

CCass,18/02/2003,464

Identification			
Ref 15876	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 464
Date de décision 20030218	N° de dossier 1753/1/4/2001	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Purge, Juge des référés, Incompétence, Immatriculation, Expulsion, Droit personnel, Contrat de travail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Le contrat de bail est un droit personnel auquel ne s'applique pas la règle de la purge de l'immeuble par la création d'un titre foncier. La légitimité du locataire à occuper l'immeuble telle qu'elle résulte du contrat de bail, constitue une question de fond qui outrepassse la compétence du juge des référés à ordonner son expulsion.

Résumé en arabe

إن عقد البيع حق شخصي لا تنسحب عليه قاعدة التطهير. لذلك فإن شرعية تواجد المطلوبين بالمدعى فيه، أمام تمسكهم بعقد الكراء، سيمس أصل الحق ويخرج التراع عن اختصاص قاضي المستعجلات

Texte intégral

المجلس الأعلى رقم 464 صادر بتاريخ 18/02/2003 ملف مدني رقم 2001/4/1/1753
التعليق: _ فيما يخص ما أدلي به من الطالب بمذكرته المؤرخة في 2003/02/17:

حيث أدلى الطالب بمقتضى المذكرة المذكورة بصورة لعقد بيع مؤرخ في 2002/11/22 لإثبات تفويته للعقار موضوع الدعوى للمقاولة العامة حسو، مطالبا بالإشهاد على هذا البيع وترتيب الأثر القانوني على ذلك.

لكن، حيث إن صورة العقد المذكور لم يسبق الإدلاء بها في المرحلتين السابقتين، ولذلك فإن المجلس الأعلى يصرف النظر عنها. وفي شأن وسيلتي النقض مجتمعتين :

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، أن الطالبين تقدما أمام رئيس المحكمة الابتدائية بوزان بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، بمقال، يعرضان فيه أنهما يملكان العقار ذا الرسم العقاري عدد 30/14598 المتكون من أرض عارية بها مقلع للأحجار، وأن المدعى عليه موروث المطلوبين احتل المقلع المذكور بدون سند ملتصين الأمر بطرده من المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه بإذنه، ومدلين بشهادة من المحافظة على الأملاك العقارية.

وبعد جواب المدعى عليه بسبق البث في التراجع، وبأنه يتواجد في العقار بمقتضى عقد كراء ممن سبق أن قاضاه المدعيان، صرح القاضي المذكور بعدم اختصاصه للبث في التراجع، فاستأنف المدعيان الأمر الصادر.

وبعد جواب ورثة المستأنف عليه (المطلوبين) بما يؤكد أقوال موروثهم السابقة أصدرت محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 2001/3/19 قرارا تحت عدد 345 في الملف المدني عدد 2000/1360 قضت فيه بتأييد الأمر المستأنف، بعله أن البث في شرعية تواجد المستأنف عليهم بالمدعى فيه أمام إدلائهم بعقد كراء وبحكم قضى برفض نفس دعوى الإفراغ سيمس بأصل الحق، وهو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعنان القرار المذكور بنقصان التعليل وبخرق القانون، ذلك أنه أغفل النظام الخاص بالتحفيظ العقاري، وأن الأحكام لم يكن العارضان طرفا فيها، وأن عقد الكراء سابق على تاريخ إنشاء الرسم العقاري وغير مبرم مع العارضين، وأن التعليل بأن التمسك بتطهير العقار لكونه محفظا لا يبرر طرد المطلوبين ناقص ولا يستند على أي نص قانوني، كما يعيبانه بخرق الفصول 62 و 65 و 66 من ظهير 12 غشت 1913 التي تجعل لرسم التملك الصفة النهائية وتكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة، وتنص على وجوب الإشهار بالنسبة للحقوق العينية والارتفاقات بالرسم العقاري وعلى أن كل حق غير مسجل على الرسم العقاري لا وجود له قانونا.

لكن، حيث يتجلى من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، أن ما يتمسك به المطلوبون لإثبات شرعية تواجدهم بالعقار المدعى فيه المحفظ، هو عقد كراء، وهو يتعلق بحق شخصي لا تنسحب عليه قاعدة التطهير المتمسك بها، ولذلك فإن المحكمة مصدرة القرار المذكور كانت على صواب وعللت قرارها تعليلا سليما ولم تخرق مقتضيات الفصول المحتج بخرقها عندما اعتبرت أن البث في شرعية تواجد المطلوبين بالمدعى فيه، أمام تمسكهم بعقد الكراء، سيمس أصل الحق ويخرج التراجع عن اختصاص قاضي المستعجلات، فالوسيلتان لذلك غير جديرتين بالاعتبار.

لهذه الأسباب

:

· قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وتحميل الطالبين الصائر.