CCass,24/05/1989,2531/83

Identification			
Ref 20921	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1290
Date de décision 19890524	**N° de dossier** 2531/83	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Vente, Civil		**Mots clés** Occupant sans droit ni titre, Expulsion, Contrat, Compétence du juge des référés, Absence d'inscription sur les livres fonciers	
Base légale		**Source** Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans | Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire | Année : 2007 | Page : 130	

Résumé en français

Est considéré ocupant sans droit ni titre, l'acheteur qui se prévaut d'un contrat d'acquisition non inscrit sur les livres fonciers. L'exception tirée de la propriété du local n'est pas une contestation sur le fond du droit, le juge des référés est compétent pour ordonner l'expulsion.

Résumé en arabe

إن عدم تقييد الشراء لعقار محفظ بالسجل لعقاري لا ينفي عن المشتري المحتل له صفة المحتل بدون موجب فلا يشكل الدفع بالشراء أمام قاضي المستعجلات دفعا جديا تجعل هذا الأخير غير مختص .

Texte intégral

قرار رقم 1290 ـ بتاريخ 24/05/1989 ـ ملف عدد :2531 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، فيما يتعلق بالوسيلة الأولى للنقض : حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة تحت عدد 594 في

الملف المدني 81/22 بتاريخ 82/5/18 أن المدعو: سلامي سليمان تقدم بدعوى إستعجالية الى رئيس المحكمة الابتدائية لوجدة في 1980/3/19، يعرض فيها أنه يملك عقارا محفظا تحت رقم 2641 يدعي "شوراق" فقام المدعى عليه : فيلالي عبد الله وترامى على مساحة منه، واتخاذها مسكنا له ورغم تحذيره إياه، لم يكف عن عمله، طالبا إصدار أمر بإخلائه من المدعى فيه، هو ومن يقوم مقامه بإذنه أو أمر منه، تحت غرامة تهديدية قدرها 60 درهما من تاريخ صدور الأمر، مع النفاذ المعجل، وبتاريخ 1980/4/7، صدر أمر يقضي بإخلاء المدعى عليه، من موضوع النزاع، هو ومن يقوم بإسمه، تحت غرامة تهديدية قدرها 50 درهما عن كل يوم تأخير، ابتداء من تاريخ الإمتناع . فاستأنفه المحكوم عليه، وقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الأمر المستأنف، والحكم من جديد بعدم الإختصاص . حيث يعيب الطاعن على القرار، خرقه لمقتضيات الفصل 152 من قانون المسطرة المدنية والفصول 65 و 66 و 67 من ظهير 13/8/12 حينما قضى بعدم اختصاص قاضي المستعجلات للبث في طلب الإفراغ الموجه ضد المطلوب في النقض لكونه يتوفر على عقد الشراء وهو أمر يمس الجوهر مع أن هذا العقد لم يسجل بعد في الرسم لعقاري، والعقود الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله أو الاعتراف به لا أثر لها بين الأطراف أو إزاء الغير إلا من يوم تسجيلها عملا بالفصول 65 ـ 66 ـ 67 من ظهير 12 غشت 1913 .

حيث تبين صحة ما عابته الوسيلة، ذلك أن الفصل 66 من الظهير المؤرخ في 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري ينص على أن كل حق عيني يتعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا من يوم تسجيله في الرسم العقاري، كما أن الفصل 67 من الظهير المذكور ينص على أن الإتفاقات التعاقدية الرامية الى تأسيس حق عيني أو نقله أو الاعتراف به لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التسجيل وأن المطلوب في النقض لا يحق له أن يضع يده على العقار ما لم يسجل العقد الذي بمقتضاه اشترى هذا العقار، ولا يرد أن الدفع بالشراء يجعل قاضي المستعجلات غير مختص للبث في طلب الإفراغ لأن الشراء الغير المسجل لا يشكل دفعا جديا علاوة على أن أمر قاضي المستعجلات بالإفراغ إجراء وقتي تقتضيه حالة الاستعجال، وهو الإحتلال بدون سند قانوني ما دام عقد الشراء غير مسجل في الرسم العقاري وبذلك يكون القرار المطعون فيه مخالفا للفصول المشار اليها أعلاه ويتعين بالتالي نقضه .

وحيث انه اعتبارا لحسن سير العدالة، ومصلحة الطرفين قرر المجلس إحالة القضية على نفس المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه . لهذه الأسباب : قضى المجلس الأعلى بنقض القرار، وبإحالة الملف على محكمة الاستئناف بوجدة لتبث فيه من جديد طبق القانون، وهي متركبة من هيئة أخرى، وبتحمل المطلوب في النقض المصاريف . كما قرر إثبات حكمه هذا في سجلات محكمة الاستئناف بوجدة أثر الحكم المطعون فيها أو بطرته . وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور حوله بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بناني والمستشارين السادة : محمد الديلمي مقررا ـ احمد حمدوش ـ محمد الشرقاوي عبد الله زيدان وبمحضر المحامي العام السيدة امينة بنشقرون وبمساعدة كاتب الضبط السيد لحسن الخيلي .