

CCass,Rabat,13/09/1993,2078/89

Identification			
Ref 20452	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2282
Date de décision 19930913	N° de dossier 2078/89	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Vente, Civil		Mots clés قرارات محكمة النقص, Radiation, Obligation des ayants droits, Inscription de la vente, Acte d'hérédité inscrit	
Base légale Article(s) : 66 -		Source Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire Année : 2007 Page : 263	

Résumé en français

L'acheteur, n'ayant pu inscrire le contrat de vente en raison de l'inscription préalable de l'acte d'hérédité, peut en demander la radiation. Les ayants cause du vendeur supportent les obligations conclues par leur ascendant durant sa vie. Les héritiers ne sont pas des tiers au sens des dispositions de l'article 66 du Code foncier.

Résumé en arabe

- للمشتري الذي لم يسجل شراؤه حق طلب التشطيب على الارائة التي سجلت على الرسم العقاري للملك المبيع ليسجل شراؤه عليه
 .. خلف البائع يتحملون بالالتزامات التي التزم بها سلفهم حال حياته .. لا يعتبر الورثة غيرا بالمفهوم الوارد في الفصل 66 من قانون التحفيظ .

Texte intégral

قرار رقم : 2282

بتاريخ 13/09/1993

ملف عدد: 2078

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

فيما يخص الوسيلة الاولى والفرع الثاني من الوسيلة الثانية .

حيث يؤخذ من اوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش في 23/1/1989 في الملف 2602/88 ان ورثة مجدول بوجمعة ادعوا امام المحكمة الابتدائية بابن جرير انهم مالكون للعقار ذي الصك العقاري 23874م وهو عبارة عن منزل ببلوك كاسطور رقم 7 وان المدعى عليه محمد لقصير استولى عليه بدون موجب شرعي، والتمسوا الحكم باستحقاقهم له وعلى المدعى عليه بافراغه، وان اجاب المدعى عليه محمد لقصير بانه اشترى محل النزاع من موروث المدعين ...

تقدم من جهة اخرى مع باقي المطلوبين في النقض بمقال افتتاحي ضد ورثة بوجمعة مجدول من اجل التشطيب على اراثة موروثهم المذكور من الصك العقاري عدد 23874 م وتسجيل شراءهم للمدعى فيه بالصك المذكور ... فاصدر قاضي الدرجة الاولى بتاريخ 11/5/88 حكما برفض طلب محمد بلقصير ومن معه الرامي الى التشطيب على اراثة البائع لهم، ثم اصدر بتاريخ 22/12/88 حكما على محمد بلقصير بافراغ المحل المدعى فيه ... وعند استئناف الحكمين، قضت محكمة الاستئناف بضم الملفين معا وبالغاء الحكمين المستأنفين وحكمت بالتشطيب على اراثة البائع بوجمعة مجدول من الصك العقاري عدد 23874 م وبتسجيل شراء محمد بلقصير و من معه بالصك المذكور، وبرفض طلب ورثة البائع الموجه ضد محمد بلقصير ... معللة قرارها بان الورثة ملزمون بالتزامات موروثهم الذي سبق له ان فوت محل النزاع بعقد عرفي مصادق على صحة توقيعه، فيكون طلب التشطيب على اراثة البائع وتسجيل عقد البيع محلها مرتكزا على اساس ، وان ورثة البائع من جهة اخرى غير محقين في طلب التخلي لفائدتهم عن العقار الذي سبق لموروثهم ان فوته للمدعى عليه محمد بلقصير ومن معه ... وهذا هو القرار المطلوب نقضه

حيث ينتقد الطاعنون القرار المذكور بخرق الفصلين 3 و110 من قانون المسطرة المدنية والفصل 451 من قانون العقود والالتزامات وانعدام التعليل ذلك ان محكمة الاستئناف قررت ضم الدعويين بسبب الارتباط بينهما دون بيان وتحديد نوع هذا الارتباط اذ انه لقيام الارتباط بين الدعويين يجب ان يتوفر فيهما وحدة السبب والموضوع والاطراف، ففيما يخص وحدة الاطراف فهي منعدمة لان الدعوى المقدمة من الطاعنين وجهت ضد محمد بلقصير بمفرده بينما الدعوى المقامة ضد الطاعنين قدمت من طرف محمد بلقصير واخرين فيكون طرفا النزاع في الدعويين مختلفين، كما ان الدعوى المقامة من الطاعنين تهدف الى افراغ محمد بلقصير من محل النزاع بينما الطلب المقدم ضد الطالبيين يهدف الى التشطيب على اراثة موروثهم من الرسم العقاري، فيكون ايضا سبب كل من الدعويين مختلفا عن الاخر، وبانتفاء وحدة الاطراف والسبب تكون وحدة الموضوع لا عبرة بها، وايضا فان مخالفة الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية تؤدي بالضرورة الى خرق الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود اذ انه بانتفاء وحدة السبب والاطراف وانتفاء شروط ضم الدعويين لا يمكن تحقيق النتيجة التي توخاها المشرع من احكام الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود وبذلك تكون محكمة الاستئناف قد خرقت ايضا مفهوم الشيء المقضى

لكن فضلا عن ان الطاعنين لم يعترضوا امام محكمة الاستئناف على الطلب الذي تقدم به خصومهم من اجل ضم الدعويين بسبب الارتباط بينهما، فان الفصل 110 من قانون المسطرة المدنية اذ يقرامكانية ضم دعاوي جارية امام محكمة واحدة بسبب ارتباطها، فانه لا يوجب على المحكمة بيان نوع هذا الارتباط باعتباره اجراء تقدر المحكمة ضرورته على ضوء العناصر الموضوعية للنزاع المعروض عليها، ولا يخضع لشروط وحدة الاطراف والسبب والموضوع التي يضعها الفصل 451 من قانون العقود والالتزامات كمقومات لحجية الشيء المقضي، والتي لا اثر لها على تطبيق الفصل 110 من قانون المسطرة المدنية فيكون ما ينعاه الطاعنون بدون اساس .

في الفرع الاول من الوسيلة الثانية المتخذ من مخالفة الفصلين 142 و345 من قانون المسطرة المدنية ذلك ان القرار اشار في ديباجته الى اسم سكيينة باعتبارها الارملة الثانية للهالك بوجمعة عوضا عن اسمها الحقيقي هنية. كما لم ينص على اسماء ابناؤها القاصرين الذين تنوب عنهم ولا يشير نهائيا الى اسم الطاعنة ثريا، ومن جهة ثانية فان الحكم المطعون فيه لم يقرر عدم قبول استئناف الطاعنين و[كذا] لكونهم ذكروا في مقال استئنافهم ان المسماة ثريا بنت بوجمعة قاصرة بينما هي راشدة .

لكن حيث ان اشارة القرار في ديباجته الى اسم سكيينة عوض هنية واغفال ذكر اسم ثريا بنت بوجمعة هو مجرد خطأ مادي وقع عند كتابة اسماء المستئناف عليهم، لم يترتب عنه اي التباس في معرفة اطراف الدعوى الذين وقع التعرف عليهم من خلال اوراق الملف ولم يتضرر منه الطاعنون الذين بينوا هويتهم كاملة ضمن مقال النقض المقدم من طرفهم .

ومن جهة ثانية، فان الوسيلة في فرعها هذا لا تبين اسماء القاصرين الذين تنوب عنهم المرأة هنية، ولم يشر اليهم القرار في ديباجته كما ان ما يثيره الطاعنون في الجزء الاخير من هذا الفرع هو من قبيل الدفع الشكلية التي كان يتعين الدفع بها امام المحكمة ولا يقبل منهم اثارها لاول مرة امام المجلس الاعلى - مما يكون معه هذا الفرع من الوسيلة في جزءه الاول عديم الجدوى وفي جزئيه الاخيرين غير مقبول .

وفي الفرع الثالث من الوسيلة الثانية المتخذ من انعدام التعليل، ذلك ان القرار المطعون فيه صرح بان المحكمة الابتدائية اخطات حين رفضت طلب التشطيب على اراءة موروث الطاعنين دون ان يبين وجه الخطا في ذلك، واعتبر ايضا ان الحكم الابتدائي القاضي بطرد محمد بلقصري من المدعى فيه، غير مرتكز على اساس دون ان يعلل ذلك تعليلا مقنعا .

لكن ومن جهة اولى، وخلافا لما ينص عليه الطاعنون، فان القرار المطعون فيه حين صرح بان المحكمة الابتدائية اخطات في رفض طلب التشطيب على الارائة من الصك العقاري علل ذلك بقوله « حيث ان الورثة المستئناف عليهم، اي الطاعنين ملزمون بالتزامات موروثهم الذي سبق له ان فوت موضوع النزاع، بمقتضى عقد عرفي مصادق على صحة توقيعه بتاريخ 12/5/86 للمستئناف، وان طلب التشطيب على الارائة وتسجيل عقد البيع محلها طلب مرتكز على اساس » ومن جهة ثانية، فان القرار حين رفض طلب الطاعنين، بتخلي محمد بلقصور عن محل النزاع، علل ذلك وعن صواب بانهم غير محقين في طلب التخلي عن عقار سبق لموروثهم ان فوته للطرف المستئناف فيكون هذا الفرع مخالفا للواقع .

في الوسيلة الثالثة المتخذة من خرق الفصول 69 الى 73 من القانون العقاري ذلك ان المشروع قرر ان الحق في المطالبة بالتشطيب لا ينشأ الا بعد سلوك مسطرة التسجيل الواردة في الفصول اعلاه، وهذا ما نص عليه الفصل 93 من القانون العقاري اذ اوجب على من يرغب في التشطيب ان يقدم الى المحافظ مطالبا بذلك يتضمن تعيينا للعقار، والتسجيل المراد التشطيب عليه وبيانا لسبب التشطيب، قبل عرض طلبهم على القضاء .

لكن حيث انه بمقتضى الفصل 91 من القانون العقاري فانه يمكن التشطيب على ما ضمن بالسجل العقاري من تسجيل بمقتضى حكم قضائي يثبت انعدام الحق الذي يتعلق به، ولذلك فان التجاء المطلوبين لاثبات حقوقهم لا يتنافى مع مقتضيات الفصول المحتج بخرقها، فالوسيلة على غير اساس .

لهذه الأسباب

:

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى الطاعنين بالصائر .

وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور حوله بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد : محمد بنعزو والمستشارين السادة : نور الدين لوياريس مقررا - محمد الجيدي - المدني الزكيري - بوعطية ناجي احمد وبمحضر المحامي العام السيد علال بوقرعي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بن شقرون .