

CCass,24/06/2003,1917

Identification			
Ref 1992	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1917
Date de décision 20030624	N° de dossier 1950/1/4/2001	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Propriété agricole, Etranger, Dérogation de l'Etat marocain	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Un étranger qui se prévaut d'un droit de propriété sur une propriété agricole doit rapporter la preuve de cette propriété et ne peut se contenter de la production d'un lafif (témoignages) . Il doit en outre produire la dérogation spéciale de l'Etat marocain.

Résumé en arabe

أن تملك الطالبة كأجنبية للعقار موضوع التراع يتطلب أولا الشراء وثانيا الإذن الخاص بذلك من الدولة المغربية إذ جاء فيه

Texte intégral

المجلس الأعلى

قرار رقم 1917 صادر بتاريخ 24/06/2003

ملف مدني رقم 2001/4/1/1950

التعليل:

في شأن وسيلة النقص الفريدة :

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، أن الطالبتين ولورنزفانسان، تقدما أمام المحكمة الابتدائية بالمحمدية، بمقال في مواجهة المطلوب وأحمد بن أحمد، يعرضان فيه أنهما مالكان لأربع هكتارات و 48 سنتيارا من جملة 10 هكتارات من الأرض المسماة الحرز الموجودة بمزارع عرابية (حدودها المذكورة بالمقال) والمنجزة (للعارض) عن طريق الشراء بمقتضى رسم عدد 55 على وجه الاشتراك مع العارضة، وأن المدعى عليهما يتصرفان في البقعة المذكورة عن طريق الاحتلال بدون موجب ملتصين بالحكم عليهما بإفراغ الأرض هما ومن يقوم مقامهما تحت غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير، ومدلين بصورة بيضاء لرسم الشراء المذكور أعلاه.

وبعد جواب المدعى عليهما بسبق البث حسب الحكم الصادر بتاريخ 86/10/15 في الملف عدد 86/886 وبأن رسم الشراء غير مخاطب عليه من طرف قاضي التوثيق، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه على المدعى عليهما بإفراغ القطعة المدعى فيها وفق حدودها أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 80 درهما عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ محضر الامتناع بعله أن الحكم السابق قضى بعدم قبول الطلب، وهذا لا يمنع من إعادة الدعوى، وإن عدم المخاطبة على رسم الشراء لا يتحمل المدعيان بنتائجه، وأن ما جاء به كوثيقة محررة من طرف عدلين، وإن انتفت عنها صفة الرسمية لعدم خطاب القاضي عليها فلا تنتفي عنها خصائص الورقة العرفية حسب الفصل 423 وما يليه من قانون الالتزامات والعقود علاوة على أن المدعى عليه أحمد بن أحمد صرح لدى المحكمة في الملف عدد 86/686 بأنه مجرد حارس منذ سنة 1978 وأن تصريحه هذا يشكل إقرارا قضائيا باحتلاله للمدعى فيه بدون سند، وأن الطرف المدعى عليه لم يثبت بحجة وجه مدخله وتواجده بالعقار أهو بالشراء أم بالإرث أم بغيره، فاستأنفه المدعى عليه الطالب، مبينا في مقال استئنائه أن العيب الشكلي الذي بني عليه عدم قبول الدعوى السابقة بقي قائما لأن المدعيين لم يدلوا برسم شراء مخاطب عليه من طرف القاضي، وأن المستأنف عليهما لا يحق لهما اقتناء عقار يوجد خارج المدار الحضري لكونهما أجنبيين فأولهما فرنسي والثانية إيطالية، وأن ظهير 1973/3/2 يمنعهما من ذلك، وأن خطاب القاضي هو الذي يعطي للرسم الصفة المصححة والثبوتية.

وبعد جواب المستأنف عليهما بأن مقال الاستئناف لم يتضمن ما يتطلبه الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية من ذكر الأسماء الشخصية والعائلية وصفة وموطن ومحل كل طرف، وبأن الحكم الابتدائي مبني على أساس، وبعد إدلاء المستأنف عليهما بصورتين مشهود بمطابقتها للأصل من رسم ملكية عدد 673 ومن إشهاد عدد 907 ، أصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 7/3/89 قرارا في الملف عدد 2555/87 قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف، طعن فيه المستأنف بالنقض، وأصدر المجلس الأعلى بتاريخ 95/3/21 قرارا تحت عدد 1087 في الملف المدني عدد 89/1666 قضى فيه بالنقض والإحالة على نفس المحكمة، بعله أنه بمقتضى المادة 11 من معاهدة سنة 1860 المنعقدة بين الدولة المغربية والدول الأجنبية والتي نقلت إلى المادة 60 من عقد الجزيرة الخضراء المبرم سنة 1906 ، فإن حق تملك الأجنبي غير المواطن المغربي للعقار بالمغرب، إنما يكون بطريق الشراء فقط وبإذن من الدولة المغربية، ولذلك فإن حيازته للعقار داخل المغرب لا تكسبه ملكيته ولو طال ما دامت غير مقرونة بالشراء والترخيص من الجهة المختصة، وعليه فإن حيازة الفرنسيين الأجبيين المطلوبين لعقار التراع المشهود به لهما بالفيفة عدد 673 وحدها لا تفيدهما ولا تكسبهما ملكيته ما دامت غير مقرونة بالشراء والترخيص المشار إليهما، إذ الشراء عدد 55 المستدل به من قبلهما إنما هو مجرد نسخة بيضاء منه غير مخاطب عليها ولا مشهود بمطابقتها للأصل من طرف القاضي، مما كانت معه فاقدة لقوة الإثبات التي لأصلها، طبقا للفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود، وبالتالي فإن المحكمة حين أسست قضاءها على الطاعن بإفراغه المدعى فيه للمطوبين على مجرد شهادة اللفيف بالحيازة لهما دون اقتنائها بشراء صحيح والترخيص المذكور، تكون قد ركزت قرارها المطعون فيه على غير أساس.

وبعد الإحالة، وتقديم المستأنف المطلوب لمستنتجاته بعد النقص يتمسك فيها بضرورة التقيد بقرار الإحالة، وتقديم المستأنف عليها ديكارا إيفون لمستنتجاتها بعد النقص تؤكد فيها ما سبق مضيعة أن وثائق المستأنف قد وقع الحكم بزوريتها بمقتضى قرار جنائي في الملف عدد 99/52 ويتعلق الأمر برسم إرث والده وبرسم إحصاء تركته، أصدرت محكمة الإحالة بتاريخ 99/7/15 قرارا تحت عدد 95/7911 في القضية المدنية ذات العدد 4520 قضت فيه بإلغاء الحكم المتخذ والحكم من جديد بعد التصدي بعدم قبول الدعوى، بعله أن صورة رسم الشراء عدد 55 المدلى بها بعد النقص لإثبات صحة الشراء، قد ثبت للمحكمة بالرجوع إليها أنها غير موقعة من طرف قاضي التوثيق آنذاك، وهذا ما تتضمنه نسخة رسم الشراء المذكور، وأن مخاطبة العلامة قاضي المحكمة بزناة عليها، يتعلق باستقلال النسخة عن أصلها، وأنها نسخة ضعيفة الأصل مأخوذة من هذا الرسم غير الموقع عليه حسب ما يشهد بذلك بمضمن نفس الرسم العلامة قاضي المحكمة بزناة والتي جاء فيها : «رد وأعلم بدون توقيع من طرف القاضي المكلف بالتوثيق آنذاك» مما يجعل صورة

الرسم المدلى به بعد النقص كأصلها فاقدة لقوة الإثبات التي لأصلها ولا يمكن الاحتجاج بها لنسبة الملك للمستأنف عليها هذا من جهة، ومن جهة أخرى، فإن هذا الرسم غير مرفق بالإذن من الدولة المغربية استنادا لمقتضيات الفصل 60 من عقد الجزيرة الخضراء المبرم سنة 1906 ، والتي تنص على أن حق تملك الأجنبي غير المواطن المغربي للعقار بالمغرب إنما يكون بطريق الشراء فقط وبإذن من الدولة المغربية الأمر غير المتوفر في النازلة لا من حيث صحة الشراء لمخالفته ولعدم توفره على الشروط المتطلبية قانونا للإثبات وكذا لعدم وجود الإذن للدولة المغربية لصحة هذا التفويت، وإن الاعتماد على مجرد الليف وحده لا يفيد المستأنف عليها ولا يكسبها ملكيته مادامت غير مقرونة بالشراء الصحيح وبالترخيص المشار إليه أعلاه، وهو القرار المطلوب نقضه.

وحيث تعيب الطاعنة القرار المذكور بخرق قواعد التملك، ذلك أنه بنى قضاءه بأن رسم الشراء المدلى به بعد النقص غير موقع من طرف القاضي المكلف بالتوثيق وغير مرفق بالإذن من الدولة المغربية حسب ما يقتضيه الفصل 60 من اتفاقية الجزيرة الخضراء المبرم سنة 1906 وأن ما ذهب إليه محكمة الاستئناف من هذه الناحية لا يرتكز على أساس قانوني سليم، فمن جهة لأن العارضة أدلت برسم الشراء العدلي عدد 55 صحيفة 112 كناش 5 الذي اشترى بموجبه عمها وشريكه القطعة الأرضية موضوع التراع، وأن هذا الرسم مضمن بسجل محكمة التوثيق بحيث إن إخلال قاضي التوثيق بعدم مخاطبته على ذلك الرسم يعد إخلالا إداريا لا دخل للعارضة ولا بموروثها فيه، وبالتالي لا يمكن أن تتحمل أية مسؤولية في ذلك، لأن الوثيقة صحيحة وما جاء فيها مشهود به من طرف العدلين والشهود، وإنه فضلا عن ذلك فهي تتوفر على خصائص الورقة العرفية حسب ما ينص عليه 423 من قانون الالتزامات والعقود ما دامت تحمل توقيع أطرافها والعدلين المنتسبين للإشهاد، كما أنه بناء على رسم الشراء المذكور ورسم الملكية المنجز اعتمادا عليه تقدم موروث العارضة بطلب التحفيظ الذي اعتبره المحافظ على الأملاك العقارية والرهون مستوفيا لكل الشروط القانونية وقام بنشر إعلان بإجراء مسطرة تحفيظ للأرض موضوع التراع وذلك بالجريدة الرسمية كما يتبين من صورة الإعلان المرفق طيه (وثيقة رقم 2) مما يكون معه القرار المطعون فيه قد خرق قواعد التملك وهو بالتالي غير مرتكز على أساس، ومن جهة ثانية فإن محكمة الاستئناف قد سايرت المجلس الأعلى فيما ذهب إليه من كون الأجنبي لا يحق له تملك العقار إلا بعد الحصول على إذن خاص بذلك من السلطات المغربية عملا باتفاقية الجزيرة الخضراء، مع أنه بالرجوع إلى الشهادة المدلى بها أمام المحكمة المذكورة بعد النقص والصادرة بتاريخ 9/9/98 عن الدولة المغربية في شخص المحافظ العام على الأملاك العقارية بالرباط فإنه يتبين أن الدولة المغربية لم يسبق لها أن طبقت تلك الاتفاقية بخصوص الإذن الخاص للتملك، وإنها لم تشرع في العمل بالحصول على الإذن المذكور إلا بتاريخ 59/11/17 بمقتضى الظهير الشريف رقم 59/287 (طيه شهادة المحافظ العام وثيقة رقم 1)، وأن العقار المتنازع عليه ترجع ملكيته (للعارضين) منذ سنة 1938 حسب الرسم المدلى به، مما يكون معه تملكها غير مستوجب للإذن الخاص المذكور، كما أن الدولة المغربية بمقتضى قرارها المشترك الصادر عن وزير الداخلية ووزير المالية قررت نقل ملكية الأراضي موضوع التراع من العارض إلى ملك الدولة ونشرت قرارها المذكور بالجريدة الرسمية عدد 4199 بتاريخ 93/4/21، ويرجع المجلس الأعلى إلى نسخة الجريدة الرسمية (المرفقة طيه وثيقة رقم 4)، سيلاحظ أن الدولة تعترف بملكية موروث العارضة مادامت أنها تشير في قرارها إلى أنه هو المالك للأرض المذكورة، كما أن الدولة المغربية في شخص الملك الخاص لها قامت بالتعرض على محاولة التحفيظ (مطلب) التي قام بها المطلوب أمام المحافظة على الأملاك العقارية بالمحمدية، وقد أسست تعرضها الذي أحيل على المحكمة الابتدائية بالمحمدية على كون الأرض هي ملك عم العارضة (طيه نسخة من مذكرة الدولة المغربية في ملف التعرض عدد 93/42 وثيقة رقم 5)، وحيث بذلك تكون محكمة الاستئناف قد خرقت قواعد التملك من هذه الناحية مما يكون معه القرار الاستئنافي مستوجبا للنقض.

لكن، حيث يتجلى من قرار النقص والإحالة أنه ركز قضاءه بنقض القرار الاستئنافي السابق على أن تملك الطالبة كأجنبية للعقار موضوع التراع يتطلب أولا الشراء وثانيا الإذن الخاص بذلك من الدولة المغربية إذ جاء فيه : « وبالتالي فإن المحكمة حين أسست قضاءها على الطاعن بإفراغه المدعى فيه للمطوبين على مجرد شهادة الليف بالحيازة لهما دون اقتنائها بشراء صحيح والترخيص المذكور تكون لذلك قد ركزت قرارها المطعون فيه على غير أساس من القانون، فعرضته بذلك للنقض »، ولذلك فإن القرار المطعون فيه عندما بنى قضاءه من جهة أخرى على عدم إرفاق الرسم المدلى به من طرف الطالبة بالإذن من الدولة لصحة التفويت، يكون قد تقيد بالنقطة القانونية التي نقض من أجلها القرار الاستئنافي السابق، والتي لا يمكن له مناقشتها، وجاء بذلك مرتكزا على أساس سليم ولم يحرف قواعد التملك، طالما أن مجرد عدم الإدلاء بالإذن المذكور يكفي وحده لاعتبار الشراء لاغيا، وبالتالي تبرير منطوق القرار المذكور، بصرف النظر عما يتعلق بالدفع بإقرار الدولة المغربية بملكية الطالبة ووجود مطلب للتحفيظ، فالوسيلة لذلك في وجهها غير جدية

بالاعتبار.

لهذه الأسباب

:

· قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وبتحميل الطالبة الصائر.