CCass,22/03/2016,231

Identification			
Ref 15570	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 231
Date de décision 20160322	**N° de dossier** 2015/3/1/1724	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** Location de bien immatriculé, Effets de l'absence d'inscription contrat d'acquisition au profit du locataire sur les biens fonciers
Base légale Article(s) : article 62 du code foncier , article 66 du code foncier - Code Foncier	**Source** Revue : Recueil des arrêts de la Cour Suprême en matière civile جموعة قرارات المجلس الأعلى المادة المدنية | Page : 36

Résumé en arabe

كراء ملك محفظ ـ عدم تقييد عقد شراء المكري بالرسم العقاري للعين المكراة ـ أثره. من المقرر قانونا أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ، و المحكمة لما اعتبرت أن تواجد المكتري بملك محفظ له ما يبرره رغم أن عقد شراء المكرية له غير مسجل بالرسم العقاري موضوع النزاع ، تكون قد عللت قرارها تعليلا سيئا ينزل منزلة انعدامه. نقض و إحالة

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 2013/01/21 في الملف المدني عدد 2012/926 أن عبد الرحمان (ر) ومن معه ادعوا أمام المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان أنهم يملكون على الشياع الأرض الفلاحية ذات الرسم العقاري عدد 24.488 الكائنة بقبيلة اولاد امحمد قيادة المساعدة وأنهم وجدوا بأن المدعى عليه يستغل جزءا من الأرض المذكورة وعند استجوابه من طرف المفوض القضائي صرح بأنه يتواجد به بصفته عاملا عند المسماة فاطنة (ز) والتي لا يوجد اسمها ضمن الملاكين على الشياع وأن المدعى عليه يعتبر لذلك محتلا لعقار محفظ بدون سند والا

قانون وأرفقوا مقالهم بشهادة من الرسم العقاري ومحضر معاينة واستجواب أجاب المدعى عليه بأنه مجرد عامل بالأرض الفلاحية موضوع النزاع وأن عقد الكراء يتعلق بأطراف أخرى يتعين توجيه الدعوى ضدهم وأدلى بصورة شمسية من عقد كراء مؤرخ في 11/01/11. وبعد تعقيب الطرف المدعي بأن عقد الكراء لا يتضمن أي إسم من أسماء المالكين على الشياع وتمام الإجراءات، قضت المحكمة بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه استأنفه المحكوم عليه بناء على أنه مجرد عامل لدى التهامي (م) الذي يشتري العقار موضوع النزاع من السيدة فاطمة (ز) والتي اشترت واجب عبد السلام (ر) العقار حسب عقد البيع وأن الدعوى يجب أن توجه ضد فاطمة (ز). وبعد أن تدخلت هذه الأخيرة إراديا في الدعوى أكدت أنها تربطها علاقة كرائية بالمستأنف باعتبارها مالكة للبقعة من البائع لها وهو أحد الشركاء على الشياع المسمى عبد السلام (ر) وأنها تقدمت بدعوى لإتمام إجراءات البيع لكون العقار لا زال مثقلا برهون وعدة حجوز بسبب عدة قروض، وبعد جواب المستأنف عليهم الرامي للتأييد قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. حيث إن من جملة ما يعيبه الطاعنون على القرار ضمن الوسيلة المتخذة من خرق القانون خاصة المادتين 62 و66 من القانون العقاري وأن المطلوب في النقض أو المتدخلة في الدعوى غير مدخلين ضمن الملاكين على الشياع بالرسم العقاري وأنهم يستغلون العقار دون المالكين الحقيقيين المسجلين بالرسم العقاري وأن المحكمة اعتمدت في إلغائها للحكم المستأنف بكون المتدخلة في الدعوى (ز) مالكة للعقار بناء على عقد شرائها لجزء من العقار أحد المالكين على الشياع وأن هذا العقد غير مسجل بالرسم العقاري. حيث صح ما عابه الطاعنون على العقار، ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا صحيحا وإلا كان باطلا عملا بمقتضيات الفصل 345 من ق.م.م وأن الفصل 66 من القانون العقاري يقضي بأن: كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ، ولما كان البين من مستندات القضية والأدلة المعروضة أمام قضاء الموضوع أن المطلوب الأول احمد (ع) برر تواجده بالمدعى فيه بناء على عقد كراء بين المطلوبة الثانية فاطمة (ز) والمسمى التهامي (م) وأنه مستخدم لدى هذا الأخير وأن المطلوبة الثانية اشترت واجب عبد السلام (ر) أحد المالكين على الشياع والذي لم يكن طرفا مع باقي المالكين على الشياع في دعوى الإفراغ الموجهة ضد المطلوب الأول، و لم تسجل عقد شرائها بالرسم العقاري فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت ضمن تعليلاتها أن المشترية لنصيب عبد السلام (ر) حسب الثابت من عقد البيع المدلى به فاطمة (ز) قامت بكراء ما اشترته بموجب عقد الكراء للمسمى التهامي (م) الذي يستغله برفقة المستأنف (المطلوب الأول) كمكتري، واعتبرت أن تواجد هذا الأخير له ما يبرره وأن فاطمة (ز) أصحت مالكة على الشياع استنادا لعقد البيع والحال أن هذا الأخير غير مسجل بالرسم العقاري موضوع النزاع، تكون قد خرقت الفصول أعلاه وعللت قرارها تعليلا سيئا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض. لهذه الأسباب قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد الحنافي المساعدي رئيسا والمستشارين السادة: أمينة زياد مقررة، سمية يعقوبي خبيزة، عبد الهادي الأمين، مصطفى بركاشة أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وممن عدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.