

CA,Casablanca,13/12/1984,181

Identification			
Ref 20828	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 181
Date de décision 13/12/1984	N° de dossier 147/83	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Partage, Copropriété, Conditions, Appel	
Base légale		Source مجلة المحاكم Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc المغربية Page : 77	

Résumé en français

Est irrecevable, l'appel relevé contre la personne n'étant plus copropriétaire dans l'immeuble objet de la demande en partage, même si elle l'était en phase de première instance. Il doit être interjeté contre l'ayant cause qui a enregistré son acquisition sur le titre foncier même s'il n'était pas partie au jugement attaqué en appel.

Résumé en arabe

لا يعتبر الاستئناف مقبولاً إذا رفع ضد شخص لم يعد مالكا في العقار المطلوب قسمته ولو كان شريكا في العقار أثناء رفع الدعوى وصدر الحكم الابتدائي، فيتعين رفع الاستئناف ضد الخلف الخاص الذي سجل شراءه بالرسم العقاري ولو لم يكن طرفا في الحكم المطعون فيه.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الغرفة العقارية

قرار عدد 181 بتاريخ 13/12/1984

ملف عقاري عدد 83/147

قضية سلفاني ميشلين بوجيلي ضد زهور بنت محمد التازي ومن معها
باسم جاللة الملك
من حيث الشكل:

حيث إن السيدة سلفاني ميشلين وضعت مقال استئنافها بتاريخ 27/9/1983 لدى كتابة الضبط بالمحكمة المصددة للحكم المؤرخ في 14/4/1977 رقم 1979 في الملف المدني رقم 4223 وأدت عنه نفس الوقت الرسم القضائي الواجب عنه، مصرحة في مقال استئنافها بأنه لم يبلغ إليها بعد، بينما دفعت المستأنف عليها السيدة زهور بنت محمد بن الحاج محمد التازي المستأنف عليها وكذلك باقي الشركاء، بعد قبول الاستئناف لوقوعه خارج الأجل القانوني استناداً منهم إلى رجوع طي التبليغ الحكم إليها بواسطة البريد المضمون عدد 366 بتاريخ 27/2/1979 بسبب رفضها له.

لكن حيث إن غلاف التبليغ رجع بملحوظة) غير مطلوب(كما هو مثبت عليه ولا يصح اعتبار هذه العبارة رفضاً أو بمثابة الرفض.
حيث إن سريان أجل الاستئناف لا يبدأ إلا من تاريخ التبليغ القانوني طبقاً لمقتضيات الفصل 39 وما بعده من قانون المسطورة المدنية
الشيء الذي لم يتم في النازلة، وبالتالي يكون طلب استئناف السيدة سلفاني مقبولاً شكلاً.
من حيث الموضوع:

حيث يستفاد من مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومذكرات الأطراف وأوراق الملف، إن السيدة زهور بنت محمد بن الحاج محمد التازي سجلت بتاريخ 26/2/1972 مقالاً افتتاحياً للدعوى لدى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء) الإقليمية سابقاً (جاء فيها أنها تملك في العمارة الكائنة بزنقة ريمس بالدار البيضاء موضوع الدفتر العقاري 8191 س، حقوقاً مشاعة مع شركاء حسب النسب المبينة في الدفتر العقاري المذكور، والتي هي كما يلي :

- (1) سيلفاني ميشلين أرملا بوجيولي سانبيرو 104 من. 208
- (2) العنبر بنت الحاج احمد 13 من. 208
- (3) زهور بنت محمد بن الحاج محمد التازي 52 من. 208
- (4) المدنى بن محمد بن عبد الكريم التازي 6 من. 208
- (5) عبد القادر بن محمد بن عبد الكريم التازي 6 من 208.
- (6) عبد المجيد بن محمد بن عبد الكريم التازي 6 من 208.
- (7) احمد بن محمد بن عبد الكريم التازي 6 من 208.
- (8) الحسن بن محمد بن عبد الكريم التازي 6 من 208.
- (9) عباس بن احمد بن عبد الكريم التازي 6 من 208.
- (10) فطومة بنت محمد بن عبد الكريم التازي 3 من 208.

وانه استحال استغلال العمارة المبنية بالعقار المذكور استغلالاً عادياً يمكن كل شريك من نصيبه من إراداتها، وذلك بسبب الصعوبات التي تخلقها السيدة سيلفاني ميشلين تجاه شركائها، واستبدادها بإيراداتها لفائدة الشخصية وامتناعها من تقديم أي حساب لهم، كما تستغل، شخصياً شقة بها وانه سبق أن وضع العقارات تحت الحراسة القضائية بمقتضى قرار استعجالي صادر بتاريخ 1/23/1968 غير أن محكمة الاستئناف ألغت قرار الحراسة حسب قرارها المؤرخ في 24/7/1969 والتمست في آخر مقالها استدعاء باقي الشركاء المذكورين أعلاه، بالإضافة إلى السيد المحافظ على الأموال العقارية بالدار البيضاء الأمر بقسمة العمارة بين شركائها، ولكن الاستحالة

تجزئتها بين جميع الشركاء الأمر ببعها وإسناد مهمة بيعها إلى السيد رئيس كتابة الضبط الذي يتعين عليه تحرير قائمة شروط المزايدة وفتح المزايدة بمبلغ مائتي ألف درهم مع إمكان الزيادة أو التخفيض إذا اقتضى الحال، والحكم بان مصاريف المسطرة الحالية وإجراءات البيع وتؤخذ من مدخول البيع. ثم أيدت المدعية دعواها بصورة من الدفتر العقاري 8191 س. وبعد استدعاء المدعى عليهم وتوصلهم من غير أن يقدموا جوابهم، أصدرت المحكمة الابتدائية (إقليمية سابقا) بتاريخ 2/8/1974 حكما يقضي بقسمة العقار موضوع الرسم العقاري 8191 س. وتعين الخبير السيد محمد بنكريان بقصد الاطلاع على الدفتر العقاري 8191 س بالمحافظة العقارية والتحقق من نصيب كل مالك فيه وبيان هل هو متقل برهن او غيره، وهل هو قابل للتجزئة العينية على الشركاء ووضع مشاريع متعددة للتجزئة، وان يعين الثمن الذي لا يمكن النزول عنه ولا غبن فيه على حقوق الأطراف.

وبعد أن قام الخبير بالمهمة المسند إليه ووضع تقريره بتاريخ 11/6/1976 الذي يتضمن أن العقار المعنى بالأمر هو في ملك الشركاء المذكورين أعلاه حسب النسب المذكورة في مقال المدعية، وأنه غير قابل للتجزئة عينيا، وان الثمن الذي ينبغي أن تفتح به المزايدة لبيعه هو 220.000 درهم، قدمت المدعية السيدة زهور بنت محمد بن الحاج محمد التازى مذكرة التماس فيها بيع العقار وقسمة ثمنه على الشركاء.

أما باقي المدعى عليهم وكذا السيد المحافظ على الأملك العقارية بالدار البيضاء فإنهم رغم إشعارهم بتقديم ملاحظاتهم على تقرير الخبير، لم يقدموا شيئا، فأصدرت المحكمة بتاريخ 24/4/1977 حكما بالمصادقة على تقرير الخبير وبيع العقار بالمزاد العلني مع فتح المزايدة بمبلغ 200.000 درهم (وان تؤدى مصاريف الدعوى من ثمن البيع على حساب الأطراف، كل حسب نسبة حصته في العقار). وأثارت السيدة سيلفاني في مقال استئنافها وفي مذكرة لها في العقار لفائدة الشركة المدنية العقارية (صوفيا) (ولم تبق مالكة فيه حسب شهادة المحافظة العقارية المؤرخة في 13/12/1980 والتي أدلت بصورة منها مصادق عليها ودفعت بصفة احتياطية في الموضوع، بأنها لم تستدعي أثناء المسطرة الابتدائية، وبأنه لا يسوغ للشركاء أن يجروا شريكا لهم ببيع حقوق المشاعة في الملكية المشتركة عملا بمقتضيات الفصل 972 من مدونة الالتزامات والعقود، وأن الخبرة التي جرت أثناء المسطرة الابتدائية لم تستدعي إليها، وان الحكم المستأنف حدد مبلغ 200.000 درهم لافتتاح بيع العقار بالمزايدة، في حين أن قيمة التجاربة أكثر من ذلك بكثير، والتمسك بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم بعد قبول الطلب، وبصفة احتياطية، رفضه، وبصفة احتياطية أيضا - إجراء خبرة جديدة.

وأجاب المستأنف عليهم في مذكرة لهم في استئنافهم باستثناء السيد المحافظ على الأملك العقارية الذي توصل ولم يجب، بان المستأنفة السيدة سيلفاني لم تستأنف سوى الحكم الصادر بتاريخ 24/4/1977 الذي قضى ببيع العقار بالمزاد العلني ولم تستأنف الحكم الصادر قبله بتاريخ 2/8/1974 الذي قضى بإجراء القسمة وإجراء خبرة فأصبح انتهائيا. وبيان السيدة زهور عندما سجلت مقالها الافتتاحي للدعوى الرامي إلى إجراء القسمة كانت تملك 52 جزءا من 208 في العقار، وإنها لم تتخل عن حقوقها هاته لفائدة الشركة العقارية المدنية (صوفيا) إلا بعد صدور الحكم ببيع العقار بالمزاد العلني ومع ذلك فان تخليها هو مقابل حصولها على 52 من 208 من حصص الشركة. وبيان من حق الشركاء الآخرين في العقار المستأنف عليهم أن يتمسكوا بالحكم المستأنف لأنهم يستفيدون منه وبيان الحكم المستأنف كان على صواب عندما قضى ببيع العقار المشترك لعدم تأثير قسمته عينيا على جميع الشركاء ولا موضوع في النازلة للاستدلال بمقتضيات الفصل 10 من ظهير 2 يونيو 1915 ولا بمقتضيات الفصل 972 من مدونة الالتزامات والعقود، وأن الخبرة صحيحة، لأن الخبير استدعاي بصفة قانونية جميع الشركاء، وان تحديد الحكم المستأنف للثمن الذي يفتح به المزاد العلني ليس هو الثمن النهائي للبيع بحيث لا داعي لإجراء خبرة جديدة.

وبعد استدعاء الأطراف لعدة جلسات وبالخصوص جلسة 22/11/1984 التي جعلت فيها القضية تحت المداولة اعتبارا من المحكمة بان القضية جاهزة، بعد تبادل المذكرات بين الأطراف.

المحكمة

حيث إن السيدة زهور بنت محمد بن الحاج محمد التازى عندما سجلت مقالها الافتتاحي للدعوى بتاريخ 26/2/1972 والرامي إلى إجراء القسمة البتية في العقار موضوع الدفتر العقاري 8191 س الكائن بزنقة ريمس بالدار البيضاء والى بيعه بالمزاد العلني لعدم إمكان قسمته عينيا على جميع الشركاء، كانت مالكة فيه بنسبة 52 من 208 واستمرت ملكيتها ما بعد صدور الحكم العقاري المستأنف المؤرخ في 24/4/1977 وبالضبط إلى تاريخ 13/12/1980

الذي قيدت فيه بالدفتر العقاري المذكور تخلها عن حقوقها لفائدة الشركة العقارية المدنية (صوفيا) مقابل تملكها 52 من 208 من حصص هذه الأخيرة وبالتالي يكون دفع المستأنفة بعدم صفة السيدة زهور حين تقيد مقالها وحين صدور الحكم المستأنف غير قائم على أساس ويعين رفضه. ولئن كانت السيدة زهور تخلت بعد صدور الحكم المستأنف عن حقوقها في العقار لفائدة الشركة المدنية العقارية(صوفيا) فإنها أصبحت حالة محلها وقدرت هذه الأخيرة بالفعل بالدفتر العقاري بتاريخ 13/12/1983 في جميع حقوقها التي من بينها حقها في الحكم المستأنف القاضي ببيع العقار بالمزاد العلني. واعتباراً للتغيير وضعية السيدة زهور منذ تاريخ 13/12/1980 فانه كان يتعين على المستأنفة السيدة سيلفاني أن توجه استئنافها ضد السيدة زهور التي لم تبق مالكة في العقار ولم تبق لها صفة، ولكن ضد الشركة المدنية العقارية(صوفيا) التي حل محلها في جميع حقوقها بالنسبة للعقار المدعى فيه. الشيء الذي لم تفعله، مما يجعل طلب استئنافها إن كان مقبولاً شكلاً من حيث تسجيله داخل الأجل القانوني وأداء الرسوم القضائية والواجبة عنه، فإنه غير مقبول من حيث توجيهه ضد السيدة زهور التي لم تبق مالكة بتاريخ تسجيل مقال الاستئناف وهو 27/9/1983 عوض توجيهه ضد الشركة العقارية المدنية(صوفيا) التي حل محلها منذ 13/12/1980 .

حيث أنه من جهة أخرى وجهت السيدة سيلفاني استئنافها ضد الحكم الصادر بتاريخ 24/4/1977 القاضي ببيع العقار بالمزاد العلني ولم توجهه ضد الحكم التمهيدي الصادر قبله بتاريخ 2/8/1974 والقاضي بإجراء القسمة مما يجعل هذا الحكم الأخير انتهائياً كما يستفاد من مقتضيات الفصل 140 من قانون المسطرة المدنية.

حيث إن الحكم المستأنف كان على صواب عندما قضى ببيع العقار بالمزاد العلني بعد إجراء الخبرة التي أفادت عدم إمكان قسمته عينياً على الشركاء، إذ من حق كل شريك أن لا يبقى في الشياع وان يباع المال المشترك إذا لم يتلقى قسمه عينياً ليقسم الثمن المحصل عليه من بيعه. ولا محل للاستدلال بمقتضيات الفصل 10 من ظهير 6/2/1915 ولا بمقتضيات الفصل 972 من مدونة الالتزامات والعقود. لأن الفصل 10 المذكور يتعلق باحترام حق الملكية، وعدم إجبار تخلி صاحبها عنها إلا من أجل المصلحة العامة ووفق الإجراءات القانونية لشرع الملكية، وإجراء القسمة العينية في الملك المشترك أو بيعه وقسم ثمنه إذا تعذر قسمه عينياً لا يتنافي مع احترام حق الملكية، ولأن الفصل 972 المشار إليه إذا كان يمنع أغلبية الشركاء من اتخاذ قرار يمس بالملكية مباشرةً أو يتعلق بإجراء تغيير في الاشتراك أو في الشيء المشترك نفسه، فإن هذا لا يحول دون حق كل شريك في اللجوء إلى القضاء لاتخاذ ما يراه عدلاً.

حيث إن الخبرة التي جرت أثناء المسطرة الابتدائية هي سليمة ولا داعي لإجراء خبرة جديدة، بعد إن استدعي الخبير جميع الأطراف طبقاً للقانون، كما هو مثبت في تقريره.

حيث إن المحكمة الابتدائية عندما حددت مبلغ 200.000 درهم لافتتاح البيع بالمزايدة العلنية، استناداً إلى سلطتها التقديرية المبنية على العناصر الواردة في تقرير الخبير، كان تحديدها مناسباً لما ينبغي معه تأييده.

حيث إن ما أثارته المستأنفة من عدم توصلها بأي استدعاء من طرف المحكمة الابتدائية، هو على فرض صحته، قد وقع تداركه بممارسة حقوقها أمام المحكمة الاستئنافية، مما يجعل ما أثارته غير ذي اثر.

لهاته الأسباب

من حيث الشكل : تصرح بقبول الاستئناف.

ومن حيث الموضوع: تصرح بتأييد الحكم المستأنف وبترك صائر الاستئناف على عاتق المستأنفة بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالدار البيضاء دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.

الرئيس : السيد سعود الحسين.

المستشار المقرر : السيد إدريس السايسي.

المحاميان الأستاذان : محمود حسن واحمد شمسي.