CCass,25/07/2001,2915

Identification			
Ref 20898	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 2915
Date de décision 25/07/2001	**N° de dossier** 620/1/1/2001	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** Immatriculation des immeubles, Effers de l'immatriculation, Droits réels inscrits
Base légale	**Source** Revue : Arrêts de la Cour Suprême, Deux chambres ou toutes chambres réunies قرارات المجلس الأعلى بغرفتين أو بجميع الغرف

Résumé en français

Le titre de propriété est définitif et inattaquable et aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation.
Le contrat de vente peut valablement prévoir deux délais, un pour la conclusion définitive de la vente, l'autre pour la livraison.

Résumé en arabe

الاتفاق الابتدائي المبرم بين المشترية الأولى والبائع المتضمن أنه سينفذ داخل أجل شهر من تحريره وأن أداء الثمن مفصلة في بنوده، سينفذ عند التوقيع على العقد النهائي، والباقي الذي يشكل ضمانة وشققا تسلم داخل أجل معين مما يفيد أن الأجل الأول يهم تحرير العقد النهائي. والأجل الثاني يهم تسليم الشقق كجزء نهائي من الثمن. وبالتالي فلا تضارب بين الأجلين، وبذلك يكون القرار الذي رد دفع الطالبين بعلة مخالفه لاتفاقية الطرفين فاسد التعليل الموازي لانعدامه .

Texte intégral

القرار عدد 2915، الصادر بتاريخ 25 يوليوز 2001، الملف المدني 620/1/1/2001

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن شركة الشعبي وشركائه تقدمت أمام المحكمة الابتدائية ببرشيد بتاريخ 29/3/93 بمقال عرضت فيه أنها اشترت بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 4/2/ 1983من السيد عبد السلام برشيد وأولاده أرضا فلاحية موضوع مطلب التحفيظ عدد 6693 مساحتها 58 هكتارا تقع بمدينة برشيد مقابل ثمن قدره عشرة ملايين درهم يؤدى حسب الشروط والآجال التي وقع الاتفاق عليها في العقد المذكور إلا أنه بمجرد تحرير العقد تم إنشاء الرسم العقاري عدد 3368/15 لأرض المطلب المذكور . فسجلت شركة الشعبي وشركائه تقييدا احتياطيا لحقوقها المشتراة بهذا الرسم بتاريخ 25/4/1983 وأضرارا بحقوق المدعية وتخلصا من العقد تواطأ البائعون مع شركة « بير1″ وأبرما بينهما في 12/5/1983 عقدا آخر باع بمقتضاه السيد عبد السلام برشيد ومن معه نفس العقار إلى شركة ´ » بير 1 « ا´´ فطلبت شركة الشعبي وشركائه إبطال هذا البيع والاعتراف لها بتملكها للعقار تأسيسا على عقدها السابق المؤرخ في 4/2/1983 قضي برفضه، وبعد الاستئناف قضت محكمة الاستيناف بسطات بتاريخ 4/12/1990 بعد التصدي بالتشطيب على عقد شراء شركة » بير1″ من الرسم العقاري وإلزام البائعين بإتمام عقد البيع مع المدعية بعلة « أن البائعين والمشترية شركة بير1 كانوا متواطئين فيما بينهم بسوء نية وقاموا بعملية تدليس للأضرار بحق المدعية ». وبعد الطعن بالنقض قرر المجلس الأعلى بتاريخ 28/10/1992 في الملفين المدنيين 987/91 و 1186/91 القرار المطعون فيه وبعد التصدي الحكم بتأييد الحكم الابتدائي بعلة « أن الفصلين 62 و64 من ظهير التحفيظ العقاري ينصان على أن رسم الملك له صفة نهائية ولا يمكن إقامة دعوى عينية في العقار بسبب حق وقع الأضرار به من جراء التحفيظ ... » وأن المجلس الأعلى في قراره هذا لم ينقض ما فصلت فيه محكمة الاستيناف بالنسبة لقيام التواطئ بسوء نية بين المدعى عليهم .

لذلك طلبت الحكم على البائع عبد السلام برشيد ومن معه وعلى الشركة المدنية العقارية » بير 1 « والقباج ومن معه متضامنين بتعويض الضرر الذي تسبب فيه تواطؤهم. وأجاب المدعى عليهم السيد عبد السلام برشيد ومن معه بأنه يتبين من عقد البيع أنهم التزموا بالبيع وتنفيذ شروط الالتزام في أجل أقصاه متم شهر أبريل 1983والمدعية شركة الشعبي وشركائه لم يسبق لها أن عرضت داخل الأجل تنفيذ التزامها بل اكتفت ببعث رسالة بتاريخ 28/4/1983 توصل بها عبد السلام برشيد في 5/5/1983 إضافة إلى أنها لم تكن قادرة على الوفاء بالتزامها خاصة تسليم الشقق المتعلقة بتجزئة دار السلام لأنها لم تكن تملكها. وأجاب باقي المدعى عليهم السيد القباج ومن معه بأن المدعية لم تودع عقد شرائها بالمحافظة وبعد تحفيظ العقار اشترت شركة « بير1″ من فريق برشيد الذي كان المالك الوحيد له حسب بيانات الرسم العقاري وأنهم لم يكونوا حاضرين في خضم الأحداث واشتروا العقار بعد تحفيظه ولا مسؤولية عليهم فيما ادعي من تدليس وبعد الخبرة تقدمت المدعية بطلب المصادقة عليها كما تقدم فريق برشيد بمقال مقابل طلب فيه الحكم على المدعية بأداء تعويض مسبق قدره ثلاثة ملايين درهم 3.000.000 درهم بسبب ما كلفتهم دعاويها الكيدية من أضرار مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض . وبتاريخ 2/11/1999 أصدرت المحكمة الابتدائية ببرشيد حكمها عدد 883 في الملف 194/93 على المدعى عليهم فريق برشيد بأدائهم تضامنها بينهم لفائدة المدعية (شركة الشعبي وشركائه شركة العاملين حاليا) تعويضا قدره عشرون مليون درهم. وبرفض الطلب الأصلي في مواجهة شركة » بير 1″ وفريق القباج والبحراوي. وبرفض الطلب المقابل فاستأنفته المدعية وكذلك فريق برشيد فقضت محكمة الاستيناف بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب الأصلي في مواجهة شركة « بير1″ وفريق القباج البحراوي ومن معهم وتصديا الحكم باعتبارهم مسؤولين تضامنا مع فريق برشيد في الأداء وبتأييده في الباقي مع رفع التعويض إلى مبلغ ثلاثين مليون درهم. وهذا هذا القرار المطعون فيه من شركة » بير1″ والقباج ومن معه والبحراوي ومن معه.

نتيجة نقض القرار المطعون فيه في الملف عدد 621/1/01.

وحيث إنه نتيجة نقض القرار المطعون فيه في الملف عدد 621/1/1/01 لفائدة الطرف الأصلي برشيد الذي هو البائع المحكوم عليه

بالتضامن مع المشترية الثانية الطالبة ومن معها في الملف 620/1/1/01 بسبب: « أن الاتفاق الابتدائي المبرم بين المشترية الأولى شركة الشعبي والبائع برشيد بتاريخ 4/2/1983 تضمن أنه « سينفذ داخل أجل شهر من تحريره. ويتم أداء مبالغ المليوني درهم 2000.000 درهم عند التوقيع على العقد النهائي. والمليون درهم 1000.000 درهم في شكل ضمانة بنكية لمدة تسعة أشهر وسبعة ملايين درهم 7000.000 درهم في شكل شقق تسلم داخل أجل أقصاه متم أبريل 1983 ´ » مما يفيد أن الأجل الأول يهم تحرير العقد النهائي وما يصاحبه. والأجل الثاني يهم تسليم الشقق وبالتالي فلا تضارب بين الأجلين. وبذلك يكون القرار الذي رد دفع الطالبين المذكور بالعلة الواردة فيه المخالفة لاتفاقية الطرفين المؤرخة في 4/2/1984 متسما بفساد التعليل الموازي لانعدامه ». فإن ذلك يستتبع نقضه بالنسبة لهذا الأخير دون حاجة لبحث الأسباب التي ينبغي عليها الطعن اعتبارا لكون النقض المتعلق بطرف ينصب على الطرف الذي يرتبط به وتسري عليه أحكامه لتبعية مسؤوليته لمسؤولية الطرف الآخر.

لهذا الأسباب

وبصرف النظر عن وسائل النقض المثارة من الطالبين .

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار الصادر عن محكمة الاستيناف بسطات بتاريخ 30/1/2001 في الملفين المضمومين عدد595/00/1 وعدد 730/00/1 وإحالة القضية والأطراف على محكمة الاستيناف بالرباط للبت فيها من جديد طبقا للقانون .

وبتحميل المطلوبة في النقض شركة الشعبي وشركائه (العاملون حاليا) كما قرر إثبات قراره هذا في سجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته .

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : رؤساء الغرف عبد العلي العبودي رئيس الغرفة المدنية (القسم الأول) رئيسا، وامحمد بناني رئيس الغرفة التجارية القسم الأول. ومحمد العلامي. وعبد اللطيف مشبال .

الغرفة التجارية القسم الأول. ومحمد العلامي. وعبد اللطيف مشبال. والمستشارين محمد العيادي عضوا مقررا. والعربي العلوي اليوسفي، وعمر الأبيض، والباتول الناصري، وعبد الرحمان مزور، وعبد الرحمان المصباحي – أعضاء بمحضر المحامي العام السيد محمد الشيخ. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون .

الرئيس المستشار المقرر كاتبة الضبط