

La reconnaissance judiciaire de la propriété en vertu d'un acte de vente antérieur fait obstacle à une tierce opposition fondée sur un acte de donation postérieur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63872	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6003
Date de décision 20231102	N° de dossier 2023/8232/1102	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés Voies de recours, Tierce opposition, Rejet de la demande, Propriété immobilière, Preuve de la propriété, Présomption légale, Conflit de titres, Autorité de la chose jugée, Antériorité de l'acte, Acte de vente, Acte de donation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement accueillant une tierce opposition à une décision d'éviction, la cour d'appel de commerce tranche un conflit de titres émanant d'un auteur commun. Le tribunal de commerce avait fait droit à la tierce opposition formée par la bénéficiaire d'une donation, retenant que son titre était probant alors que les acquéreurs, titulaires d'un acte de vente antérieur, n'avaient pas produit ce dernier dans l'instance. La cour devait déterminer si un acte de vente antérieur primait une donation postérieure et quelle était la portée d'une décision de justice ayant déjà reconnu le droit des acquéreurs. La cour retient le principe de l'antériorité et juge que l'acte de vente doit l'emporter sur la donation qui lui est postérieure. Elle censure le premier juge pour avoir écarté une précédente décision de justice qui, au visa des articles 450 et 453 du code des obligations et des contrats, avait établi la propriété des acquéreurs et constituait une présomption légale qui ne pouvait être ignorée. Le jugement est par conséquent infirmé et la tierce opposition rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة المرحوم عزيز (ت.) بواسطة نائبهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 22/12/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 2045 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 07/06/2022 في الملف عدد 4162/8237/2021 القاضي بإلغاء الحكم المتعرض عليه عدد 768 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/03/2020 في الملف رقم 3450/8207/2019 وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى، مع الإذن للمتعرضة باسترجاع مبلغ الغرامة المودع بكتابة الضبط وقدره 100 درهم وتحميل المتعرض ضدهم المصاريف.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من أجل وصفا وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعية السيدة نزهة (أ.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال تعرض الغير الخارج عن الخصومة لدى المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها تطعن من خلاله بصفتها غيرا خارجا عن الخصومة ضد الحكم عدد 768 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 04/03/2020 والقاضي بإفراغ شركة ه. في شخص ممثلها القانوني من المستودع الأرضي "الكراج" الكائن بـ [العنوان] سلا والمؤيد استئنافيا بمقتضى القرار الاستئنافي رقم 968 في الملف رقم 3512/8232/2020 على اعتبار أنها هي المالكة الأصلية للمحل التجاري موضوع الحكم المتعرض عليه والذي تملكته بموجب عقد هبة مخاطب عليه من طرف قاضي التوثيق الذي أبرمه زوجها المتوفي السيد العربي (ف.) والذي بموجب وهيا القطعة الأرضية الكائنة بـ [العنوان] سلا وما انجر له فيها وهي عبارة عن كراج وطابق ثاني وان عقد البيع المستند عليه في الاحكام التي استند عليها الحكم المتعرض عليه يؤكد عدم تملكهم للمحل موضوع الدعوى وانهم يملكون شقة واحدة بالطابق الثاني ونصف السطح فقط، وان الحكم المتعرض عليه اخطأ لما اعتبر ان ملكية المتعرض ضدهم ثابتة بناء على عقد بيع مبهم تم ذكره في حكم سابق قضى بعدم قبول الدعوى وان مصلحة المتعرضة قد تضررت من الحكم المطعون فيه، ملتزمة لاجل ذلك الحكم بالغاء الحكم المتعرض عليه رقم 768 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/03/2020 في الملف رقم 3450/8207/2019 المؤيد استئنافيا بمقتضى القرار عدد 968 في الملف رقم 3512/8232/2020 والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة مرفقة مقالها بصورة من الحكم عدد 768، صورة من القرار الاستئنافي عدد 968 صور من عقد بيع مؤرخ في 24/02/1992 بين السيد العربي (ف.) والقلعي (أ.) بصفته نائب عن القلعي (أ.) شمل جميع العقار الكائن بـ [العنوان] سلا المتكون من طابق ارضي فارغ مشيد على مساحة الأرض متكون من غرفتين ومطبخ وممر ومرحاض وبالسطح يوجد صالون، عقد بيع مؤرخ في 22/06/1998 بين العربي (ف.) وكريمة (ف.) ومحمد (ف.) وعزيز (ت.) انصب على الشقة الكائنة بالطابق الثاني مع نصف السطح بالدار الكائنة بـ [العنوان] سلا، رسم هبة مؤرخ في 15/06/2010 بين السيد العربي (س.) والسيدة نزهة (أ.) والمنصب على كراج وطابق ثاني المحتوي على صالون وبرج وبيت النوم وحمام ومطبخ وسطح، ورسم اراثة واعلام بالضريبة.

وبناء على جواب المدعى عليه عزيز (ت.) المقدم من طرف نائبه بتاريخ 26/04/2022 جاء فيه ان عقد الهبة المحتج به من طرف المدعى عليها جاء لاحقا عن عقد البيع الذي يثبت تملكهم للعقار المدعى بشأنه والمؤرخ في 19/05/1996 والذي تم الإدلاء به في الملف عدد 3040/8206/2016 وان الأحكام تكون حجة على الوقائع التي تثبتها مقتضيات الفصل 418 من ق.ل.ع، مما تكون معه مزاعم المدعية غير صحيحة والتمس الحكم برفض الطلب. وأرفق جوابه بنسخة من الحكم عدد 2412.

وبعد تعقيب المدعية واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أنالحكم المطعون فيه قضى بإلغاء الحكم المتعرض عليه عدد 768 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف رقم 3450/8207/2019 بتاريخ 04/03/2020 وبعد التصدي بعدم قبول الدعوى، معللة ذلك كون المتعرضة أثبتت ملكيتها للمحل المحكوم بإفراغه بمقتضى الحكم المطعون فيه، وأن المتعرض عليهم اقتصر على التذرع بالحكم عدد 2412 الصادر بتاريخ 03/07/2017 في الملف عدد 3040/8206/2016 والذي أشار في حيثياته إلى سند تملكهم للمحل المدعى بشأنه وهو عقد البيع المؤرخ في 19/05/1996 دون إدلائهم به حتى تتمكن المحكمة من بسط رقابتها عليه وترجيحه على سند تملك المتعرضة، وأن المحكمة واستنادا إلى هذا التعليل تكون قد أهدرت حجية الأحكام ذات الصلة والتي تثبت أن العارضين سبق لهم الإدلاء بعقد البيع المؤرخ في 13/05/1996 والذي يثبت تملكهم للعقار في وقت سابق لعقد الهبة المحتج به من طرف المتعرضة إذ جاء في الحكم رقم 2412 أناللتابات من وثائق الملف أن المدعين يملكون المحل الكائن بـ [العنوان] سلا ... " كما جاء فيه " وحيث إن طلب إخلاء المحل المقدم من طرف المدعين يجد سنده في سند التملك المدلى به ... " وجاء في إحدى حيثياته " وأنه على فرض صحة عقد الكراء فإن السيد العربي (ف.) لم تعد له الصفة في إبرام أي عقد بخصوص العقار منذ وقع التفويت لفائدة الطرف المدعي (العارض) بتاريخ 13/05/1996، مما يكون معه الطلب مؤسسا ويتعين الاستجابة له. " لكن ودفعاً لأي شبهة أو التباس فإنهم يدلون للمحكمة من جديد بالعقد المؤرخ في 13/05/1996 والذي يثبت تملكهم للعقار في وقت سابق لعقد الهبة المحتج به من طرف المتعرضة، ملتزمين بإلغاءالحكم المستأنف وإقرار الحكم المتعرض عليه وتحميل المستأنف عليها صائر الدعوى. وأرفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المستأنف ونسخة طبق الأصل من رسم الإرادة ونسخة طبق الأصل من العقد.

وبجلسة 27/07/2023 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها أنه بالرجوع إلى الحكم المتعرض عليه يتضح انه اشار في تعليقه إلى عقد عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 18/05/1996 والحال ان المستأنفين أدلوا بعقد مؤرخ في 13/05/1996، مما يكون معه عقد البيع المدلى به ليس هو عقد البيع موضوع الحكم المذكور، وان المرحوم العربي (ف.) كان يملك قيد حياته منزلا متكون من طابقسفلي وثلاث طوابق علوية ووهب لزوجته نزهة (ا.) واجبه الذي هو عبارة عن كراج وطابق ثاني وسطح، وان البيع الذي يتحدث عنه المستأنفون لا علاقة له بالكراج موضوع الدعوى وانصب على باقي الطوابق باستثناء ما تم وهبه للمستأنف عليها، وأن المرحوم العربي (ف.) والسيدة مينة (ا.) فوتا بتاريخ 10 يونيو 1998 الشقة الكائنة بالطابق الثاني مع النصف من السطح للسيد محمد (ف.)، فلو كان عقد البيع المدلى به صحيح وانصب على جميع الطوابق بما فيها الكراج لما قام المالكين العربي (ف.) ومينة (ا.) بتفويت الطابق الثاني ونصف السطح للسيد محمد (ف.)، مما يكون ما أثاره المستأنفون لا يرتكز على أساس قانوني سليم ويتعين رده، وما يؤكد ان المرحوم العربي (ف.) لم يسبق له ان فوت المحل التجاري هو الإعلام بالضريبة، فضلا عن أن عقد الهبة المدلى به من قبل العارض هو عقد صحيح من الناحية القانونية ومخاطب عليه من قبل قاضي التوثيق وفي المقابل فان العقد العرفي المدلى به من قبل المستأنفين لا تتوفر فيه شروط الملك وغير معتبر من الناحية القانونية، مما يتعين معه استبعاده وبالتالي يكون المستأنفون ليسوا بالمالكين للمحل التجاري موضوع الدعوى وليست لهم الصفة في التقاضي بخصوصه لذا يتعين تأييد الحكم الابتدائي وتبنيه في حيثياته، ومن ثمة رد جميع أسباب الاستئناف وتأييد الحكم المطعون فيه جملة وتفصيلا.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 26/10/2023 تخلف نائب المستأنف رغم التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 02/11/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم وفق ما سطر أعلاه.

وحيث ثبت صحة ما تمسك به الطاعنون ذلك انه بالرجوع إلى الحكم المتعرض ضده عدد 768 الصادر بتاريخ 04/03/2020 في الملف عدد 3450/8207/2019 يتجلى انه صدر في مواجهة شركة ه. بناء على إنذار ودعوى مقامة من طرف عزيز (ت.) ومحمد (ف.) وكريمة

(ف.) المتعرض ضدهم وبعدما ثبت للمحكمة مصدرة الحكم المتعرض ضده صدور قرار استئنافي سابق تحت عدد 641 بتاريخ 18/02/2019 في الملف عدد 5495/8232/2018 اثبت ملكية المتعرض ضدهم للمحل موضوع الدعوى على اعتبار ان مورثهم المسمى قيد حياته عزيز (ت.) إلى جانب كل من محمد (ف.) وكريمة (ف.) اشتروا من المسمى العربي (ف.) جميع الدار الكائنة بـ [العنوان] سلا المحتوية على مستودع أرضي فارغ بمقتضى عقد بيع عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 18/05/1996 وبالتالي فإنه لا مجال لتمسك المتعرضة بكونها هي المالكة للمحل بناء على عقد هبة صادر عن العربي (ف.) والذي جاء بتاريخ 16/08/10 أي بتاريخ لاحق لعقد البيع وبالتالي فعقد البيع الأقدم تاريخا يرجح على عقد الهبة الذي جاء لاحقا له، وان الحكم المستأنف يكون قد جانب الصواب لما اعتبر ملكية المتعرضة تعرض الغير الخارج عن الخصومة استندا لعقد هبة واستبعدت الحكم القضائي الذي اثبت ملكية المتعرض ضدهم للمحل على الرغم من كونه قرينة قانونية طبقا لمقتضيات الفصل 450 من ق.ل.ع. تعفي من تقرر لمصلحته من كل إثبات ولا يقبل أي إثبات يخالفها طبقا لمقتضيات الفصل 453 من ذات القانون.

وحيث يتعين استنادا لما ذكر أعلاه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث انه وطبقا للفصل 305 من ق.م.م. فإنه يحكم على الطرف الذي لا يقبل تعرضه بغرامة قدرها 300 درهم.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبتانتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الطلب

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر مع الحكم عليها بغرامة قدرها 300 درهم لفائدة الخزينة العامة تستخلص من المبلغ المودع بكتابة الضبط