

**Autorité de la chose jugée : la  
décision d'irrecevabilité fondée  
sur des motifs de fond fait  
obstacle à une nouvelle action  
(Cass. com. 2015)**

Identification			
<b>Ref</b> 52987	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 22/1
<b>Date de décision</b> 20150115	<b>N° de dossier</b> 2012/1/3/249	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Autorité de la chose jugée, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Vente immobilière, triple identité, Rejet, Motifs de fond, Liquidation judiciaire, Irrecevabilité, Identité des parties, Identité de la cause, Identité de l'objet, Gage commun des créanciers, Fin de non-recevoir, Autorité de la chose jugée, Action en justice	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel déclare irrecevable une nouvelle action en exécution forcée d'une vente immobilière, après avoir constaté qu'une précédente demande de l'acquéreur tendant à l'enregistrement de la même vente avait déjà été rejetée, bien que pour irrecevabilité, au motif de fond que le bien constituait le gage commun des créanciers de la société venderesse en liquidation judiciaire. L'autorité de la chose jugée s'attache en effet à une telle décision. La cour d'appel retient également à juste titre l'identité d'objet et de cause, peu important que la nouvelle action soit dirigée contre le seul syndic et non plus contre ce dernier et le conservateur de la propriété foncière.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

وبناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث في القضية عملا بمقتضيات الفصل 363 من قانون المسطرة المدنية.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه رقم 2011/4531 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2011/11/01 في الملف عدد 14/11/428، أن الطالبة (إ. م.) تقدمت بتاريخ 2009/01/15 بمقال افتتاحي للدعوى أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها حلت محل (م. و. ل. م. س. ل.) بمقتضى القانون رقم 46-24، الذي سبق له أن اقتنى بموجب عقد عرفي مصادق عليه بتاريخ 1996/05/29 من (ش. م. ل. ه. س.) حصة مشاعة تقدر ب 2592 مترا مربعا من أصل 5413 مترا مربعا، موضوع الرسم العقاري عدد 32/8717، وأن تسجيل العقد المذكور بالرسم العقاري كان متوقفا على إعداد البائعة لملف التجزئة، و تقسيم الجزء المبيع، الأمر الذي لم تنجزه هذه الأخيرة إلى أن تم تقييد حجز تحفظي على العقار برمته من طرف المطلوب حضوره مصطفى (ن.)، و صدور حكم بوضعها (البائعة) تحت نظام التصفية القضائية، والتمست الحكم عليها في شخص السنديك (المطلوب) بتقيد عقد شرائها المذكور بالرسم العقاري، وتمكينها من رفع اليد على الحجز التحفظي المقيد بالرسم المذكور بتاريخ 1999/06/14، ضمناً لاداء دين قدره 71.153.83 درهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000\* درهم عن كل يوم تأخير، وأجاب المدعى عليه الدعوى الحالية، وأن الأمر انتهى بصدور حكم بعدم قبول الطلب، تم تأييده استئنافياً بالقرار الصادر بتاريخ 2008/05/29 بعلته أن العقار يشكل ضمناً عاماً لدائني المقاول.

وتقدم المطلوب حضوره بمقال رام إلى تسجيل تدخله إرادياً في الدعوى أوضح فيه أن من شأن الحكم وفق طلب المدعية الإضرار بمصالحه باعتباره دائناً للمدعى عليها بموجب حكم نهائي قضى له بالتعويض عن الطرد التعسفي، وبعد إتمام الإجراءات. صدر حكم قضى بعد قبول مقال التدخل الإردادي في الدعوى، والحكم وفق الطلب الأصلي، استأنفه السنديك، فألغته محكمة الاستئناف التجارية، وقضت من جديد برفض الطلب، بمقتضى قرارها المطعون فيه .

في شأن الوسائل الثلاث مجتمعة .

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق الفصول 451 و 452 من قانون الالتزامات والعقود و 142 من قانون المسطرة المدنية، بدعوى أنه ورغم أن المطلوب السنديك حصر أسباب استئنافه فقط في خرق الفصل 32 من ق م م و الفصل 234 من ق ل ع، و عدم نفاذ العقد بسبب عدم الموافقة عليه من طرف السلطات المختصة، وعدم تحديد طريقة تحويل ملكية العقار مناط النزاع، فإن المحكمة بصفتها مرجعاً استئنافياً يقتصر نظرهما فقط على تناول ما ورد بوسائل الاستئناف، غير أنها أسست قضاءها على وسيلة لم يثرها المطلوب ضمن مقاله الاستئنافي تتعلق بقوة الشيء المقضي، مما تكون معه قد خرقت النصوص القانونية السالفة الذكر.

كذلك فإن المحكمة مصدر القرار استندت فيما انتهت إليه في قضائها إلى قوة الشيء المقضي به معتمدة في ذلك على القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 2008/05/29 في الملف عدد 2007/4167، رغم عدم توفر الشروط التي يستوجبها الفصل المذكور لإعمال القاعدة المذكورة، اعتباراً إلى أن موضوع الدعوى المنتهية بالقرار المذكور كان هو الطعن في قرار المحافظ الراض للتقيد في إطار الفصل 91 من قانون التحفيظ العقاري، و الفصل العاشر من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915، بينما موضوع الدعوى الحالية هو إلزام البائع بتنفيذ التزاماته في إطار الفصل 498 من ق ل ع، كما أن أطراف الدعوى السابقة هم الطالبة و السيد المحافظ على الأملاك العقارية، والسنديك، بينما أطراف الدعوى الحالية هم الطالبة، و المطلوب سنديك التصفية القضائية، والمطلوب حضوره مصطفى (ن.)، ناهيك التشطيب على حجز عقاري، بينما سبب عن اختلاف سبب الدعويين إذ أرز الحالية فهو إرغام البائعة في شؤون الشيط على تنفيذ التزاماتها، فيكون بذلك شرط وحدة أطراف النزاع ووحدة موضوعه وسببه غير متوفر، مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

لكن حيث عللت المحكمة قرارها بقولها " ان الطاعن أدلى بنسخة من القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت رقم 2924 بتاريخ 2008/05/29 في الملف عدد 2007/1/4167 قضى بتأييد الحكم المستأنف القاضي بعدم قبول الطلب الذي تقدمت به المستأنف عليها في مواجهة كل من المحافظ على الأملاك العقارية لعين السبع سيدي البرنوصي و المصفي القضائي لشركة (ش. م. ل. ه. س.) من أجل تسجيل عقد الشراء السالف الذكر مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وأن ذلك القرار صدر في مواجهة الطاعنة بنفس الصفة و عن نفس الموضوع و السبب، وهو وإن قضى بعدم قبول الطلب، فإن عدم القبول لم يترتب عن إخلالات شكلية، وإنما ترتب عن تعليل يمس موضوع الحق، ولاسيما ما جاء فيه من ( أن البائعة أضحت في حالة التصفية القضائية، وبذلك فإن العقار

موضوع الدعوى تعلق به حق الغير باعتباره يشكل ضمانا عاما لدائني المستأنفة ) الأمر الذي تثبت معه للقرار الاستئنافي قوة الشيء المقضي طبقا للفصل 451 من ق ل ع" ، وهو تعليل أبرزت فيه توفر شروط و عناصر قوة الشيء المقضي به في القرار الاستئنافي عدد 2924 الصادر بشأن طلب إلغاء قرار المحافظ الراض لتسجيل عقد شرائها ، وليس من أجل التشطيب على حجز عقاري كما ورد بالوسيلة الثانية، وبذلك تكون قد اعتبرت وعن صواب أن اقتصار هذه الأخيرة على توجيه طلبها الحالي المتحد في موضوعه مع الطلب السابق، والمستند إلى نفس سببه ضد سنديك الشركة البائعة الذي صدر القرار الاستئنافي السابق بحضوره، وعدم توجيهه ضد المحافظ على الأملاك العقارية ليس من شأنه أن يعدم شرط وحدة الأطراف الذي يتوقف على توفره قيام قوة الأمر المقضي به، فيبقى ما تمسكت به الطالبة من عدم تقيد المحكمة بمناقشة الوسائل المثارة بمقتضى المقال الاستئنافي، أمر مخالف لواقع الملف الذي بالرجوع إليه يلقى أن السنديك تحدث عن سبقية البت عند سرده لوقائع النزاع، مستندا في ذلك إلى القرار الاستئنافي أعلاه، وأن عدم تجديد الإشارة لذلك ضمن جزء مقاله المخصص لتحديد الوسائل المثارة وتفصيلها لا يحول دون تناول المحكمة لكافة الوسائل والأسباب المضمنة بالمقال ككل، ما دام أن أجزاء المقال الاستئنافي تكمل بعضها البعض، فجااء بذلك قرارها مرتكزا على أساس، وغير خارق لأي مقتضى، و الوسائل على غير أساس.

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالبة الصائر.