

Nullité de la vente immobilière - Compétence judiciaire en matière de radiation d'inscription foncière et conditions du mandat de vente (Cass. civ. 2004)

Identification			
Ref 21089	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1875
Date de décision 09/06/2004	N° de dossier 502/1/2/99	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Livres Fonciers, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés وكالة غير صحيحة, وكالة ظاهرة, خرق مقتضيات الفصل, بطلان عقد البيع, انعدام صفة, التشطيب على بيع عقاري, اختصاص المحكمة الابتدائية, إعادة النظر, Validité des actes inscrits, Rétractation, Recours en rétractation, Radiation d'inscription foncière, Nullité de vente immobilière, Mandat apparent, Compétence du Tribunal de première instance, Absence de mandat	
Base légale Article(s) : 91 - 93 - 94 - 96 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière Article(s) : 372 - 379 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour Suprême a statué sur la nullité d'un acte de vente immobilière et la radiation de son inscription foncière. La Cour d'appel avait précédemment affirmé la compétence des tribunaux de droit commun pour juger de la validité des actes inscrits au registre foncier (articles 91, 93, 94 et 96 du Dahir sur l'immatriculation foncière), distinguant cette action d'un recours contre une décision administrative du conservateur.

La Cour Suprême a confirmé cette compétence des juridictions de fond pour les actions en radiation (article 96 du Dahir sur l'immatriculation foncière). Elle a validé la nullité de l'acte de vente, fondée sur l'absence de mandat valable de la personne ayant signé l'acte au nom de la société. Les juges ont notamment relevé que la production de simples copies non authentifiées et le non-respect des formalités requises pour un mandat de vente justifiaient le rejet des arguments du demandeur, y compris celui relatif au mandat apparent.

Résumé en arabe

بتّ المجلس الأعلى في بطلان عقد بيع عقاري والتشطيب على تسجيله العقاري. وكانت محكمة الاستئناف قد أقرت اختصاص المحاكم الابتدائية بالنظر في صحة التصرفات المسجلة بالسجل العقاري (الفصول 91 و 93 و 94 و 96 من ظهير التحفيظ العقاري)، مفارقةً بين هذا النزاع وطعون الإلغاء ضد قرارات المحافظ.

وأكد المجلس الأعلى هذا الاختصاص القضائي الأساسي لدعاوى التشطيب (الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري). وصادق على بطلان عقد البيع الذي أقرته محكمة الاستئناف، مستنداً إلى انعدام وكالة صحيحة للشخص الذي وقع العقد باسم الشركة. وقد اعتبر القضاة أن تقديم نسخ غير مصادق عليها وعدم احترام الشكليات المطلوبة للوكالة الخاصة بالبيع، يبرر رفض دفع الطاعن، بما في ذلك الدفع المتعلق بالوكالة الظاهرة.

Texte intégral

المجلس الأعلى

قرار رقم 1875 صادر بتاريخ 09/06/2004

ملف مدني رقم 99/2/1/502

التعليق

• فيما يخص قبول طلب إعادة النظر:

حيث تقدم الطالب الفاطمي (ع. ع.) بطلب مؤدى عنه بتاريخ 1999/4/28 يرمي إلى إعادة النظر في القرار عدد 2528 الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 1998/4/21 في القضية عدد 96/1/2158 والقاضي برفض طلب النقض معيباً عليه خرق الفصل 372 من قانون المسطرة المدنية لكون محاميه الأستاذ محمد (أ. ت.) لم يعلم بالجلسة المحددة تاريخها يوم 1998/4/21 ولم يتم تمكينه من العلم بها كما لم يتمكن من حضورها لعدم توجيه الاستدعاء إليه مما حرّمه من تقديم مستنتاجاته الشفوية.

وحيث إنه طبقاً لمقتضيات الفصل 379 من قانون المسطرة المدنية تكون قرارات المجلس الأعلى قابلة للطعن بإعادة النظر إذا صدرت خرقاً لمقتضيات الفصل 372 من نفس القانون التي تخول أن يقدم الأطراف ملاحظاتهم الشفوية إن طلبوا ذلك.

وحيث ثبت من مستندات الملف أن الاستدعاء الموجه إلى الأستاذ محمد (أ. ت.) لجلسة 1998/4/2 لم يبلغ إليه مما يكون معه القرار قد صدر مخالفاً للفصل 372 المذكور مما يتعين معه إعادة النظر في القرار وإرجاع الأطراف إلى الحالي التي كانوا عليها قبل صدوره.

- في الطلب النقض:

حيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعية - المطلوبة في النقض شركة (إ.) المغرب تقدمت بتاريخ 1992/03/04 وتاريخ 1992/5/28 أمام المحكمة الابتدائية بالمحمدية بمقالين أصلي وإضافي في مواجهة الفاطمي (ع. ع.) (الطالب) بمعية لوترانجي (ر. ج.) بحضور المحافظ على الأملاك العقارية بالمحمدية عرضت فيه أنها تملك القطعة الأرضية الكائنة بالمحمدية كلم 1.200 بطريق مديونة المسماة جون وجورج ذات الرسم العقاري عدد 4243 س تملكها منذ سنة 1949.

وعلمت مؤخرا أنه بمقتضى عقد مؤرخ في 02/14/ 1992 باع شخص يدعى لوترانجي (ر.) بصفته رئيس مجلس إدارتها حقوقها في هذا العقار للمدعى عليه الفاطمي (ع. ع.)، وأنها بعد اطلاعها على عقد البيع تبين لها بأن لوترانجي (ر.) المذكور اعتمد على محضر اجتماع مجلس إدارة الشركة بتاريخ 1991/12/27 تم بمقتضاه تعيينه رئيسا لمجلس الإدارة لمدة تسييره، في حين أنها لا علاقة لها بالمدعو لوترانجي (ر.) كما أن مجلس الإدارة لم يجتمع أبدا لتعيينه كرئيس، وأن وثائق الشركة العارضة تؤكد أنه بمقتضى اجتماعها العادي المؤرخ في 1991/04/27 تم اقتراح مجلس الإدارة تعويض مسيرها جاسين بالسجون لمدة ست سنوات وبالتالي فإن المسمى لوترانجي (ج.) ليست له صفة تمثل العارض أو الالتزام باسمها فبالأحرى أن يبيع حقوقها في العقار المذكور وأن المحاضر المعتمدة في تعيينه باطلة، ملتزمة الحكم بطلان عقد البيع المؤرخ في 1992/02/14 والموقع من طرف المدعو لوترانجي (ر.) والمسجل بالمحمدية بتاريخ 1992/02/19 وأمر المحافظ العقاري بالتشطيب على هذا البيع من السجل العقاري والإبقاء على العارضة كمالكة وحيدة والحكم على المدعى عليهما متضامنين بأدائهما لها تعويضا على الأضرار قدره 100.000,00 درهم فصدر الحكم الابتدائي بعدم قبول الدعوى بعلته أنه للتشطيب على أي عقار محفظ برسم عقاري يتعين مكاتبه المحافظة بخصوص ذلك استنادا إلى الفصل 96 من ظهير 1913/12/08 بالإضافة إلى أن عقد البيع قد تم على يد موثق استنادا إلى وثائق رسمية تثبت صفة البائع في إبرام العقد والتي اعتمدها الموثق وكذا المحافظ على الأملاك العقارية أثناء تسجيله للعقد على الرسم العقاري خاصة وأن المدعية لم تطعن بأي وجه من أوجه الطعن في هذه الوثائق المعتمدة عليها في إبرام عقد البيع وبعد الاستئناف تقرر إلغاؤه والحكم من جديد بطلان عقد البيع المؤرخ في 1992/12/14 المسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ 1992/02/19 والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالمحمدية بالتشطيب على هذا البيع من السجل العقاري عدد 4234 س، والحكم على المسمى روترانجي (ر.) بأدائه للمستأنفة شركة (إ.) المغرب تعويضا قدره 300.000,00 درهم، بعلل منها أنه يستفاد من فصول 91، 93، 94 و 96 من ظهير 1913/8/12 بأن المحافظ على الأملاك العقارية لا ينظر في أسباب بطلان أو إبطال أو فسخ عقد سجل بالرسم العقاري بل أن الفصل في ذلك يرجع إلى القضاء قبل اللجوء إلى المحافظ من أجل التشطيب... وأن الأمر ليس طعنا في القرار المحافظ حتى يتأتى مناقشة ما إذا كان يتعلق بقرار إداري يستلزم الطعن فيه عن طريق دعوى إلغاء. وأنه بالاطلاع على عقد البيع المطعون فيه يتبين صدق أقوال المستأنفة بأنه عقد عرفي حرره الطرفان المتعاقدان ووقعوا عليه وصححا توقيعهما من طرف موثق فرنسي وضعت نسخة منه لدى السيد الأخضر (غ.) المقيم بالمحمدية وليس عقدا توثيقيا كما ورد خطأ في السجل العقاري، وأن مطالبة الشركة (إ.) المغرب بطلان عقد البيع المذكور بسبب انعدام صفة أحد عاقديه وهو لوترانجي (ر.) يستتبع بالضرورة المطالبة بطلان الوثائق التي استند إليها لإثبات تلك الصفة وخصوصا محضر المجلس الإداري المؤرخ في 1992/01/02 وليس من اللازم إقامة دعوى مستقلة بطلانها. وأن الوثيقة المعتمدة لإثبات العقد بمثابة محضر جلسة يوم 1992/01/02

من طرف المجلس الإداري لشركة (إ.) المغرب هي عبارة عن نسخة من الأصل تحمل فقط توقيعاً منسوباً للسيد لوترانجي (ر.) وليس فيها أي تأكيد إداري أو قانوني يثبت أن المجلس الإداري للشركة المذكورة عقد فعلا ذلك الاجتماع وعين خلاله لوترانجي (ر.) رئيسا لهذا المجلس وفوض له التصرف المطلق باسم الشركة وأن ما قيل عن هذه الوثيقة يقال كذلك عن ورقة الحضور التي هي كذلك عبارة عن نسخة من الأصل تحمل أسماء الحاضرين وأسماء الغائبين وأمام اسم كل واحد منهم عدد الأسهم التي تملكها الشركة والتوقيعات المنسوبة للحاضرين ولا تتضمن أي التزام من هؤلاء حول البيع المتنازع في شأنه وأن تسجيل البيع في المحافظة العقارية كان على أساس نسخة من محضر الاجتماع ضم السادة هوى (ج.) هوى (ه.) - سومان (ج.) وكورباي (أ.) - باعتبارهم أعضاء المجلس الإداري بالشركة الفرنسية مجهولة « (إ.) » تحمل توقيعاً منسوباً إلى السيد لوترانجي (ر.) وليس على أصل هذا المحضر إذ لا يمكن لأي تفويض لبيع عقار الشركة المذكورة من أعضاء المجلس الإداري دون أن يكون المحضر موقعا من طرفهم أي أن التوكيل العرفي لا بد أن يتضمن

توقيع الموكل أساسا وأنه كان من واجب المشتري السيد الفاطمي (ع.ع.) مادام يرغب في شراء أرض في ملكية المدعية أن يتأكد من صلاحية التمثيل المتعاقد معه وذلك بالتحقق من كون الوكالة التي استدلت لمجا الوكيل المزعوم تحمل توقيع الموكل أو أن يستعين بموثق لما لهذا الأخير من مؤهلات في تحرير العقود على الوجه المطلوب في التيقن من سلامتها القانونية وأن النقطة النزاعية القائمة بين الطرفين لا تقتضي التعرض لمفهوم الوكالة الظاهرة أي لحسن نية المدعى عليه السيد الفاطمي (ع.ع.) بل لمعرفة هل المتعاقد معه السيد لوترانجي (ر.) كان يتوفر على تمثيل سليم وتوكيل صحيح لبيع عقار المدعية وأن الوكالة المعتمد عليها في التعاقد وتسجيل عقد البيع لدى المحافظة العقارية هي عبارة عن نسخة من محضر اجتماع المجلس الإداري المشهود على مطابقتها للأصل لتوقيع منسوب للوكيل المزعوم نفسه. وأن الوكالة الصحيحة لا تكون على هذا الشكل بل لابد أن تكون إما عرفية تحمل توقيع الموكل والوكيل وعلى الأقل توقيع الموكل وتوقيع الجهة المختصة للمصادقة على توقيع طرفي العقد وإما عدلية بواسطة عدلين مختصين للإشهاد أو موثق رسمي وكان من الواجب المدعى عليه الفاطمي (ع.ع.) أن يتأكد من صلاحية التمثيل الوكيل الذي يتعاقد معه ويطلبه بإبرام رسم الوكالة وله عند الاقتضاء أن يطلب نسخة مصادقا عليها طبقا للفصل 924 م.ل.ع، وبناء على ما سبق بيانه فإن المستأنف عليه عند إبرامه عقد البيع المطالب بطلانه استند على وكالة باطلة أبرمت بدون إرادة المدعية وبالتالي فإن المتعاقد معه لم يكن يمثلها وأن عقد البيع بذلك يكون باطلا وعديم الأثر إلى آخر ما جاء في تعليل المحكمة بالنسبة للتعويض وهذا هو القرار المطعون فيه.

فيما يتعلق بالوسيلة الأولى المتخذة من خرق مقتضيات الفصول 360-353-25 و 345 من ق.م.م، والفصل 96 من الظهير المؤرخ في 1913/02/12 المتعلق بالتحفيز العقاري والفصل 10 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/6/03 المتعلق بالقرارات المحفظة وانعدام التعليل وعدم ارتكاز على أساس قانوني.

ذلك أن محكمة الاستئناف اعترفت للقضاء الشامل بالاختصاص للبت في مشروعية قرار المحافظ الأمر بتسجيل عقد البيع المشار إليه في الرسم العقاري رقم 3243 س، على أساس ما ينص عليه الفصل 97 من الظهير المؤرخ في 1913/02/12 المتعلق بتحفظ العقارات، وأن التقييد يكون ناتجا عن قرار متخذ من طرف السلطة الإدارية أناط بها المشروع ولاية البحث والفصل إذا أساءت في ممارستها لهذه الولاية أو انحرفت فيها يكون قرارها قابلا للبطلان بسبب الشطط في استعمال السلطة طبقا للفصلين 353 و 360 من ق.م.م، عملا بما جرى عليه قضاء المجلس الأعلى وبالتالي فإن الطعن في قرار المحافظ لا يكون من اختصاص القضاء الشامل إلا في حالتين استثنائيتين اللتين يشير إليهما الفصل 96 من ظهير التحفيز الذي يستفاد منه أن القضاء الشامل لا يكون مختصا إلا في حالة رفض المحافظ تسجيل حق عيني أو تشطيب عليه بسبب عدم صحة الطلب أو كفاية رسوم مما ليس متوفرا في النازلة.

لكن حيث يأخذ من الفصل 353 من ق.م.م، أن المجلس الأعلى يبت في الطعون الرامية إلى إلغاء المقررات الصادرة عن السلطات الإدارية للشطط في استعمال السلطة وأن المبدأ العام الوارد في هذا الفصل المتعلق باختصاص المجلس الأعلى بالنظر في الطلبات المرفوعة ضد المقررات الإدارية له استثناء وهو وارد في الفصل 96 من ظهير التحفيز العقاري الذي اعتبر أن دعاوى التشطيب على ما ضمن من تقييد على السجلات العقارية يكون النظر فيه من اختصاص المحكمة الابتدائية مع الحق في الاستئناف، وعليه يكون ما ذهب إليه القرار المطعون فيه من أن الأمر ليس طعنا في قرار المحافظ حتى لا يتأتى مناقشة ما إذا كان يتعلق بقرار إداري يستلزم الطعن فيه عن طريق دعوى الإلغاء مصادف للصواب وغير خارق للفصول المستدل بها وتبقى الوسيلة بدون أساس.

فيما يتعلق بالوسيلة الثانية المتخذة من خرق الفصول 259، 230، 307 من ق.ل.ع والإساءة إلى الأحكام التي تنظم الشركات المساهمة كما رسمها القانون الفرنسي المؤرخ في 1867/7/24 المنفذ في المغرب بمقتضى الظهير المؤرخ في 1922/8/11 وخرق مقتضيات النظام التأسيسي للشركة المطلوبة خاصة منه الفصول المتعلقة باختصاصات المجلس الإداري وحجية محاضره والإساءة في فهم القواعد التي تسود النيابة عن الشركات التي تختلف عن القواعد الخاصة بالوكالة في معناها المدني الخاضع لمقتضيات الفصلين 839 و 924 من ق.ل.ع، وخرق مقتضيات الفصلين 3 و 345 من ق.م.م، وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني.

ذلك أن عقد البيع ليس باطلا في حد ذاته مادام الشخص الذاتي الذي أبرمه بالنيابة عن الشركة المطلوبة الذي فوض له المجلس الإداري كامل سلطاته ومنها تفويت ممتلكات الشركة ومادام قرار المجلس الإداري هذا وكذا الجمع العام الذي عين أعضاء المجلس لم تلتمس

المطلوبة إبطالهما ولازال مسجلين بالملف الخاص للشركة بالمحافظة على الأملاك العقارية هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن التوكيل في مفهومه المدني كما عرف به الفصلان 879 و 924 من ق.ل.ع، لا ينطبق على الشركات المساهمة التي يمثلها مجلسها الإداري ومن فوض له هذا الأخير سلطاته وأنه خلافا لما انصرف القرار إلى القضاء به فإن بطلان عقد البيع لا يفرض بطلان الإجراءات والقرارات المتخذة قبله حيث لم تلتزم المطلوب في دعواها البطلان الجمعين المؤرخين في 1992/01/02 الذين تولد عنهما عقد البيع مما يستوجب نقض القرار.

لكن حيث إنه لا وجه للاستدلال بمقتضيات الفصلين 230 و 259 من ق.م.م، لأن موضوع الدعوى يتعلق بالطعن في عقد تفويت ممتلكات المطلوبة بناء على وكالة غير صحيحة إذ المتعاقد المسمى لوترانجي (ر.) لا يتوفر على عقد صحيح للوكالة من المطلوبة يخوله تفويت ممتلكاتها للغير مما يجعل عقد البيع الذي أبرمه مع الطاعن باطلا، وهو ما انتهى إليه القرار وليس من اللازم إقامة دعوى مستقلة للطعن في محضر الاجتماع إذ الدعوى تنصب على الطعن في عقد البيع مما كان معه القرار معطلا ومرتكزا على أساس والوسيلة لا سند لها.

فيما يتعلق بالوسيلة الثالثة المتخذة من خرق الفصول 77 و 78 و 934 من قانون العقود والالتزامات والفصلين 1 و 345 من ق.م.م، وخرق مقتضيات الفصل 62 من القانون الفرنسي المؤرخ في 1867/7/24 المنفذ بالمغرب بمقتضى الظهير 1922/8/11 والفصلين 6 و 7 من الظهير المؤرخ في 1946/9/01 بشأن الدفتر التجاري وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني.

ذلك أن ما أجابت به المحكمة حول الوكالة الظاهرة إذا صح قانونا فإنه لا سبيل إلى التمسك بأحكام الوكالة الظاهرة في أي حال من الأحوال مادام التوكيل غير موجود في الواقع وهذا ما يتناقض والمتوخى من الاستدلال بالوكالة الظاهرة الذي يهدف إلى انطباق آثار الوكالة في الحالات التي تكون غير قائمة أو لاغية أو منتهية ويرمي إلى اعتبار المتصرف وكلا رغم صحة أو كفاية سنده كما عاب عن القرار أنه لم يبحث الأخطاء الفادحة التي ارتكبتها المطلوبة التي لم تنشر إطلاقا القرارات التي تكون جموعها أو مجالسها الإدارية التي اتخذتها منذ إنشائها في سنة 1949 للإعلان عن استبدال المؤهلين للنيابة عنها بحيث بقيت التقييدات بالملف الخاص بالشركة بالمحافظة على الملكية الخاصة وبالسجل غير مغيرة ويستفاد منها أن السيد لوترانجي (ل.) الذي تعاقد مع الطاعن يتوفر على 905 سهما من مجموع أسهم الشركة التي ينحصر عددها في 1800 وأن المساهمين عقدوا جمعا عاما بتاريخ 1992/01/02 وحضر من بينهم من يملكون 1785 سهما وأنه حسبما يتجلى في التقييدات ملف المحافظة والسجل التجاري أن المساهمين في الشركة المطلوبة وأعضاء مجلسها الإداري وممثليها القانونيين ليسوا هم الذين لهم الصفة لإقامة الدعوى كما عاب عليه (أي على القرار) كونه لم يجب عن الدفع المتعلق بعدم إشهار المطلوبة بقراراتها كما يستوجب ذلك الفصل 62 من القانون الفرنسي للشركات المساهمة والفصلان 6 و 7 من ظهير 1926/9/01 المتعلق بالسجل التجاري، كما أنه لم يرد على الدفع المتعلق ببيان من له الصلاحية والصفة في النيابة عن الشركة.

لكن حيث إن ما علل به القرار المطعون فيه من أن المحكمة بما لها من السلطة في تقدير وتقييم حجج الطرفين استبعدت – وعن صواب – محضر اجتماع مجلس الإدارة المؤرخ في 92/01/02 لأنه عبارة عن نسخة تحمل توقيعات منسوبة للمسمى لوترانجي (ر.) وليس فيها أي تأكيد إداري أو قانوني يثبت فعلا انعقاد المجلس الإداري وفوض له التصرف المطلق باسم الشركة ونفس الشيء بالنسبة لوثيقة الحضور التي هي كذلك عبارة عن نسخة تحمل أسماء الحاضرين والغائبين ولا تتضمن أي التزام من هؤلاء حول البيع موضوع النزاع. وأن تسجيل البيع بالمحافظة كان على أساس نسخة من محضر الاجتماع ضم أسماء أشخاص باعتبارهم أعضاء المجلس الإداري تحمل توقيعاً منسوباً للمسمى لوترانجي (ر.) وليس على أصل هذا المحضر وأنه لا يمكن لأي تفويض لبيع عقار الشركة المدعية من أعضاء المجلس الإداري دون أن يكون المحضر موقعا من طرفهم أي أن التوكيل العرفي لابد أن يتضمن توقيع الموكل أساسا ومن خلال كل ذلك ثبت للمحكمة عدم توفر المدعو لوترانجي (ر.) على وكالة صحيحة تخوله حق تمثيل الشركة المدعية والنيابة عنها والتصرف باسمها وعلى هذا الأساس رفضت المحكمة الخوض ومناقشة الوكالة الظاهرة وباقي الدفوع المثارة من طرف الطالب لأنها غير مؤثرة في النزاع مما يجعل قرارها معطلا لتعليل كافيا ومرتكزا على أساس قانوني وتبقى الوسيلة في جميع فروعها غير مرتكزة على أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بالرجوع في القرار الصادر بتاريخ 1998/4/21 تحت عدد 2528 ملف رقم 2158-1-2-96 وبرد مبلغ الوديعة لطالب إعادة النظر وقدره 5.000,00 درهم (وبرفض طلب النقض) وتحميل الطالب الصائر.