

**Annulation d'un contrat de vente
affecté par une saisie
conservatoire et confirmation du
droit de préemption (Cour
d'appel de commerce Casablanca
2016)**

Identification			
Ref 30859	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3818
Date de décision 17/05/2016	N° de dossier 3840/1/4/2015	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قوه ثبوتيه, عقار مسجل, تحكيم الشفع, Nullité, Immeuble immatriculé, Effet relatif des contrats, Droit de préemption, Co-indivision, Arbitrage, Appel	
Base légale Article(s) : 1 - 311 - 292 - 295 - 299 - 304 - 306 - 307 - 309 - 311 - 393 - Dahir n° 1-11-178 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels Article(s) : 65 - 66 - 67 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour souligne que le droit de préemption, bien que conféré par la loi ou par convention, est soumis à des limitations strictes, notamment en cas de transfert de propriété non inscrit au registre foncier. Elle a rappelé que l'inscription constitue une condition essentielle pour opposer le droit de préemption à des tiers, conformément au principe de publicité foncière consacré par le Dahir sur l'immatriculation foncière. En outre, la Cour précise que l'exercice abusif ou tardif de ce droit pourrait être écarté, particulièrement lorsqu'une cession est déjà intervenue, même si celle-ci n'a pas encore été enregistrée.

Résumé en arabe

تؤكد المحكمة أن حق الشفعة، رغم كونه مخولاً بموجب القانون أو بموجب اتفاق، يخضع لقيود صارمة، ولا سيما في حالة نقل الملكية غير المقيد في السجل العقاري. وقد ذكرت المحكمة أن التسجيل يشكل شرطاً جوهرياً لمواجهة الغير بحق الشفعة، وذلك وفقاً لمبدأ

الإشهار العقاري المنصوص عليه في الظهير المتعلق بالتسجيل العقاري. كما أوضحت المحكمة أن ممارسة هذا الحق بشكل تعسفي أو متأخر يمكن أن تُستبعد، خاصة عندما تكون عملية نقل الملكية قد تمت فعلياً، حتى وإن لم يتم تسجيلها بعد.

Texte intégral

أسباب الاستئناف

وحيث أوجز المستأنف عمر الحلو أسباب استئنافه فيما يلي:

إن المستأنف عليها أقامت الدعوى الحالية مخالفة بذلك مقتضيات الفصل 5 ق م م لكونها باعت حصتها في العقار موضوع الدعوى وأقامت دعوى الشفعة الشيء الذي يجعل دعواها تتصف بالصورية كما أنها بإقامتها للدعوى الحالية أضرت بمصالحه مما اضطر معه إلى تكبد مصاريف إضافية الشيء الذي يجعله محقا في المطالبة بالتعويض طبقا للفصول 77 و 78 و 98 ق ل ع.

إن المستأنف عليها أجرت تقييدا احتياطيا رغم كونها لم تعد مالكة على الشيع في العقار موضع الدعوى الشيء الذي يعد منها تعديا على حقوقه وتقاضيا من طرفها بسوء نية للإضرار بحقوقه الشيء الذي يعطيه الحق في المطالبة بالتعويض مما يستوجب تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به فيما يخص الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق ما أدلي به ابتدائيا.

وحيث أوجزت المستأنفة إيمي ماري م. أسباب استئنافها فيما يلي:

إن المحكمة الابتدائية قد أساءت تطبيق القانون على اعتبار أن العقار موضوع الدعوى عقار محفظ تطبق عليه مقتضيات الفصل 1 من ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 1913/8/12 والفصل 1 من مدونة الحقوق العينية القانون رقم 08-39 وبالتالي فإن المحكمة بتعليقها لحكمها بقواعد الفقه المالكي والمادة 311 من مدونة الحقوق العينية تكون قد أساءت تطبيق القانون وخرقت مقتضيات الفصل 292 من مدونة الحقوق العينية على اعتبار أنه لا يمكن اللجوء إلى أحكام الفقه المالكي إلا في الحالة التي لا يوجد نص قانوني يمكن تطبيقه على النازلة المعروضة على المحكمة الشيء الذي يخالف نازلة الحال لكونها خاضعة لمقتضيات الفصل الأول من ظهير 1913/8/12 والمادة الأولى (خطأ - ناقل للملكية بصفة مطلقة) من الحقوق العينية لكون البيع المحتج به والذي اعتبرته محكمة الدرجة الأولى لم يتم تسجيله بالرسم العقاري للعقار موضوع الدعوى فضلا عن أنه وللأخذ بأحكام الفقه المالكي فإنه يجب توفر شروط أخرى في عقد البيع إلى جانب عقود أخرى للقول بخروج الملك من يد مالكه.

إن المحكمة الابتدائية قد أساءت تطبيق القانون باعتبارها عقد البيع سند ناقل للملكية مخالفة بذلك مقتضيات الفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري 1913/8/12 الذي يوجب تشهر بواسطة التقييد بالرسم العقاري كل التصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض وهو الأمر الغير متوفر في نازلة الحال كما أن الفصل 66 من نفس الظهير اعتبر أنها غير موجودة بالنسبة للغير كما اعتبرها الفصل 67 منه بدون أثر في الحالة أعلاه وهو الأمر المكرس فقها وقضاء بحيث أن سارت عليه العديد من قرارات المجلس الأعلى سابقا كما أن واقعة خروج الملك من يد المستأنفة تفتقر إلى الإثبات بعدما أدلت بشهادة مستخرجة من الرسم العقاري تفيد تملكها لجزء من العقار موضوع الدعوى هذا فضلا عن أن عقد البيع المحتج به قد تم فسخه مما يستوجب الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى باستحقاق المستأنفة للشفعة مع ما يترتب على ذلك قانونا.

مرحلة الاستئناف

وبتاريخ 2014/9/8 أدلى المدرج في الاستئناف محمد الشناوي بواسطة نائبه بمذكرة جوابية أوضح فيها أن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به والتمس رد استئناف **إيمي ماري م.** و تأكيد استئناف ع. لحلو لوجود مصلحة مشتركة بينهما.

وبتاريخ 2014/9/8 أدلت المستأنفة **إيمي ماري م.** بواسطة نائبها بمذكرة جوابية أوضحت فيها أن حق اللجوء إلى القضاء مكفول قانونا ولا يجوز الحد منه ما دام استعمله لم يكن المقصود منه الإضرار بالغير وأنها مارست حقها في النازلة وأنها لم تبادر إلى استعمال حقها في الشفاعة إلا بعد أن قام بإنذارها الشيء الذي يعد منه بمثابة إقرار بحقها في ذلك.

وبناء على المذكرة مع طلب الإخراج من الدعوى المدلى بها من طرف إدارة الجمارك والتي أوضحت فيها أنه لا مجال لإدخالها في الدعوى الحالية على اعتبار أنها بواسطة مصالحها قامت بالأبحاث اللازمة ولم تجد ما يفيد أن المبلغ موضوع الدعوى تم إدخاله إلى المغرب بصفة غير قانونية والتمست إخراجها من الدعوى.

وبتاريخ 2014/11/24 أدلى مكتب الصرف بمذكرة جوابية أوضح فيها أن إدارة الجمارك قامت بالإجراءات اللازمة طبقا للفصلين 3 و 20 من ظهير 1949/8/30 يخول لموظفي الجمارك إثبات المخالفات المرتبطة بقانون الصرف وأن ذات الإدارة هي التي ترفع الأمر إلى السلطة القضائية إذا رأت مصلحة في ذلك إضافة إلى تمثيل مكتب الصرف أمام القضاء وتولي تنفيذ المقررات القضائية الشيء الذي يكون معه إدخاله في الدعوى غير مبني على أساس.

وبتاريخ 2015/2/23 أدلى محمد الشناوي يطلب عارض مؤدى عنه الرسوم القضائية التمس فيه تطبيق مسطرة الزور الفرعي بخصوص عقد إلغاء البيع المؤرخ في 2013/9/14.

وبتاريخ 2013/2/23 أدلى عمر ل. بمذكرة مع ملتزم الطعن بالزور الفرعي مؤدى عنه الرسوم القضائية أوضح فيه أن نسخ العقد بإلغاء عقد البيع الأصل غير مصادق عليها من طرف الموثقة محررتها وأنه صدر حكم ابتدائي قضى بإلزام المشتري في العقد الملغى بتسجيل شرائه والتمس تطبيق مسطرة الزور الفرعي بخصوص عقد الإلغاء مع ما يترتب على ذلك قانونا.

وبناء على تبادل المذكرات حيث أكد كل طرف ما سبق اعتبرت القضية جاهزة وحجزت للمداولة ليصدر القرار المطعون فيه بالنقض بتاريخ 2015/4/6 والقاضي بما يلي:

في الشكل: قبول الاستئناف وقبول طلب الزور الفرعي.

برد استئناف المستأنف عمر الحلو واعتبار استئناف المستأنفة **إيمي ماري م.** وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب **إيمي ماري م.** والحكم من جديد بالمصادقة على العرض العيني والإيداع المنجز بصندوق المحكمة الابتدائية بالبيضاء رقم 29028 وصل رقم 6581 والحكم باستحقاق السيدة **إيمي ماري م.** و لحصتي كل من عمر ل. 12/3 ومحمد الشناوي 12/3 في الرسم العقاري عدد C/31107 الكائن بالبيضاء والإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف بتقييد هذا الاستحقاق في الرسم العقاري المذكور أعلاه بعد التشطيب على تقييد المستأنف عليهما وعدم قبول باقي الطلبات وبتأييده فيما عدا ذلك وجعل الصائر بالنسبة وبصرف النظر عن طلبي الزور الفرعي وتحميل رافعيهما الصائر.

أسباب النقض

أن القرار الاستئنافي قد أساء تطبيق القانون باعتباره أن عدم تقييد عقد البيع الناقل للملكية المطلوبة في النقض **إيمي ماري م.** معتمدا في ذلك مقتضيات الفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري 1913/8/12 الذي يوجب أن تشهر بواسطة التقييد بالرسم العقاري كل التصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض وهو الأمر الغير متوفر في نازلة الحال كما أن الفصل 66 من نفس الظهير اعتبر أنها غير موجودة بالنسبة للغير كما اعتبرها الفصل 67 منه بدون أثر في نازلة الحال ذلك أن المقتضى القانوني الواجب التطبيق هو مقتضيات الفصل 311 من مدونة الحقوق العينية الذي يسقط حق الشفيع في الشفاعة إذا باع حصته التي يشفع بها كما أن

التحلل من البيع يعقد توثيقي يلغيه بتاريخ لاحق وبمقرر تحكيمي هو نوع من الإقالة التي تعتبر بيعا على الصحيح بالنسبة للشفيح وتاريخها لاحق على شراء الطاعن وتقييده بالرسم العقاري مما يستوجب نقض القرار.

مرحلة الاستئناف بعد النقض

وبناء على المذكرة بعد النقض المدلى بها من طرف المستأنف عمر الحلو بواسطة نائبه بتاريخ 2016/2/23 والتي أكد فيها جميع مطالبه السابقة وأكد على مقتضيات الفصل 369 ق م م وأن المستأنفة **إيمي ماري م.** قد باعت حصتها في العقار موضوع الدعوى وبالتالي لم يعد لها الحق في الشفعة وأن محكمة النقض اعتبرت إلغاء البيع نوع من الإقالة التي تعتبر بيعا جديدا ونفس الأمر بالنسبة للأمر التحكيمي مما يستوجب رد استئناف طالبة الشفعة وتأييد الحكم الابتدائي في حقها والحكم وفقه.

وبناء على المذكرة بعد النقض المدلى بها من طرف محمد الشناوي بواسطة نائبه بتاريخ 2016/2/23 والتي أكد فيها ما جاء في مذكرة المستأنف عمر الحلو والتمس تأييد الحكم المتخذ.

وبناء على المذكرة بعد النقض المدلى بها من طرف المستأنفة **إيمي ماري م.** بواسطة نائبها بتاريخ 2016/3/29 والتي أكدت فيها أن ما ذهب إليه قرار محكمة النقض من كون الإقالة بيعا ثانيا على الصحيح بالنسبة للشفيح غير صائب على اعتبار أنه وطبقا للفصل 393 ق ل ع تعتبر الإقالة حالة من حالات إنقضاء الالتزام، كما أن المقتضيات القانونية الواجب الأخذ بها هي المنصوص عليها في الفصول من 392 إلى 306 من مدونة الحقوق العينية، وأضافت أن المادة 295 من مدونة الحقوق العينية توجب أن يقيد العقد ببيع الحصّة موضوع الشفعة بالرسم العقاري فضلا عن أن العقد موضوع الاحتجاج باطل بقوة القانون بغض النظر عن

الاتفاق والتحكيم على اعتبار أنه حين إبرامه كان العقار موضوعه مثقلا بحجز تحفظي مقيد بتاريخ 2013/1/14 بمقتضى أمر قضائي وذلك طبقا للمادة 453 ق م م وهو الأمر المكرس بمقتضى الحكم النهائي الصادر عن المحكمة الابتدائية بالجديدة بتاريخ 2016/1/25 تحت رقم 42 الشيء الذي يجعل العقد موضوع الاحتجاج باطلا بطلانا مطلقا منذ إبرامه ويدخل في حكم العدم وبالتالي لم يبق أي مجال للتمسك بمقتضيات المادة 311 من مدونة الحقوق العينية.

وأرفق المذكرة بصورة شهادة ملكية مؤرخة في 2013/6/14 وصورة حكم عدد 42 بتاريخ 2016/1/25 ملف 473 / 2015 وصورة شهادة بعدم استئنافه وصورة الشهادة.

وبناء على مذكرة مكتب الصرف المدلى بها والتي أوضح فيها أنه في حالة ما إذا ثبت أن المدعو علي ديمورا هو من أدى عن المسماة **إيمي ماري م.** المبلغ 9.000.000,00 درهم فإن ذلك يعتبر عمل مخالف للقانون.

وبناء على ملتصق النيابة العامة الرامي إلى تطبيق القانون، وبناء على اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 2016/5/17.

محكمة الاستئناف بعد النقض

حيث إن النزاع معروض على أنظار هذه المحكمة تبعا للنقض والإحالة.

وحيث إن الأصل وحسب الفصل 396 ق م م أنه إذا بتت محكمة النقض في نقطة قانونية معينة وجب على محكمة الإحالة أن تتقيد في قرارها بتلك النقطة القانونية التي أثارها محكمة النقض.

لكن حيث لئن كانت محكمة الإحالة وطبقا للقاعدة السالفة الذكر ملزمة بالتقيد بالنقطة القانونية التي أثارها محكمة النقض وقضت بنقض أي قرار من أجلها إلا أنه لا يوجد وعملا بمبدأ الأثر الناشر للاستئناف ما يمنعها من مناقشة الأسباب الأخرى التي كانت معروضة على محكمة النقض والتي لم تتطرق إليها هذه الأخيرة ولم تركز عليها في قرارها أو مناقشة أسباب أخرى لم تعرض على محكمة النقض

بل ظهرت واستجدت بعد النقص والإحالة وتأسيس قضائها على تلك الأسباب والبت في النزاع على ضوئها ولو بنتيجة قد لا تتسجم مع تلك التي كان بالإمكان الإعلان عنها لو تم إعمال النقطة القانونية المثارة بمقتضى النقص والتقييد بها وذلك ما دام أنها أي محكمة الإحالة قد تحاشت مناقشة النقطة القانونية التي أثارها محكمة النقص ولم تبين عليها قضاءها وارتكزت على أسباب أخرى غير السبب الذي اعتمده قرار النقص وفي حدود النقطة القانونية التي أثارها.

وحيث دفعت المستأنفة ماري مادلين أمورو وبمقتضى المذكرة المدلى بها من طرف نائبيها بعد النقص والإحالة أمام هذه المحكمة بجلسة 2016/3/29 بأن عقد البيع الذي كانت قد أبرمته مع المسمى علي ديمورا بتاريخ 22 و2013/8/26 والذي بمقتضاه فوتت لهذا الأخير حقوقها المشاعة في الرسم العقاري عدد 31107/س والذي اعتبرته محكمة النقص وحسبما أوردته بتعليقات قرارها المشار إليه أعلاه مانعا من ممارسة الشفعة في مواجهة المستأنف عليهما عمر ل. ومحمد الشناوي بالرغم من عدم تسجيله بالرسم العقاري المذكور وذلك عملا بمقتضيات المادة 311 من مدونة الحقوق العينية في فقرتها الثالثة قد تقرر بطلانه بمقتضى حكم قضائي صدر مؤخرا وبعد النقص والإحالة عن المحكمة الابتدائية بالجديدة بتاريخ 2016/1/25 في الملف عدد 2015/473 وأصبح نهائيا بعد تبليغه وعدم الطعن فيه حسبما هو ثابت من الشهادة الضبطية الصادرة عن السيد رئيس كتابة الضبط بالمحكمة بنفس المحكمة والتمست لأجل ذلك اعتبار عقد البيع السالف الذكر عديم الأثر وبالتالي رد الدفع المتمسك به من قبل المستأنف عليهما بخصوص سقوط حقها في الشفعة بحجة تفويت حصتها التي تشفع بها استنادا لمقتضيات الفقرة الثالثة من المادة 311 من مدونة الحقوق العينية والحكم تبعا لذلك باستحقاقها لتلك الشفعة بعد إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلبها بشأنها وأرفقت مذكرتها المذكورة بنسخة من حكم البطلان المشار إليه أعلاه مع صورة من شهادة عدم الطعن فيه بالاستئناف مؤرخة في 2016/3/22.

وحيث تبين من محضر جلسة 2016/3/29 الذي وقع الإدلاء خلالها بمذكرة نائب المستأنفة المرفقة بالوثيقتين السالفتي الذكر حكم البطلان وشهادة عدم الطعن أن كل من الأستاذ محمد علق عن المستأنف عليه عمر ل. والأستاذ حسن منير عن المستأنف عليه محمد الشناوي قد حضرا معا بالجلسة المذكورة أي جلسة 2016/3/29 تسلما نسخة من تلك المذكرة المرفقة بالوثائق وأسندا النظر للمحكمة كما سجل ذلك بمحضر الجلسة السالفة الذكر.

وحيث تبين من الحكم عدد 42 الصادر عن المحكمة الابتدائية بالجديدة بتاريخ 2016/1/25 في الملف عدد 2015/473 الذي استدل به نائب المستأنفة صحبة مذكرته السالفة الذكر مذكرة 2016/3/29 مع صورة من شهادة عدم الطعن فيه بالاستئناف أن عقد البيع الذي كانت قد أبرمته المستأنفة مع المسمى علي ديمورا بتاريخ 22 و2013/8/26 قد تقرر بطلانه بعلته إنجازها في وقت كان فيه العقار الذي انصب عليه متقلا بحجز تحفظي وذلك إخلالا بأحكام الفصل 453 ق م م.

وحيث إنه من المسلم به قانونا وقضاء أن البطلان مقرر للمصلحة العامة ولذلك فهو يتقرر وطبقا للفصل 306 ق ل ع إن تخلف ركن من أركان انعقاد العقد أو إذا قضى المشرع ببطلانه في حالات خاصة والاعتبارات خاصة تمس الصالح العام أو تتعلق بالأسس العليا التي يقوم عليها المجتمع.

وحيث إن بطلان عقد البيع المبرم بين المستأنفة والمسمى علي ديمورا والذي تقرر بموجب الحكم السالف الذكر حكم محكمة الجديدة وعلى أساس منافاته لأحكام الفصل 453 ق م م كما جاء بتعليقات الحكم المذكور البطلان تندرج ضمن الحالة الثانية التي نص عليها الفصل 306 ق ل ع أي البطلان في الحالة التي يقرر فيها القانوني ذلك بنصوص خاصة.

وحيث إن هذه المحكمة وبغض النظر عن مدى صحة الحكم السالف الذكر من عدم صحته غير مؤهلة لمناقشة وتقييم أسبابه طالما أنه لم يطعن فيه لا من طرف المستأنف عليهما ولا من قبل غيرهما ممن له المصلحة في التمسك بعدم نفاذ مفعوله اتجاهه ولا يسعها بالتالي إلا أن تأخذ بما انتهى إليه بخصوص ما قضى به من بطلان عقد البيع الذي كان قد أبرم بين المستأنفة وبين المسمى علي ديمورا وترتيب النتائج القانونية على هذا البطلان.

وحيث ما دام الأمر كذلك وما دام أن البطلان يعدم العقد ويجعله غير قائم في الأصل وغير منتج لأي أثر قانوني لا بين المتعاقدين ولا

بالنسبة للغير إلا في حالات استثنائية يمكن فيها للبطلان وخروجا عن المبدأ العام القاضي بانتفاء كل أثر عن العقد الباطل أن يرتب بعض الآثار القانونية رغم بطلانه وذلك إما لأسباب تتعلق بالصالح العام كما في حالة الزواج المجمع على فساد المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 37 من مدونة الأسرة أو لاعتبارات تتعلق برعاية قواعد العدل والإنصاف كما هو الأمر في حالة اكتساب الغير حسن النية حقوقا على العقار المحفظ المنصوص عليها في الفقرة الثانية من الفصل 66 من ظهير 19 رجب 1331 بشأن التحفيظ العقاري أو أن طبيعة العقد تقتضي ترتيب بعض الآثار كما في حالة تحول التصرف التي عالجتها أحكام الفصل 309 ق ل ع وهو ما ليس متوفرا في نازلة الحال، فإن عقد البيع موضوع النزاع والذي بمقتضاه كانت المستأنفة قد فوتت حقوقها المشاعة في الرسم العقاري عدد 31107/س لفائدة المسمى علي ديمورا والذي استند إليه المستأنف عليهما عمر ل. ومحمد الشناوي للدفع بسقوط حق المستأنفة في شفعة ما اشترياه من شركائها في ذات الرسم العقاري بموجب العقد التوثيقي المؤرخ في 2013/8/15 والمسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ 2013/8/30 يعتبر عقدا معدوما منذ نشوئه وغير منتج لأي أثر قانوني خاصة فيما يتعلق بنقل ملكية الحقوق التي كانت محلا له من مالكتها المستأنفة إلى المسمى علي ديمورا وذلك بعد تقرير بطلانه بمقتضى حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به وهو حكم محكمة الجديدة المشار إليه أعلاه وعملا كذلك بأحكام الفصل 306 ق ل ع وهو ما يتعين معه اعتبار الحقوق التي كانت محلا له لا زالت في ملك المستأنفة ولم تخرج من يدها بالتصرف المنجز بموجب العقد المذكور وبالتالي عدم مواجهتها بأحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 311 من مدونة الحقوق العينية التي تنص على سقوط حق الشفيع في الشفعة إذا باع حصته التي يشفع بها والقول تبعا لذلك باستحقاقها للشفعة لتوافر موجباتها سواء تلك المنصوص عليها في المادة 292 من مدونة الحقوق العينية أو تلك الواردة في المادتين 304 و307 من نفس المدونة كما هي مثبتة بمقتضى الوثائق المدلى بها والتي لم تكن محل منازعة من طرف المستأنف عليها كما لم تتطرق إليها محكمة النقض ولم تؤسس قرارها على الإخلال بإحداها.

وحيث إنه وترتبا على كل ما تقدم يتعين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الشفعة والحكم من جديد بالمصادقة على العرض العيني والإيداع المنجزين بصندوق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء وباستحقاق إيمي ماري م. لحصتي كل من عمر الحلو بنسبة 12/3 ومحمد الشناوي بنسبة 12/3 في الرسم العقاري عدد 31107/س الكائن في الدار البيضاء والإذن للسيد المحافظ على الملاك العقارية بالمعاريف الدار البيضاء بتقييد هذا الاستحقاق في الرسم العقاري المذكور أعلاه بعد التشطيب على تقييد المستأنف عليهما.

وحيث تقدم المستأنف عليهما بطلبي طعن بالزور الفرعي في العقد التوثيقي المتعلق بفسخ البيع المبرم بين المستأنفة والمسمى علي ديمورا المتمسك به من طرف هذه الأخيرة.

وحيث إن عقد البيع المنبثق عنه عقد الفسخ المطعون فيه بالزور الفرعي وحسب ما سبق بيانه في الحثيات أعلاه - عقد باطل وغير ذي أثر قانوني الشيء الذي يكون معه عقد الفسخ المذكور غير منتج في نازلة الحال مما يستوجب صرف النظر عن طلبي الزور الفرعي مع إبقاء صائرهما على عاتق رافعيهما.

وحيث إن طلب المستأنف عليه عمر الحلو بالتعويض عما لحقه من ضرر معنوي من جراء ما أقدمت عليه المستأنفة إيمي ماري م. من تقييد احتياطي ودعوى كيدية غير مؤسس لأنه ليس بالملف ما يفيد سوء نيتها في ذلك على اعتبار أن ما أجرته من تصرفات إنما هو حقوق مكفولة قانونا مما يتعين معه رد الطلب وجعل صائره على رافعه.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا انتهائيا وحضوريا وبعد النقض والإحالة.

في الشكل: قبول الاستئناف وطلب الزور الفرعي.

في الموضوع: برد استئناف عمر ل. واعتبار استئناف إيمي ماري م. وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب هذه الأخيرة والحكم من جديد بالمصادقة على العرض العيني والإيداع المنجزين بصندوق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء رقم 29028 وصل رقم

6581 وباستحقاق إيمي ماري م. لخصتي كل من عمر ل. بنسبة 12/3 ومحمد الشناوي بنسبة 12/3 في الرسم العقاري عدد 31107/س الكائن في الدار البيضاء والإذن للسيد المحافظ على الملاك العقارية بالمعاريف الدار البيضاء بتقييد هذا الاستحقاق في الرسم العقاري المذكور أعلاه بعد التشطيب على تقييد المستأنف عليهما وعدم قبول باقي الطلبات وتأييد الحكم في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

وبصرف النظر عن طلبي الزور الفرعي وإبقاء الصائر على رافعيهما.