

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 Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم 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 مقبولا إذا رفع ضد شخص لم يعد مالكا في العقار المطلوب قسمته ولو كان شريكا في العقار أثناء رفع الدعوى و صدور 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 جلالة الملك

من حيث الشكل:

حيث إن السيدة سلفاني ميشلين وضعت مقال استئنافها بتاريخ 1983/9/27 لدى كتابة الضبط بالمحكمة المصدرة 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 أمحمد التازي المستأنف عليها وكذا باقي الشركاء، بعد قبول الاستئناف لوقوعه خارج الأجل القانوني استنادا منهم إلى رجوع طي التبليغ الحكم إليها بواسطة البريد المضمون عدد 366 بتاريخ 1979/2/27 بسبب رفضها له.

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

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

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

وأنه استحالة استغلال العمارة المبينة بالعقار المذكور استغلالا عاديا يمكن كل شريك من نصيبه من إراداتها، وذلك بسبب الصعوبات التي تخلفها السيدة سلفاني ميشلين تجاه شركائها، واستبدالها بإيراداتها لفائدتها الشخصية وامتناعها من تقديم أي حساب لهم، كما تستغل، شخصيا شقة بها وأنه 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 1969/7/24 والتمست في آخر مقالها استدعاء باقي الشركاء المذكورين أعلاه، بالإضافة إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء الأمر بقسمة العمارة بين شركائها، ولكن الاستحالة

تجزئتها بين جميع الشركاء الأمر ببيعها 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 (الإقليمية سابقا) بتاريخ 1974/8/2 حكما يقضي بقسمة العقار موضوع الرسم العقاري 8191 س. وتعيين الخبير السيد محمد بنكيران بقصد الاطلاع على الدفتر العقاري 8191 س بالمحافظة العقارية والتحقق من نصيب كل مالك فيه وبيان هل هو مثقل 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 المسندة إليه ووضع تقريره بتاريخ 1976/6/11 الذي يتضمن أن العقار المعني بالأمر هو في ملك الشركاء المذكورين أعلاه حسب النسب المذكورة في مقال المدعية، وانه 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 أحمد التازي مذكرة التمسث فيها بيع العقار وقسمة ثمنه على الشركاء.

أما باقي المدعى عليهم وكذا السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء فإنهم رغم إشعارهم بتقديم ملاحظاتهم على تقرير الخبير، لم يقدموا شيئا، فأصدرت المحكمة بتاريخ 1977/4/24 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 مذكراتها بعده، عدم صفة السيدة زهور بنت محمد بن الحاج أحمد التازي، بعلة أنها بعد صدور الحكم الابتدائي تخلت عن حقوقها في العقار لفائدة الشركة المدنية العقارية (صوفيا (ولم تبقى مالكة فيه حسب شهادة المحافظة العقارية المؤرخة في 1980/12/13 والتي أدلت بصورة منها مصادق عليها ودفعت بصفة احتياطية في الموضوع، بأنها لم تستدع أثناء المسطرة الابتدائية، وبأنه لا يسوغ للشركاء أن يجبروا شريكا لهم ببيع حقوقه المشاعة في الملكية المشتركة عملا بمقتضيات الفصل 972 من مدونة الالتزامات والعقود، و بأن الخبرة التي جرت أثناء المسطرة الابتدائية لم تستدع إليها، وان الحكم المستأنف حدد مبلغ 200.000 درهم لافتتاح بيع العقار بالمزايدة، في حين أن قيمته التجارية أكثر من ذلك بكثير، والتمست بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم بعدم قبول الطلب، وبصفة احتياطية، رفضه، وبصفة احتياطية أيضا - إجراء خبرة جديدة.

وأجاب المستأنف عليهم في مذكراتهم باستثناء السيد المحافظ على الأملاك العقارية الذي توصل ولم يجب، بان المستأنفة السيدة سيلفاني لم تستأنف سوى الحكم الصادر بتاريخ 1977/4/24 الذي قضى ببيع العقار بالمزاد العلني ولم تستأنف الحكم الصادر قبله بتاريخ 1974/8/2 الذي قضى بإجراء القسمة وإجراء خبرة فأسبغها فاصبح انتهائيا. وبان 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 المدنية (صوفيا) (إلا بعد صدور الحكم ببيع العقار بالمزاد العلني ومع ذلك فان تخليها هو مقابل حصولها على 52 من 208 من حصص الشركة. وبان من حق الشركاء الآخرين في العقار المستأنف عليهم أن يتمسكوا بالحكم المستأنف لانهم يستفيدون منه وبان الحكم المستأنف كان على صواب عندما قضى ببيع العقار المشترك لعدم تأني 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، وان الخبرة صحيحة، لان الخبير استدعى 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 وبالأخص جلسة 1984/11/22 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 أحمد التازي عندما سجلت مقالها الافتتاحي للدعوى بتاريخ 1972/2/26 والرامي إلى إجراء القسمة البتية في العقار موضوع الدفتر العقاري 8191 س الكائن بزقنة 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 1977/4/24 وبالضبط إلى تاريخ 1980/12/13

الذي قيدت فيه بالدفتري العقاري المذكور تخليها 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 تقييد مقالها وحين صدور الحكم المستأنف غير قائم على أساس ويتعين رفضه. ولئن كانت السيدة زهور تخلت بعد صدور الحكم المستأنف عن حقوقها في العقار لفائدة الشركة المدنية (العقارية) صوفيا (فإنها أصبحت حالة محلها وقيدت هذه الأخيرة بالفعل بالدفتري العقاري بتاريخ 1983/12/13 في جميع حقوقها التي من بينها حقها في الحكم المستأنف القاضي ببيع العقار بالمزاد العلني. واعتبارا لتغيير وضعية السيدة زهور منذ تاريخ 1980/12/13 فإنه كان يتعين على المستأنفة السيدة سيلفاني أن توجه استئنافها لا ضد السيدة زهور التي لم تبق مالكة في العقار ولم تبق لها صفة، ولكن ضد الشركة المدنية (العقارية) صوفيا (التي حلت محلها في جميع حقوقها بالنسبة للعقار المدعى فيه. الشيء الذي لم تفعله، مما يجعل طلب استئنافها إن كان مقبولا شكلا من حيث تسجيله داخل الأجل القانون وأداء الرسوم القضائية والواجبة عنه، فإنه غير مقبول من حيث توجيهه ضد السيدة زهور التي لم تبق مالكة بتاريخ تسجيل مقال الاستئناف وهو 1983/9/27 عوض توجيهه ضد الشركة العقارية المدنية) صوفيا (التي حلت محلها منذ 1980/12/13 .

حيث أنه من جهة أخرى وجهت السيدة سيلفاني استئنافها ضد الحكم الصادر بتاريخ 1977/4/24 القاضي ببيع العقار بالمزاد العلني ولم توجهه ضد الحكم التمهيدي الصادر قبله بتاريخ 1974/8/2 والقاضي بإجراء القسمة مما يجعل هذا الحكم الأخير انتهائيا 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 عينيا على الشركاء، إذ من حق كل شريك أن لا يبقى في الشياخ وان يباع المال المشترك إذا لم يتأتى قسمه عينيا ليقسم الثمن المحصل عليه من بيعه. ولا محل للاستدلال بمقتضيات الفصل 10 من ظهير 1915/6/2 ولا بمقتضيات الفصل 972 من مدونة الالتزامات والعقود. لأن الفصل 10 المذكور يتعلق باحترام حق الملكية، وعدم إجبار تخلي صاحبها عنها إلا من أجل المصلحة العامة ووفق الإجراءات القانونية لترع الملكية، وإجراء القسمة العينية في الملك المشترك أو بيعه وقسم ثمنه إذا تعذر قسمه عينيا لا يتنافى مع احترام حق الملكية، ولأن الفصل 972 المشار إليه إذا كان يمنع أغلبية الشركاء من اتخاذ قرار يمس بالملكية بصفة مباشرة 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 عدلا.

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

حيث إن المحكمة الابتدائية عندما حددت مبلغ 200.000 درهم لافتتاح البيع بالمزايدة العلنية، استنادا إلى سلطتها التقديرية المبنيّة على العناصر الواردة في تقرير الخبير، كان تحديدها مناسبا 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 لحقوقها 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 السايبي.

المحاميان الأستاذان : محمود حسن واحمد شمسي.