون على ما يلي : " إن الأفعال الإرادية و الاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو إسقاطه ، لا تنتج أي أثر و لو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري ". و حيث إنه بالرجوع إلى الشهادة العقارية الخاصة بالمدعى فيه يتبين أن العقار المذكور مقيد باسم الدولة الملك الخاص، و بالتالي لا يمكن الاعتداد بأي حق غير مقيد بالرسم العقاري و لم يكن موضوع تقييد كما لا يعتد بالتقييدات التي تم التشطيب عليها .

و حيث إنه اعتباراً لما ذكر يكون قرار المحافظ موضوع الطعن الذي رفض تقييد إرادة المدعين بعله رفض ذلك بعله أن مورثتهم لم تعد من بين المالكين على الشيع و أنه قد قيدت محلها الدولة ابتداء من 1973/03/07 و فقا لما ينص عليه الفصل الأول من ظهير 02 مارس 1973 المعتبر بمثابة قانون و تم تقييد الدولة الملك الخاص كمالكة للحقوق المذكورة بالرسم العقاري السالف الذكر هو قرار مبني على أساس قانوني سليم و مؤسس واقعاً و قانوناً

، و الوسائل التي عابها عليه المدعون و اتخذوها كعلل لمطعنهم غير واردة عليه و لا أساس لها و بالتالي فهي لا تنال من صوابيته ، و اعتبارا لذلك يتعين الحكم برفض الطعن المقدم بخصوصه .

و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 119 و 124 من ق م م .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

- في الشكل : بعدم قبول المقال الإضافي و قبول باقي الطلبات .
- في الموضوع : برفض الطلب و إبقاء صائرها عليه .

بهذا صدر الحكم و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة في التاريخ أعلاه ، وكانت الهيئة

مؤلفة من :

السيد محمد مسوس	رئيسا و مقررا
السيد يونس الزهري	عضوا
السيد مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة لطيفة أيت أوخلي	كاتبة الضبط

كاتبة الضبط

المقرر

الرئيس

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الإستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا
المدنية يوم موافق 2013/12/26
في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

حكم رقم:
بتاريخ:
موافق:
2013/12/26

بين :البنك الشعبي لمراكش بني ملال . شركة ذات شكل
تعاوني و رأسمال قابل للتغيير لها مجلس إدارة جماعية و مجلس
الرقابة .

الكائن بمحج عبد الكريم الخطابي . مراكش .
تنوب عنه الأستاذة زينب العراقي المحامية بهيئة مراكش.

ملف رقم:
2013/1401/580

كمدع من جهة

وبين السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافظة
مراكش المنارة .

الكائن بشارع مولاي الحسن . مراكش .

كمدعى عليه من جهة أخرى

المدعى عليه

بمحضر السادة : ورثة الهالكة و هم :

. السيد

. السيد

الساكنين مراكش المنارة .

الوقائع

بناء على المقال الإفتتاحي المقدم من طرف المدعى بواسطة نائبته والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 25 /06/ 2013 والمؤدى عنه الرسم القضائي حسب الوصل عدد 149068 والذي عرض فيه أنه كان دائنا مرتها للسيد نتيجة منحه للبنك رهنا من الدرجة الأولى على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/146612 و ذلك لضمان قرض بمبلغ 2700000,00 درهم مع الفوائد القانونية والضريبة على القيمة المضافة ،و أنه نتيجة عدم سداد الدين من طرف المدين فقد لجأ إلى مسطرة تحقيق الرهن العقاري الذي كان ممنوحا له و ذلك في إطار الملف المفتوح أمام المحكمة التجارية في الملف عدد 53/2008، و في نهاية الأمر تم بيع العقار المرهون و ذلك بتاريخ 26/06/2012 في إطار الملف عدد 17/2012 حيث رسا المزاد على المدعى ، و أنه ما دام أنه هو المالك فقد تقدم بطلب إلى المحافظ العقاري من أجل تقييد محضر إرساء المزاد لكنه رفض بعلّة أنه يتعين على البنك الإدلاء بالموافقة على التحملات المقيدة بالرسم العقاري بموجب دفتر التحملات المتعلقة بتجزئة الإزدهار و بإبراء صادر عن مؤسسة العمران على اعتبار أن نطاق التطهير لا يشمل التحملات المثل بها العقار ،و الحال أن هذا الرفض من طرف المحافظ غير مبني على أساس ذلك أن المحافظ ملزم قانونا بتقييد محضر إرساء المزاد و لا يلزم بدفتر التحملات لأن الأمر لا يتعلق ببيع رضائي ، و بذلك يكون المحافظ قد فسر نطاق التحملات تفسيراً ضيقاً ، ملتصاً بالحكم على المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافضة مراكش المنارة بتقييد محضر إرساء المزاد المؤرخ بتاريخ 10/09/2012 موضوع ملف الحجز التنفيذي عدد 53/2008 بالرسم العقاري بالرسم العقاري عدد 04/146612 و الحكم على المحافظ العقاري بتطهير العقار من كل تحمل و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500000,00 درهم

عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ صدور الحكم شمول الحكم بالنفذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر .

وأرفق مقاله بصور للوثائق التالية : محضر إرساء المزاد و رسالة المحافظ العقاري بالرفض و نسخة أمر استعجالي .

و أجاب المدعى عليه بمذكرة جاء فيها أن المدعى فيه مثقل بتحمل منصوص عليه في كناش التحملات المتعلقة بتجزئة الازدهار الذي يعتبر الرسم العقاري موضوع الطلب من ضمنها، و هذا التحمل منصوص عليه كذلك في عقد البيع الذي بموجبه تملك السيد موضوع البيع بالمزاد العلني ، كما أنه بالرجوع إلى الفصل 3 من دفتر الشروط و التحملات الملحق بعقد البيع يتبين بأن التحمل يتعلق بضرورة تهيئة و تجهيز القطعة المبيعة و فقا لما هو محدد في تصميم التهيئة الخاص بالقطاع ، و أن المدعي على علم بهذه الشروط بدليل أنه سبق له أن تقدم لدى مؤسسة العمران للحصول على ترخيص منها من أجل الرهن ، و أن المدعي كان بإمكانه تقييد الشراء بمجرد الشراء لو أنها قبلت التحمل المذكور ، و أن التحمل المذكور لا يلحق أي ضرر به ، و أن نطاق قاعدة التطهير طبقا للفصل 220 من مدونة الحقوق العينية التحملات المقيدة بالرسم العقاري بل يشمل الرهون و الامتيازات ، ملتصا الحكم برفض الطلب ، و أرفق مذكرته بصورة موافقة مؤسسة العمران على تقييد الرهن و صورة من دفتر التحملات و الشروط المرفق بعقد البيع .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي و التي أكد فيها ما جاء في مقاله.

و بناء على مستنتاجات النيابة العامة الرامية لتطبيق القانون .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2013/12/12 تخلفت عنها نائبة المدعي رغم الإعلام و تخلف الطرف المدعى عليه رغم سابق توصله ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه.

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

. في الشكل :

حيث إن الطعن قدم وفق كافة الشروط الشكلية ، و داخل الأجل طالما أنه لا دليل على تبليغه للمدعي ، فهو مقبول شكلا .

. في الموضوع :

حيث إن موضوع الطعن يرمي إلى الحكم على المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافظة مراكش المنارة بتقييد محضر إرساء المزاد المؤرخ بتاريخ 2012/09/10 موضوع ملف الحجز التنفيذي عدد 2008/53 بالرسم العقاري بالرسم العقاري عدد 04/146612 و الحكم على المحافظ العقاري بتطهير العقار من كل تحمل و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ صدور الحكم شمول الحكم بالنفذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر .

وأرفق مقاله بصور للوثائق التالية : محضر إرساء المزاد و رسالة المحافظ العقاري بالرفض و نسخة أمر استعجالي .

و حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المدعي الطاعن أنه نتيجة عدم سداد الدين من طرف المدين فقد لجأ إلى مسطرة تحقيق الرهن العقاري الذي كان ممنوحا له و ذلك في إطار الملف المفتوح أمام المحكمة التجارية في الملف عدد 2008/53، و في نهاية الأمر تم بيع العقار المرهون و ذلك بتاريخ 2012/06/26 في إطار الملف عدد 2012/17 حيث رسا المزاد على المدعي ، و أنه ما دام أنه هو المالك فقد تقدم بطلب إلى المحافظ العقاري من أجل تقييد محضر إرساء المزاد لكنه رفض بعله أنه يتعين على البنك الإدلاء بالموافقة على التحملات المقيدة بالرسم العقاري بموجب دفتر التحملات المتعلقة بتجزئة الإزدهار و بإبراء صادر عن مؤسسة العمران على اعتبار أن نطاق التطهير لا يشمل التحملات المثقل بها العقار .

و حيث إن البين من جواب المحافظ أنه لا يعترض على تقييد محضر إرساء المزاد العلني بالرسم العقاري ، فهو يسلم بأن مضمون الفصل 480 من قانون المسطرة المدنية واضح و لا نقاش فيه و هو يقرر أنه سند ملكية لفائدة الراسي عليه المزاد العلني ، و لكن النقاش المطروح هو نطاق أعمال قاعدة التطهير التي تترتب على البيع بالمزاد العلني .

و حيث إنه و لئن كان التفسير الذي أعطاه السيد المحافظ العقاري لمضمون نطاق التطهير سليما من الناحية القانونية فحقيقة فإن نطاق قاعدة التطهير طبقا للفصل 220 من مدونة الحقوق العينية لا يشمل التحملات المقيدة بالرسم العقاري بل يشمل الرهون و الامتيازات فقط ، غير أن ما يجب الانتباه إليه هو خصوصية النازلة و هي أنه و لئن كان دفتر الشروط و التحملات الملحق بعقد البيع يتبين منه بأن التحمل يتعلق بضرورة تهيئة و تجهيز القطعة المباعة و فقا لما هو محدد في تصميم التهيئة الخاص بالقطاع ، فإن الثابت من وثائق الملف أن المدعي سبق له أن تقدم لدى مؤسسة العمران للحصول على ترخيص منها من أجل الرهن و قد وافقت عليه ، و من تم تكون بصفة ضمنية قد تنازلت عن شرط المنع من التفويت ، ذلك أن الرهن معناه تقديم ضمانات من أجل استيفاء الدين من ثمنها عند تقاعس المدين عن أداء أقساط الدين الحالة ، و عليه فالرهن يتحول إلى بيع عن طريق المزاد العلني في حالة عدم أداء الدين ، إذن فلا يمكن أن نتصور الموافقة على الرهن مع الإبقاء على شرط المنع من التفويت ، و يكون حاصل ما ذكر أنه يتعين التشطيب على شرط المنع من التفويت الوارد بالرسم العقاري ليس لأنه مشمول بقاعدة التطهير الناتجة عن البيع بالمزاد العلني و لكن لأن المؤسسة المستفيدة منه قد رخصت بالرهن فتكون قد رخصت ضمينا بالبيع .

و حيث إنه اعتبارا لما ذكر يكون قرار المحافظ موضوع الطعن قد اعتمد علة غير صحيحة و بالتالي يكون غير مبني على أساس و يتعين الحكم بإلغائه .

و حيث إن طلب الغرامة التهديدية ليس له ما يبرره في النازلة على اعتبار أن الطعن في قرار المحافظ العقاري هو طعن يراد منه بسط الرقابة على المقررات الصادرة عن السيد المحافظ العقاري و ذلك وفق النطاق المحدد في الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري ، و من تم فإن قبوله يتميز بخصوصية أساسية و هي أنه لا تقدم فيه طلبات مخصوصة زائدة عن الطلب الذي سبق لأن قدم للمحافظ العقاري و رفض الاستجابة له ، بل إن نطاقه ينحصر في رقابة القرار الصادر عن السيد المحافظ العقاري و تحديد ما إذا كان مطابقا للقانون أم لا ، و بالتالي يكون الطلب غير مبرر و يلزم رفضه .

و حيث إن المحافظ العقاري لا يتحمل الصائر إلا إذا كان مرتكبا لتدليس و هو الأمر الذي لم يقم الدليل عليه ، الشئ الذي يتعين معه الحكم على المدعي بالصائر .

الحكم

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 119 و 124 من ق م م .
لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

- في الشكل : قبول الدعوى .

في الموضوع : الحكم بإلغاء قرار المحافظ المذكور أعلاه و ذلك بالحكم على المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافضة مراكش المنارة بتقييد محضر إرساء المزاد المؤرخ بتاريخ 2012/09/10 موضوع ملف الحجز التنفيذي عدد 2008/53 بالرسم العقاري بالرسم العقاري عدد 04/146612 و الحكم على المحافظ العقاري بتطهير العقار من شرط عدم التفويت و تحميل المدعي الصائر و رفض باقي الطلبات .

بهذا صدر الحكم و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة في التاريخ أعلاه ، وكانت الهيئة
مؤلفة من :

السيد محمد مسوس	رئيسا
السيد يونس الزهري	مقررا
السيد مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة لطيفة أيت أوخلي	كاتبة الضبط

كاتبة الضبط

المقرر

الرئيس

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الإستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش و هي تبت في القضايا
المدنية يوم موافق 2015/03/05
في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه

بين شركة في شخص ممثلها القانوني
الكائن مقرها الاجتماعي مراكش .
ينوب عنها الأستاذان التهامي الخمال و عادل خلوفي
المحاميان بهيئة مراكش.

حكم رقم:
بتاريخ:
موافق:
2015/03/05
ملف رقم:
2013/1401/582

كمدعية من جهة
وبين السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بمحافضة
مراكش المنارة .
السيد
الكائن مكناس
تنوب عنه الأستاذة فتيحة بن الغالية المحامية بهيئة مراكش.
كمدعى عليهما من جهة أخرى

المدعى عليه

الوقائع :

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعية بواسطة نائبها والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 27 يوليوز 2013 والمؤدى عنه الرسم القضائي والذي عرضت فيه أنه سبق لها أن طالبت المحافظ العقاري المدعى عليه بالتشطيب على التقييد الوارد بالرسم العقاري عدد 04/55896 استنادا إلى قرار محكمة الاستئناف بمراكش عدد 423 في الملف عدد 2006/1/2514 بتاريخ 2007/02/23 ، و أن تاريخ تقديم الطلب يرجع إلى تاريخ 2013/02/01 و رغم ذلك لم يبت فيه المدعى عليه مما يعد قرارا ضمينا يعطي للطرف حق الطعن فيه بناء على الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري ، و أن وقائع النزاع تتلخص في أنه كان قد قضي بالتشطيب عليه من الرسم العقاري المذكور ، و أنه كان قد أقام بناءات بالعقار ، و أن الحكم القاضي بالتشطيب تضمن أن العقار أرض عارية خالية من البناء ، في حين أن البناءات المنشأة تعود لها ، و بذلك حرمت من البناءات المذكورة ، ملتمسة إلغاء قرار المحافظ العقاري المدعى عليه برفض التشطيب على البيانات المضمنة بالصك العقاري عدد 04/55896 أو تعديلها وفق منطوق الحكم عدد 3131 الصادر عن المحكمة الابتدائي بمراكش في الملف عدد 2001/1/1808 مع أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب على البيانات المذكورة أو تعديلها وفق ما قضى به الحكم المذكور و المؤيد استئنافيا مع النفاذ المعجل مع الصائر .

وأرفقت مقالها بوثائق .

و أجاب المحافظ المدعى عليه بأن النزاع سبق البت فيه ، ملتمسا الحكم برفض الطلب.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعية و مذكرة المدعى عليه

الثاني بواسطة نائبه .

و بناء على مستنتاجات النيابة العامة الرامية لتطبيق القانون .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2015/02/19 حضرها نائب المدعية و نائبة الطرف المدعى عليه و تخلف المحافظ العقاري رغم توصله ، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة يومه .

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

. في الشكل :

حيث إن موضوع الطعن يرمي إلغاء قرار المحافظ العقاري المدعى عليه برفض التشطيب على البيانات المضمنة بالصك العقاري عدد 04/55896 أو تعديلها وفق منطوق الحكم عدد 3131 الصادر عن المحكمة الابتدائي بمراكش في الملف عدد 2001/1/1808 مع أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب على البيانات المذكورة أو تعديلها وفق ما قضى به الحكم المذكور و المؤيد استئنافيا مع النفاذ المعجل مع الصائر . وأرفقت مقالها بوثائق .

و حيث إن الطاعنة تطعن في قرار المحافظ الضمني الرفض لإجراء التشطيب على اعتبار أن المحافظ لم يبت في الطلب المقدم إليه بالإيجاب أو الرفض ، و الحال أن الحديث عن القرار الضمني يفترض أن الجهة المعنية بالقرار ملزمة باتخاذها داخل أجل ستين يوما من تقديم الطلب إليها و إلا تكون قد اتخذت قرارا بالرفض ضمنيا ، و بالتالي يتعين الطعن فيه داخل أجل الثلاثين يوما الموالية لتاريخ القرار الضمني أي الموالية للستين يوما الموالية لتاريخ تقديم الطلب ، و الحال أن طلب المدعية قدم للمحافظ العقاري بتاريخ فاتح فبراير 2013 و بالتالي يكون الأجل المعتبر للطعن هو 90 يوما الموالية لهذا التاريخ تحت طائلة السقوط ، أي أن الطعن يلزم تقديمه قبل 02 ماي 2013 ، في حين أن المدعية لم تقدم طعنها إلا بتاريخ 27 يونيو 2013 ، الشيء الذي يجعله مقدما خارج الأجل ، الشيء الذي يبرر الحكم بعدم قبوله .

و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

الحكم :

وتطبيقا للفصول 1 و 32 و 50 و 119 و 124 من ق م م .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.
في الشكل : بعدم قبول الطعن و إبقاء صائره على رافعه .

بهذا صدر الحكم و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة في التاريخ أعلاه ، وكانت الهيئة
مؤلفة من :

السيد محمد مسوس	رئيسا و مقررا
السيد يونس الزهري	عضوا
السيد مولاي عبد الرحيم كنزي	عضوا
السيدة لطيفة أيت أوخلي	كاتبة الضبط

الرئيس	المقرر	كاتبة الضبط
--------	--------	-------------