Propriété immobilière, action en revendication et effet relatif du certificat de propriété (Cour d'appel de commerce de Casablanca 2022)

Identification			
Ref 29264	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5975
Date de décision 27/12/2022	N° de dossier 2022/8232/1841	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés سند الملكية, Falsification, Fraude, Héritiers, Indépendance du Maroc, Mauvaise foi, Opposabilité, Opposabilité du titre foncier, Preuve, Preuve de la propriété, Promesse de vente, Contrat de Location, Propriété immobilière, Revendication d'un bien immobilier, Titre foncier, Validité, Validité des actes translatifs de propriété, إثبات الملكية, التحفيظ العقاري, دعوى استحقاق حقوق عينية, التزوير, Protectorat Français, Ayants Cause	
Base légale Article(s) : 89 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 369 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 418 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 929 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 66 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière		Source Caccasablanca.ma	

Résumé en français

Cet arrêt de la Cour d'appel de commerce de Casablanca traite d'un litige portant sur la propriété d'un bien immobilier et la validité d'un contrat de location avec promesse de vente.

Le demandeur, se fondant sur un titre foncier, réclamait l'expulsion des occupants du bien. Les défendeurs, locataires du bien, soutenaient la validité de leur occupation en se prévalant d'un contrat conclu avec les ayants cause du propriétaire initial, décédé en 1966.

La Cour d'appel, après cassation par la Cour de cassation, a été amenée à se prononcer sur les points suivants :

- La validité du contrat de location avec promesse de vente conclu après le décès du propriétaire initial.
- La force probante du titre foncier face à des allégations de fraude et de falsification.
- L'opposabilité du titre foncier aux tiers ayant conclu des contrats avec les ayants cause du propriétaire initial.

La Cour a jugé que le contrat de location avec promesse de vente était valable, dès lors qu'il avait été conclu avec les héritiers du propriétaire initial. Elle a également retenu que le titre foncier du demandeur était entaché de nullité en raison de manœuvres frauduleuses.

En effet, la Cour a examiné si le titre foncier, qui constitue en principe une preuve irréfutable de la propriété, peut être remis en cause en cas de fraude ou de falsification. Elle analyse également l'opposabilité du titre aux tiers qui ont conclu des contrats avec les ayants cause du propriétaire initial.

En conséquence, la Cour a débouté le demandeur de sa demande d'expulsion et confirmé la validité de l'occupation des défendeurs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد احمد بورة بواسطة دفاعه الأستاذ احمد المحفوظ بالله بمقال استئنائي مؤدى عنه بتاريخ 22/02/2017 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/12/2016 تحت عدد 11995 في الملف رقم 7628/8206/2016 القاضي برفض طلبه مع تحميله الصائر.

في الشكل :

حيث انه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنائي فان المستأنف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 7/2/2017 و تقدم بالاستئناف بتاريخ 22/2/2017 مما يكون معه استئنائه قدم داخل الأجل القانوني و مستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا.

وحيث ان طلب الزور الفرعي جاء مستوفيا لشروط قبوله و يتعين لذلك قبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه ان المدعي (المستأنف) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 10/08/2016 يعرض فيه أنه يملك العقار ذي الرسم العقاري عدد س/39615 المسجل بالمحافظة العقارية بعين السبع الحي المحمدي الكائن بطريق زناتة كلم 8.400 الصخور السوداء الدار البيضاء إلا أن العقار المذكور تم احتلاله من طرف الغير وانتزاعه بدون وجه حق كما هو ثابت

من محضر المفوض القضائي جريد بوشعيب المؤرخ في 17/09/2015 والذي أشار فيه إلى أنه انتقل إلى العقار ووجد المحل مغلقاً وبأنه مراقب بالكاميرا وهو ما يفيد تواجد أشخاص داخله رفضوا فتح الباب وأنه تقدم بمقال استعجالي رامي إلى طرد محتل فتح له الملف عدد 4897/1101/2015 وأن المدعى عليه في المسطرة الاستعجالية المسمى الشريف المسعودي حسن أدلى بمذكرة جوابية عرض فيها بأنه يتواجد بالمحل المذكور بصفته الممثل القانوني لشركة جوز موطور التي جعلته كمقر اجتماعي لها وأن مدخله تم بناءاً على تنازل سلم له من طرف شركة انطريكس وأن هاته الأخيرة تبين مدخلها بأنها تكتري المحل من طرف السيد لحسن أولهمان هذا الأخير الذي حاز المحل بناءً على عقد اقتراح، وأن العقد المدلى به من طرف السيد الشريف المسعودي حسن باطل كونه استند على عقد مصادق عليه بتاريخ 04/04/1969 منجز من طرف المسمى لحسن إبلهمان وهو على شكل عرض واقتراح لتمكينه من إيجار المحل موضوع النزاع وأن ما يمكن ملاحظته على العقد المذكور هو أنه منجز من طرف واحد والحال أنه يقتضي توفر الإيجاب والقبول وبالتالي فهو عقد باطل يتعين استبعاد عقد التنازل لكونه اعتمد على عقد باطل، وأنه تقدم بطلب من أجل الانتقال إلى مصلحة الضرائب الكائنة بحي القدس البرنوصي الدار البيضاء واستفسار مديرها عن الوضعية الضريبية لشركة انطريكس والتحقق من تعريفها الجبائي والوثائق المدلى بها لإدارة الضرائب وأنه بناءً على الطلب المذكور قام مأمور الإجراءات المسمى محمد خوي بإنجاز محضر استفسار ضمنه أن وضعية الشركة غير منتظمة بخصوص التصريحات وأن التصريح الوحيد هو لسنة 1998 ولا يبين أن الشركة لها عقد كراء، وبخصوص الوثائق المقدمة من طرف شركة انطريكس للتسجيل بالجدول الضريبي صرح المسؤول عن إدارة الضرائب بأن الوثائق المدلى بها هي شهادة المساكنة مسلمة من طرف شركة كوميطاب وأن هاتين الشركتين لهما علاقة عائلية لا غير، وأنه نظراً لكونه هو المالك الحقيقي للعقار موضوع الدعوى كما هو ثابت من شهادة الملكية وعلى اعتبار أن الرسم العقاري يطهر العقار من جميع الحقوق العينية الأخرى، فإنه يلتزم بالحكم بإفراغ شركة انطريكس من المحل موضوع النزاع والتشطيب على سجلها التجاري عدد 61913 والحكم بإفراغ الشركتين جوز موطور وشركة كوميطاب من المحل موضوع النزاع والتشطيب على سجليهما التجاريين في حالة وجودهما والحكم بإفراغ الشريف المسعودي حسن ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الطلب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر وأرفق المقال بصورة مطابقة لأصل شهادة الملكية وبصورة أشهاد بتنازل وبصورة لمقال استعجالي وصورة لمذكرة جوابية وبمحضر استفسار وبصورة لمحضر وبصورة أمر استعجالي وبالنموذج 7 وبصورة أمر.

وبناءً على مقال التدخل الإرادي المؤداة عنه الرسوم القضائية والمدلى به من طرف نائب المتدخل في الدعوى والذي أفاد من خلاله أن المتدخل يعتبر من بين ورثة المرحوم إبلهمان لحسن هذا الأخير الذي كان يعتمر العقار موضوع النزاع ويمارس فيه نشاطه التجاري حسب عرض كراء مع وعد بالبيع مع المالكين الأجانب عبر وساطة وكالة الأملاك العقارية والتجارية وهي الجهة الموكلت إليها تسيير الملك من طرف المالكين وبموجبه توصل منها بعرض شراء العقار على أساس أداء مجموعة من الأقساط تم الوفاء بها في حينها، وأن وفاة مورث المتدخل في الدعوى للعرض المقدم له وفق شروط وحالات إنجازها يطابق القبول الصادر عنهم ولم يبق سوى شكلية التوثيق ونقل الملك، وحصل على رخص مزاولة النشاط من السلطات المختصة، وأنه على اثر ذلك منح المرحوم لحسن إبلهمان عقد كراء طويل الأمد لجزء من عناصر الأصل التجاري المملوك له لشركة مملوكة لزوجته تدعى انطريكس ومنها الحق في الإيجار هذه الأخيرة تنازلت في شخص ممثلاً رشيد الهمان عن الحقوق المذكورة للمدعى عليه حسن الشريف المسعودي ولشركته المسماة كوز موطو بموجب انتقال حيازة العقار إليها لحد الآن، وأن جميع التصرفات المذكورة جاءت سابقة عن تاريخ تملك المدعي للعقار موضوع النزاع الذي كان بتاريخ 18/04/1994 ليفاجئ ورثة المرحوم إبلهمان لحسن بذلك فسارعوا إلى تقديم شكاية ضده من أجل تزوير العقد وأنه بعد البحث فهو متابع أمام قاضي التحقيق لدى المحكمة الجزرية بالدار البيضاء في الملف عدد 170/15/16، ملتصقا برفض الدعوى وتحميل رافعها الصائر وأدلى بصورة مطابقة لأصل عقد مع صورة مطابقة لأصل ترجمته وبإشهاد وبصورة لشهادة التقييد وبالنموذج 7 وبصورة مطابقة لأصل وصلين وبصورة مطابقة لأصل عقد الاشتراك وبشهادة الملكية.

وبناءً على المقال الإصلاحي المؤدى عنه المدلى به من طرف نائب المتدخل في الدعوى والذي أفاد من خلاله أن تاريخ تقييد المدعي بالرسم العقاري هو 28/08/2014 وليس 18/04/1994.

وبناءً على المذكرة التعقيبية مع مقال إدخال الغير في الدعوى مؤدى عنه المدلى بهما من طرف نائب المدعى عليه حسن الشريف

المسعودي والذي أفاد من خلالها أن المتدخل في الدعوى أدلى بوثائق تثبت سند تواجد المدعى عليه بالمحل موضوع النزاع خاصة ما يثبت عملية الكراء مع الوعد بالبيع مع المالكين الأجانب عن طريق وكيلهم مكتب الأملاك العقارية والتجارية وعن طريقها عرض المرحوم ايلهمان لحسن عقد شراء المحل موضوع النزاع على أساس تحقق شروط العرض المذكور وذلك بوضع الشيك عدد 6585 مسحوب على البنك الشعبي هذا العرض الذي يلغي أي عرض سابق وهو صالح ابتداء من تاريخ 04/04/1969 إلى غاية 17/04/1969 وبعد مرور الأجل المذكور دون الحصول على الموافقة النهائية من البائع يصبح لاغيا وأن مكتب الأملاك العقارية والتجارية توصل بمجموعة من الشيكات، وبتاريخ 20/03/1969 توصل المكتب المذكور بوصل بالتوصل بالشيك عدد 6584 بمبلغ 620 درهما والمتمثل لثمن وأتعاب ووساطة المكتب وبالوصل عدد 6587 بمبلغ 190 درهما الممثل لواجبات التسجيل والتنبر ، وبتاريخ 06/05/1998 أبرم عقد كراء طويل الأمد لفائدة شركة انطريكس الممثلة من طرف رشيد ايلهمان هذا الأخير تنازل عن الحقوق المذكورة لشركة كوز موطو والسيد الشريف المسعودي حسن وذلك بتاريخ 30/05/2013 وأن جميع التصرفات المذكورة صحيحة وسابقة على تاريخ تملك المدعي الذي كان بتاريخ 28/04/2014، وأنه بعد تصفح ورثة ايلهمان لحسن للرسم العقاري تبين لهم أن المدعي أصبح مالكا له عن طريق حكم قضائي مؤسس على عقد عرفي مؤرخ في 26/08/1977 والحال أن المالك السابق اميل جوزيف توفي قبل ذلك بنحو 11 سنة كما هو ثابت من شهادة الوفاة وأنهم تقدموا بشكائية وهو الآن موضوع مسطرة بحث من أجل تزوير أحكام قضائية واستعمالها وإتلاف ووثائق رسمية، لأجل ذلك التمس الإشهاد بإدخال السيد الوكيل العام ورفض الطلبواحتياطيا إرجاء البت إلى حين معرفة مآل ملف التحقيق ومآل الشكائية وأدلى بالنموذج « ج » وبصورة مطابقة لأصل عقد مع ترجمته وبصورة مطابقة لأصل وصلين مع ترجمتهما وبعقدي الاشتراك وبصورة مطابقة لأصل عقد كراء وبالنموذج 7 وإشهاد بتنازل وبصورة مطابقة لأصل شهادة التقييد وبصورة لشكائية وبصورة للجريدة.

وبناء على المقال الإصلاحي مع مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 24/11/2016 والتي أفاد من خلالها بخصوص المقال الإصلاحي أنه تسرب خطأ مطبعي إلى كل من إسم شركة انطريكس وشركة جوز موطور وأن الاسم الصحيح للشركتين هو شركة انطريكس وشركة جوز موطو ملتصقا بالإشهاد له بالإصلاح ومن حيث التعقيب على مذكرة التدخل الإرادي أفاد بأن الوثائق الوثائق المدلى بها لا تمنح مورث المتدخل السيد ايلهمان الحسين حق تملك العقار موضوع الطلب وخصوصا وثيقة عرض إيجار مملك موجهة لوكالة الأملاك العقارية والتجارية والتي لا تمنحه الصفة وحق التصرف في العقار موضوع الطلب لإنشاء أصول تجارية عليه أي أي تصرف آخر وأن الوثيقة المذكورة منجزة من طرف واحد وهو مورث المتدخل في الدعوى وأن الوكالة العقارية لا صفة لها للتصرف بالعقار موضوع الطلب بالبيع أو الشراء أو أي تصرف آخر لعدم توفرها على أي تفويض يخول لها القيام بذلك وبالتالي لا صفة لها في التعاقد باسم مالكة وبالتالي فالعرض والوصل المقدمين من طرفها باطلان ولا أثر لهما، وأن عقود بيع العقار هي عقود شكلية، وبأن الشركات المنشأة على العقار وكذا عقود تزويده بالماء لا تستند على أساس لأنه ما بني على باطل فهو باطل مما يتعين معه التشطيب عليهما، وأضاف بأن سبق لورثة ايلهمان الحسين أن تقدموا أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء يلتمسون من خلاله الحكم بصحة الوعد ببيع العقار موضوع الطلب المنجز من طرف مورثهم انتهى بعدم قبوله، وأنه بخصوص الإشهاد بالتنازل عن العقار المنجز من طرف أحد الورثة المسمى رشيد الهمان كمثل لشركة انطريكس لفائدة الشريف المسعودي حسن والذي أنشأ عليه شركة كوز موطو تبين أن الشركة المذكورة لا تتواجد بالعقار موضوع النزاع وإنما بحي المستشفيات، ملتصقا بخصوص المقال الإصلاحي الإشهاد بإصلاح المقال الافتتاحي بجعل اسم شركة انطريكس هو انطريكس واسم شركة كوز موطور هو كوز موطو وفي التعقيب رد دفوع المتدخل في الدعوى والحكم وفق المقال وأدلى بصورة قرار استئنافي وبصورة لمحضر الجمع العام وبصورة كتاب وبصورة أمر بإيقاف الأشغال وبصورة مطابقة لأصل شهادة الملكية.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 15/12/2016 والتي أكد فيها ما سبق بخصوص إنعدام صفة الوكالة العقارية والتجارية.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها بجلسة 15/12/2016 .

وبناء على الكتاب الإخباري المدلى به من طرف نائب المدعى عليه خلال المداولة.

وبناء على شهادة تسليم المدعى عليها شركة أنطريكس التي رجعت بملاحظة أن الشركة انتقلت من العنوان فتقرر تنصيب قيم في حقها والذي رجع بنفس الإفادة.

وبناء على شهادة تسليم المدعى عليها شركة كوميطاب التي رجعت بإفادة أنها انتقلت من العنوان، فتقرر تنصيب قيم في حقها والذي رجع بنفس الإفادة .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب فيما قضى به.

أولا : العقد باطل من الناحية الواقعية:

فيما يتعلق بالعقد المدلى به من طرف المدعى عليهم المؤرخ في 04/04/1969.

هذا العقد باطل من الناحية الواقعية ومن الناحية القانونية و ان المحكمة لما صرحت ان هذه العقود لم يطعن فيها أمامها تكون قد جانبت الصواب و ذلك ان العارض في مقاله الافتتاحي وفي المذكرات المتبادلة آثار دائما عدم صحة هذا العقد من الناحية الواقعية لأنه في طياته يحمل دلائل بطلانه فالحكم الابتدائي الذي صحح هذا العقد المؤرخ في 04/04/1969 غاب عنه ان هذا العقد المنجز بين موروث أسرة ايلهمان و بين وكالة الأملاك العقارية التجارية أن هذه الأخيرة لا يوجد بالملف ما يفيد نياتها عن الطرف المكري أو البائع أو الواعد بالبيع على أن العرض بالكرء الوارد بالعقد المذكور لم يتم الإدلاء من طرف الخصوم بما يفيد قبوله من طرف المالك سيما ان هذا العرض نفسه قد نص في بنده الأخير على ان فوات الأجل الذي هو 4/04/1969 دون التوصل بموافقة البائع على الشروط الموضوعية من طرف موروث الخصوم يجعل هذا الإيجاب لاغيا- و بذلك يكون العقد المحتج به لا يتوفر على شروط وأركان العقد التام فهو مجرد إيجاب وعرض بالإيجار للبيع لم يليه قبول الطرف البائع غير واردة في هذا العرض الأمر الذي يكون معه الطلب غير مؤسس و يتعين التصريح بعدم منح هذا الشيء صفة العقد. هذا ما أكدته حيثيات الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 05/03/2014 تحت عدد 637 في الملف المدني عدد 251/12/14 الصادر عن المحكمة الابتدائية المدينة الدار البيضاء. وان هذا الحكم بلغ لرافعيه و لم يتقدموا ضده باي طعن مما جعل الحكم المذكور مكتسبا لقوة لاشيء المقضي به (صحبتة نسخة من الحكم المذكور مع صورة من تبليغه) علما ان هذا الحكم أقامه ورثة الهالك لحسن ايلهمان على المالك الأصلي اميل جوزيف دوسان. و عوض استئناف هذا الحكم استقر نظر الخصوم على استئناف حكم ابتدائي آخر كانوا قد استصدروه أمام المحكمة الابتدائية المدنية فتح له الملف عدد 1347/21/8 صدر فيه الحكم عدد 1531 بتاريخ 05/05/2008 أقاموه ضد نفس المالك و حكم عليهم بعدم قبول الطلب فقاموا باستئنافه بعد مرور سبع (7) سنوات ضد نفس المالك و تدخل العارض للحفاظ على حقوقه الا انه بعد التشطيب على التقييد الاحتياطي المرفوع بسبب الحكم الابتدائي المذكور و تطهير الرسم العقاري منه تنازل العارض عن تدخله الاختياري و حكمت محكمة الاستئناف المدنية بتأييد الحكم الاستئنافي الذي أصبح مكتسبا لقوة الشيء المقضي به وملزما لأي محكمة عرض عليها النزاع مرة أخرى . وقد جاء في حيثيات هذا القرار الاستئنافي ما يلي: « حيث ان الطرف المستأنف لم يدل بما يثبت طلبه وان استئنافه جاء مجردا من اي وثيقة تدعمه شكلا و موضوعا وأيدت الحكم الابتدائي. وهذه الأحكام توضح بجلاء ان عقد 04/04/1969 غير قانوني من الناحية الفعلية لأنه لا تتحقق فيه الشروط القانونية للعقد ولأن الطرف المالك لا وجود له بالعقد ولا وجود لما يثبت صفة الوكالة المجهولة لحد الآن عن السيد دوسان اميل جوزيف.

ثانيا العقد باطل من الناحية القانونية: بشهادة المستأنف عليهم أنفسهم ذلك أنهم أدلوا خلال المرحلة الابتدائية أمام المحكمة التجارية بما يفيد وفاة السيد دوسان اميل جوزيف سنة 1966 و حتى إذا افترضنا ان وكالة وكيل الأملاك العقارية صحيحة حسب ادعائها فان الوكالة تنتهي بموت الموكل و تنعدم الصفة لدى الوكيل طبقا لمقتضيات قانون العقود و الالتزامات في المادة 929 من ق ل ع. وانه لا

وجود لتوكيل من المالك لهذه الجهة سوى ادعاؤها و حتى على فرض ان لديها وكالة رغم أن هذا الأمر غير صحيح فان الفصل 929 المذكور قد حسم في هذه القضية وصرح ان الوكالة تنتهي بموت احد الطرفين الوكيل أو الموكل وان من يدعي وفاة دوسان إميل جوزيف سنة 1966 هم المستأنف عليهم أنفسهم ويحددون تاريخ وفاة المالك الأصلي في ثلاثة سنوات قبل تحرير ما أسموه بالعقد . وهذه المقتضيات واضحة و لا تحتاج إلا لقراءة عقد 4/04/1969 نفسه و مقال التدخل الإرادي و مذكرات جواب المدعى عليهم. فيكون العقد باطل هو عقد 4/4/1969 و أن كل العقود الوهمية التي نتجت عنه هي عقود باطلة بدورها وأنها تمت بين أفراد أسرة واحدة قصد محاولة الاستيلاء على عقار مملوك للغير. مما يكون معه الحكم الابتدائي غير مصادف للصواب من جهة و من جهة أخرى و بصرف النظر عما ذكر أعلاه فان القانون لا يقر ما يدعيه المدعى عليهم ولا يقر ما ذهب إليه قضاء الدرجة الأولى بدليل انعدام صفة التعاقد أصلا لدى المكتب المذكور من جهة و بدليل عدم وجوده فعليا بناء على الوثائق المدلى بها من طرف مندوبية الضرائب و بدليل عدم توصله لأي عنوان بالمغرب.

وبناء على الأحكام الصادرة أمام المحاكم المدنية التي لم تثبت للمستأنف عليهم اية صفة. ومع ذلك تفاجئ بالحكم الابتدائي يعتمد حيثية ان المستأنف عليهم أدلوا بقرار استئنافي كان من أطرافه الهالك دوسان إميل جوزيف ممثلا بالمكتب المذكور و الذي نصب محاميا فكيف ينصب المجهول الذي لا وجود له في ملف النازلة محاميا و كيف لهذا المجهول ان لا يتوصل و ان يرد في شهادة التوصل المرفوقة باستدعائه انه غير موجود اصلا بالعنوان المذكور يضاف الى ذلك انه في أحكام أخرى وفي نفس الحكم المستدل به يوجد عنوان السيد دوسان إميل جوزيف بفرنسا و هو شارع بسوريل سان داي واز شارع دكور فرنسا وان المدعين آنذاك المستأنف عليهم حاليا لم يكلفوا أنفسهم عناء استدعائه بالطريق الدبلوماسي لمعرفتهم بوفاته منذ سنة 1966. ومن جهة أخرى فان المحكمة بالتعليل الوارد في حكمها اعتمدت فقط على قولها انه ورد في الحكم الاستئنافي عدد 5130 في صدر الحكم ان البائع ممثل من طرف المكتب المذكور مهملة منطوق الحكم و الحيثيات المؤدية إليه، و تهمل المحكمة في نفس الوقت الالتفات إلا أن هذا القرار نفسه اقر عدم توفر المدعيين آنذاك المستأنف عليهم حاليا على الصفة و بذلك يكون الحكم الابتدائي غير مصادف للصواب و يتعين الغاؤه و التصدي و الحكم من جديد بطرد المستأنف عليهم من عقاره الذي ثبت انه المالك الوحيد له مع تحميلهم الصائر. وادلى بنسخة من الحكم المطعون فيه مع طي التبليغ- صورة للحكم الابتدائي عدد 1531 الصادر بتاريخ 5/5/08- صورة للقرار الاستئنافي عدد 5130 المؤيد له- صورة لحكم ابتدائي عدد 637 الصادر بتاريخ 5/3/14 في الملف رقم 251/21/14 - صورة لنفس الحكم مع طابع التبليغ.

وبجلسة 18/4/2017 أدلى دفاع المستأنف عليه سعيد ايلهمان بمذكرة جواب جاء فيها من الثابت انه خلال فترة إقامة الأجانب الفرنسيين بالمغرب في فترة الحماية، و خاصة الملاك العقاريون منهم فان جميع التصرفات الواقعة على عقاراتهم من بيع و شراء و كراء و رهن و غيره كان يوكل بها إلى وكالات تسيير متخصصة و مؤسسة بفرنسيين و من ضمنها شركة الأملاك العقارية و التجارية التي تحمل علامة (F.I.C) و التي كانت مقيدة بالسجل التجاري لدى المحكمة المختصة تحت عدد 30615 السجل التحليلي 30615 وهي شركة محدودة المسؤولية مقرها الاجتماعي 24 شارع محمد الخامس الدار البيضاء، متخصصة في السمسرة وجميع المضاربات العقارية و تسيير الأملاك، و بقيت كذلك الى ان تمت تصفيته بناء على الحكم عدد 1655 الصادر بتاريخ 07/08/1974 في الملف عدد 0-3727-0.

وحيث إن الوكالة المذكورة هي من تولى تمرير عملية الكراء مع الوعد بالبيع بين موروث المنوب عنه و الهالك السيد ايميل جوزيف دوسان، و بعد فاته قام ورثته و على رأسهم السيد جيرار هونري ماري كوكيل، بتجديد نفس التصرفات، عبر نفس الوكالة مع موروث المنوب عنه أصالة عن نفسه و نيابة عن أمه السيدة اميلان جوليا دوسان، بصفتهم الورثة الوحيدون للهالك المذكور. وأن الثمن الذي كان متفقا عليه مع الموروث هو 250.000,00 درهم تسلم منها هذا الأخير مبلغ 180.000,00 درهم كتسبيق على أساس تقسيط الباقي على دفعات، إلى أن اشعر موروث المنوب عنه من طرف مكتب الأملاك العقارية و التجارية ان الواعد ايميل جوزيف دوسان توفي بتاريخ 1/10/1966 وعليه اتمام البيع مع الورثة و ذلك بمدهم بمبلغ 70.000 درهم باقي الثمن و هذا ما تم القيام به بين الطرفين لكن على شرط اضافة مبلغ 15.000 درهم إضافة الى باقي الصوائر تم تبيانها أثناء المرحلة الابتدائية مدعمة بالحجج، على اساس تقسيط المبلغ على دفعات لمدة اربع سنوات ليصبح المبلغ الاصلي هو 85680,00 درهم، و كان ذلك بناء على العقد المؤرخ في 04 ابريل 1969 و بموجبه تم الاشهاد في متمع ان هذا العرض يلغي و يحل محل اي عرض سابق، و هو صالح ابتداء من هذا اليوم 4/4/1969 الى غاية 17/4/1969

، بعد مرور هذا الأجل دون الحصول على موافقة نهائية من البائع أو البائعين حول الشروط أعلاه فان العرض يصبح لاغيا. وان الأمر يتعلق بحلول ورثة الهالك ايميل جوزيف دوسان محله في تنفيذ الالتزام واستمراريته، و بعد وفاة موروث المنوب عنه بشروط العرض و اداء الشيك عدد 6585 المسحوب على البنك الشعبي للناطور بقيمة 2460,00 درهم كاول قسط من الثمن توصلت شركة الاملاك العقارية و التجارية من السيد جيران ماري كوكيل برسالة مضمونة، يشهد فيها التوصل بقيمة الشيك المذكور و الباقي يؤدي عن طريق كمبيالات على دفعات، و بعدها سيكون للسيد ايلهامان لحسن الحق في استعمال هذه الملكية بكامل الحرية بما انه حازها، و بما ان له صلاحيات الانتفاع الأكثر توسعا تجدون رففته صورة من الرسالة ممضاة من طرف السيد جيران ماري كوكيل، و ترجمة لها الى اللغة العربية. وموروث المنوب عنهم اوفى بالتزاماته جميعها وفي حينها، اذ ان ورثة الهالك ايميل جوزيف دوسان تقاعسوا في تضمين اراثتهم بالرسم العقاري، مما حال دون إتمام إجراءات البيع، و لم يظهر لهم اثر الا سنة 1978، حينما رفع السيد جيران كوكيل دعوى استعجالية تحت عدد 3131/78 في مواجهة موروث المنوب عنه لأجل الطرد بسبب الاحتلال بلا سند، صدر فيها الأمر 1984/78 بتاريخ 23/08/1978 قاضيا بعدم الاختصاص، اذ وجه حينها بالوثائق المحتج بها حاليا، و بعدها لم يقم بأي تصرف يذكر.سواء أمام القضاء أو أمام المحافظة على الأملاك العقارية والى يومنا هذا.

وبالتالي فلا مجيب للطعن في صحة الوثائق المعتمدة ابتدائيا بدليل الرسالة المدلى بها حاليا و المؤكدة لها وبالتالي فان التساؤل الذي يطرح نفسه بشدة، وهو ان الثابت ان الهالك ايميل جوزيف دوسان توفي بتاريخ 01/08/1966 حسب ما تشهد بذلك شهادة الوفاة المرفقة صحبته و رسم اراثته المنجز سنة 2016 بينما يدعي المستأنف عليه انه تعاقد معه سنة 1977، أي بعد وفاته بحوالي 11 سنة. وان هذه الواقعة كانت هي الدالة على التشكيك في صحة ما يتمسك به، و كان موضوع متابعة من اجل التزوير في محرر عرفي و استعماله بمقتضى ملف التحقيق عدد 170/15/2016 الا انه بعد ظهور مستجدات تتعلق بالتشكيك في الأحكام التي يتمسك بها، تبين للسيد قاضي التحقيق انها بدورها مزورة و ان الأمر لا يقف عند الحد الجنحي بل يفوته لدرجة جناية التزوير في أحكام قضائية و استعمالها وإتلاف وثائق رسمية ليصدر قرار بعدم الاختصاص بتاريخ 22/02/2017 طبقا للفصول 354-355-276 من القانون الجنائي-رففته صورة من القرار-. ومن جهة ثانية، فحتى ما يتعلق بالأجانب ورثة الهالك ايميل جوزيف دوسان، فقد تقدموا للسيد الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بشكاية في مواجهة المستأنف عليه من اجل تزوير احكام قضائية، صدرت فيها تعليمات من اجل البحث لدى الفرقة الوطنية للشرطة القضائية و يتعلق الأمر بالشكاية عدد 531/3101/2016 بتاريخ 17/06/2017 ولازالت في طور البحث. وان الأمر امام هذا الوضع، يفرض على الأقل إيقاف البث في الدعوى الحالية الى حين البت في الدعوى العمومية ما دامت قد حركت قبلها، و ما دامت قد وصلت لمستوى المتابعة و قرار عدم الاختصاص بسبب أفعال أكثر خطورة- صورة من مراسلة السيد الرئيس الأول لدى محكمة الاستئناف بالدار البيضاء. وفيما يتعلق بالادعاء المتعلق بصدور احكام ضد ورثة المرحوم ايلهامان لحسن، فان هذه الاخيرة بثت في الشكل و ليس في الموضوع بعدم قبول الدعوى، نظرا لكون الحجج المعتمدة حاليا كانت غائبة خلال ريجانها و متفرقة بين الورثة، ولو اعتمدت حينها لكانت الاحكام مغايرة مما يجعل اي دفع من هذا القبيل في غير محله.

وان المنوب عنه رفقة باقي ورثة ايلهامان لحسن يملكون حقوقا عقارية مشروعة على العقار موضوع النزاع و اسسوا عليها أصول تجارية بطريقة قانونية، و منها شركة INTREX sarl التي فوتت حقوقها العقارية للسيد حسن الشريف المسعودي ممتدا في امده الى سنة 2097 ادت جميع أقساط كرائه الى حين انتهائه. لذلك يلتزم أساسا إرجاء البت في الدعوى الحالية الى حين البت في الدعوى العمومية موضوع ملف التحقيق عدد 170/15/16 القاضي بعدم الاختصاص لاكتساب الافعال موضوعه طابعا جنائيا، و ذلك طبقا لمقتضيات الفصل 102 من قانون المسطرة المدنية و الفصل 10 من قانون المسطرة الجنائية و المؤكد بعدة اجتهادات قضائية من بينها القرار الصادر عن محكمة النقض تحت عدد 566 بتاريخ 06/09/2016 في الملف المدني 788/2/2/15 الذي جاء فيه : «مباشرة التحقيق في موضوع الزور من لدن قاضي التحقيق يعتبر تحريكا للدعوى العمومية موجبا لوقف البت في الدعوى المدنية طبقا للفصل 102 من المسطرة المدنية و المادة 10 من قانون المسطرة الجنائية». و احتياطيا : القول بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به و تحميل المستأنف كل الصائر.

وأدلى: 1-شهادة القيد بالسجل التجاري لشركة الاملاك العقارية و التجارية.

2- صورة من رسالة السيد جيران كوكيل وترجمة لها للغة العربية.

3- صورة من العقد المؤرخ في 04/04/1969 وترجمة لها للغة العربية

4- صورة شمسية من امر استعجالي.

5- اصل شهادة وفاة الهالك ايميل جوزيف دوسان وبمحولها اراثته وترجمة الكل للغة العربية.

6- صورة من قرار السيد قاضي التحقيق.

7- صورة شمسية من مراسلة السيد الرئيس الاول لدى محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

8- صورة شمسية من اجتهاد قاضي منشور.

وبناء على مذكرة تعقيبية وتأكيدي للأستاذة المسعودي وكذا مذكرة تعقيب للأستاذ المحفوظ بالله اللذان أكدا فيهما دفعهما السابقة.

وبجلسة 20/06/2017 أدلى الأستاذ زروق بمذكرة تعقيب أكد فيها ما سبق و أرفقها بنسخة من القرار الجنحي عدد 421/17.

وبجلسة 25/7/2017 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيب مع انذار باثارة الزور الفرعي جاء فيها من حيث التعقيب ان كل ما ادلى به المستأنف عليهم من قرار قاضي التحقيق و الغرفة لا يلغي شهادة الملكية التي تثبت ان الدكتور احمد بورة هو المالك الوحيد للعقار موضوع النزاع من جهة وأنه سيدلي في جلسة لاحقة بالحكم بعدم قبول الطلب الذي تقدم به المستأنف عليهم امام المحكمة الادارية بالدار البيضاء ضد المحافظ بتسجيل شراؤه من المالك الاصلي اميل جوزيف دوسان بعلة كون القرار بالتسجيل ليس قرارا اداريا و ان المحافظ نفذ حكما قضائيا فحكمت المحكمة الادارية بعدم الاختصاص.

فيما يخص الزور الفرعي:

أفاد المستأنفان المستأنف عليهم ركزوا على توفرهم على عقود بوعد بالبيع و بالإيجار لأمد طويل من المالك الأصلي الأوربي المدعو ايميل جوزيف دوسان. وادلى المستأنف عليهم بما يفيد أن مورثهم المرحوم الهمان لحسن أصبح هو المالك الشرعي للمحل موضوع النزاع و ذلك بمقتضى ان عملية البيع و الشراء تمت مع المالكين الأجانب السابقين بواسطة شركة الأملاك العقارية و التجارية التي تبين من خلال استدعائها عدة مرات انها شركة وهمية ولا وجود لها من جهة و من جهة اخرى فان مقتضيات القانون العقاري تفيد انه لا قوة ثبوتية لأي تصرف او عقد على عقار محفظ إلا من يوم تسجيله في الرسم العقاري طبقا للمادة 65 من القانونين العقاريين القديم و الجديد. ومن جهة أخرى، فإن العقد المزمع انه أبرم بواسطة وكالة الاملاك العقارية و التجارية هو الذي ترتبت عليه كل التصرفات الغير القانونية التي انشأ بمقتضاها ورثة لحسن الهمان في شخص الظاهر منهم المستأنف عليه سعيد الهمان الشركات انطريكس اكسبريس وكوزموطو وكذلك شركة كوميطاب هذا هو السبب الذي من اجله صرحت المحكمة الابتدائية المدنية بعدم الاختصاص وإحالة الأطراف لإقامة الدعوى أمام المحكمة التجارية. وان العقد المزمع انه فوت حقوق كراء او بيع للمرحوم الهمان لحسن - عقد مزور لعلتين:

العلة الأولى: انه أبرم بعد وفاة المالك الأصلي السيد ايميل جوزيف دوسان.

العلة الثانية: أن الوكالة المزمع ان العقد حرر بواسطتها غير موجودة بصفة فعلية بدليل عدم العثور عليها في العنوان المنسوب إليها ولا تواجد لها في سجلات المحكمة التجارية أو المحاكم العادية قبل إنشاء المحاكم التجارية. كما ان صفة العقد منعدمة لكون الوكالة المذكورة على فرض وجودها لم تدلي بما يثبت أن المالك الأصلي وكلها من جهة وان العقود العقارية لا تنجز بهذه الطريقة إذ حدد لها المشرع طرق انجاز أمام موثق أو عدل أو على الأقل بواسطة عقد بين الطرفين المالك كبايع و السيد لحسن الهمان كمشترى وفقا للفصل 443 وما يليه من ق ل ع. وقد تأكد هذا الاتجاه بصفة فعلية طبقا للمادة 4 من مدونة الحقوق العينية في القانون العقاري. وان

هذه الوثيقة هي السند التي بنت عليه المحكمة التجارية حكمها في المرحلة الابتدائية و ما نتج عنها من إنشاء الشركات الوهمية التي أبرمها السيد سعيد الهمان التي لا صفة له في إبرامها أو إنشائها، لأن ما بني على الباطل فهو الباطل. وحيث تقضي المادة 92 من ق م م بحق من تضرر من سند أن يعبر عن رغبته بالطعن فيه بالزور الفرعي. وان الزور الفرعي في هذه النازلة له مبرراته القانونية لذلك يلتمس من حيث التعقيب تأكيد المذكرات السابقة و التعقيب الحالي.

من حيث الزور الفرعي: يلتمس تطبيق مقتضيات الفصل 92 وما يليه من ق م م على السند المزمع ان المالك الأصلي فوت الملك أو إكراه للمرحوم لحسن الهمان بتوجيه الإنذار لوريثه الظاهر من ورثته المدعو سعيد الهمان الذي هو طرف في هذه الدعوى مع ترتيب ما يجب قانونا على الجواب الذي سيدلي به و على مدى إدلاء بأصل السند من عدمه مع حفظ الحق فيما يترتب على ذلك قانونا بالنسبة للعارض. مع تسجيل ان العارض يطعن في تلك الوثيقة بالزور الفرعي طبقا للقانون.

وبناء على المذكرات المدلى بها من قبل الأستاذة المسعودي و مذكرة إسناد النظر المدلى بها من قبل الأستاذ زروق و كذا كتاب هذا الأخير بإدلاء بأصل الوثيقة المطعون فيها بالزور.

وبجلسة 12/2/2017 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة مرفقة بوثيقة (توكيل خاص) التمس فيها الإشهاد بواسطة محاميه بمتابعة مسطرة الزور الفرعي مع توجيه إنذار للمستأنف عليه لمعرفة مدى تمسكه بالوثيقة المدلى بها أم لا.

وبناء على ملتصق النيابة العامة الرامي إلى تطبيق القانون.

وبناء على القرار الإستئنافي الصادر في النازلة بتاريخ 23/01/2018 القاضي في الشكل بقبول الإستئناف وطلب الطعن بالزور الفرعي وفي الموضوع برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه وبصرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي وإبقاء الصائر على رافعه .

وحيث طعن ورثة احمد بورة بواسطة نائبيهم بالنقض في القرار المذكور ، فأصدرت محكمة النقض القرار عدد 111/2 بتاريخ 10/02/2022 قضى بنقض القرار المطعون فيه بعلّة : (حيث تمسك الطاعن أمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن العقد المؤرخ في 04/04/1969 غير قانوني وباطل ، لأن الطرف المالك لا وجود له به ولا وجود لما يثبت صفة الوكالة المجهولة في النيابة عن دوسان إيميل جوزيف الذي ثبتت وفاته في 1966 ، و أنه حتى على فرض أن الوكالة العقارية تصرفت نيابة عنه بوكالة صحيحة فإن الوكالة تنتهي بموت الموكل و تنعدم الصفة لدى الوكيل طبقا للفصل 929 من قانون الالتزامات و العقود و أن كل العقود الوهمية التي نتجت عنه باطلة و تمت لمحاولة الاستيلاء على عقار مملوك للغير، غير أن المحكمة اكتفت في تعليل قرارها بالقول بأنه تبين لها أن « المالك السابق إيميل جوزيف دوسان للعقار موضوع النزاع كان قد أبرم بواسطة وكيله مكتب الأملاك العقارية و التجارية (FIC) التي كان مقره يتواجد ب 24 شارع محمد الخامس الدار البيضاء عقد إيجار مع وعد بالبيع مع المسمى إلهمان لحسن وذلك بتاريخ 69/04/04 وأن المكتب المذكور كان يتوصل منه بمجموعة من المبالغ كما هو ثابت من خلال الوصول الصادرة عنه ... و أن إلهمان لحسن منح بدوره عقد كراء طويل الأمد لشركة أنطريكس في شخص ممثلها رشيد إلهمان ، هذا الأخير تنازل عن الكراء المذكور لفائدة شركة كوز موطور دون أن ترد بمقبول ما تمسك به الطالب من أن العقد المؤرخ في 1964/04/04 أبرم في وقت كان فيه إيميل جوزيف دوسان قد توفي قبل ثلاث سنوات ، و أن الوكالة على فرض وجودها و صحتها تنتهي بموت الموكل و أنه لا يصح ترجيح وعد بالبيع باطل على شهادة الملكية المستخرجة من الرسم العقار التي تعطي للمالك حق طرد محتل العقار بدون حق و لا سند، ولا يصح القول أن آثار العقد انتقلت للورثة لأن العقد الباطل لا أثر له و لا يصح بالإجازة اللاحقة للورثة ، ما دام قد أبرم باسم الهالك بعد وفاته ، فجاء قرارها منعدم التعليل عرضة للنقض).

وبناء على إحالة الملف من جديد على محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي منعقدة بهيئة أخرى

وبتاريخ 02/06/2022 تقدم دفاع المستأنفين بمذكرة بعد النقض جاء فيها أن محكمة النقض أثبتت بأن جميع الدفوع التي سبق لمورثهم

أن تقدم بها بمقتضى مقاله الإستئنائي المؤرخ في 16/02/2017 وردت بدقة في عريضة النقض وتبنتها محكمة النقض والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم بطرد المستأنف عليهم ومن يقوم مقامهم خاصة المتدخل طوعيا بمسطرة النقض وبطردهم جميعا من العقار المدعى فيه مع تحميل المستأنف عليهم الصائر .

وبتاريخ 30/06/2022 تقدم دفاع المستأنف عليها شركة انطريكس بمستنتجات بعد النقض جاء فيها أن قرار محكمة النقض لا ينزع عن محكمة الإحالة البث في القضية طبقا للقانون وإعادة مناقشتها وأنه ثبت أن المستأنفين لا يملكون العقار موضوع الدعوى ولا سيما بعد صدور القرار الإستئنائي القاضي بسقوط الدعوى العمومية في حق احمد بورة لوفاته وإدانة شريكه عزيز دينون من أجل جناية المشاركة في استعمال محررات رسمية مزورة بصفته موظف عمومي ، وترتبا على ذلك فإن المستأنفين لا صفة لهم ولا مصلحة لهم في الدعوى بحكم أن مدخل مورثهم إلى الرسم العقاري عدد 39615/س هو التزوير عن طريق حكمين قضت المحكمة بزوريتها ، مما يجعل تواجد العارضة بالمحل تواجدا مشروعا بموجب عقد كراء طويل الأمد ممنوح للسيد لحسن ايلهمان والذي كان يتواجد بالعقار منذ ستينيات القرن الماضي عن طريق شراكته مع إميل جوزيف دوسان الفرنسي قبل أن يعود إلى بلاده، وأكد نفس الدفوع التي سبق له التمسك بها من خلال مذكراته السابقة، ملتصقا رد واستبعاد جميع ادعاءات المستأنفين لعدم ارتكازها على أساس قانوني وبتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر واحتياطيا إجراء بحث ، وأرفق المقال بنسخة قرار وعرض إيجار واتفق وخبرة خطية وحكم وإرثة .

وبتاريخ 30/06/2022 تقدم دفاع المتدخل إراديا في الدعوى سعيد الهمان بمذكرة بعد النقض جاء فيها أن أوراق الملف تتضمن بما فيه الكفاية أن المستأنفين لا صفة لهم في الدعوى ولا علاقة لهم بالعقار، لأن الحكمين اللذين أصبح بموجبهما مورثهم مالكا للعقار ثبت زوريتها وتم إتلافهما بعد صدور القرار الجنائي وأكد نفس الدفوع الواردة بمذكراته السابقة والتمس أساسا رد جميع دفوع المستأنفين وبتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر واحتياطيا إجراء بحث، وأرفق المذكرة بنسخة من قرار وأحكام وعروض واتفق وتواصل وأصول تجارية .

وبتاريخ 22/09/2022 تقدم دفاع المتدخل في الدعوى بمذكرة جاء فيها أن التحقيق والبحث أسفر تورط المتهمين في عملية نقل ملكية العقار موضوع الرسم العقاري عدد 39615/س لفائدة احمد بورة رغم وجود تقييدات احتياطية وحقوق لفائدة العارض وان الأفعال المذكورة يعاقب عليها القانون وان محكمة الإستئناف أصدرت قرار جنائي ابتدائي قضى بسقوط الدعوى العمومية للوفاة ومؤاخذه عزيز دينون وان القرار المذكور تم استئنائه وتم تعيين الملف بمحكمة الإستئناف بالدار البيضاء وأنه استنادا للمادة 10 من قانون المسطرة الجنائية يتعين إيقاف البث في النازلة وأرفق المذكرة بصورة من قرار جنائي .

وبنفس التاريخ تقدم دفاع المتدخل بمستنتجات التمس من خلالها تأييد الحكم المستأنف وإيقاف البث إلى حين الفصل في الدعوى العمومية. وأرفق المذكرة بصورة من قرار جنائي وصورة من حكم ابتدائي .

وبتاريخ 20/10/2022 تقدم دفاع المستأنف عليها شركة انطريكس بمذكرة تلتزم من خلالها الحكم بإيقاف البث في النازلة إلى حين انتهاء الدعوى العمومية موضوع الملف الجنائي المعروض على أنظار محكمة الإستئناف بالدار البيضاء .

وبتاريخ 20/10/2022 تقدم دفاع المستأنفين بمذكرة تعقيبية أكدوا من خلالها مذكرتهم بعد النقض .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 13/12/2022 تخلف لها دفاع الأطراف رغم سابق الحضور والإمهال ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 27/12/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث إن محكمة النقض نقضت القرار الإستئنائي السابق بعلته (ان المحكمة مصدرة القرار الإستئنائي لم ترد بمقبول على ما تمسك به الطالب من أن العقد المؤرخ في 04/04/1964 أبرم في وقت كان فيه إميل جوزيف دوسان قد توفي قبل ثلاث سنوات ، وأن الوكالة على

فرض وجودها وصحتها تنتهي بموت الموكل وأنه لا يصح ترجيح وعد بالبيع باطل على شهادة الملكية المستخرجة من الرسم العقاري التي تعطي للمالك حق طرد محتل العقار بدون حق ولا سند، ولا يصح القول أن آثار العقد انتقلت للورثة، لأن العقد الباطل لا أثر له ولا يصح بالإجازة اللاحقة للورثة، ما دام قد أبرم باسم الهالك بعد وفاته، فجاء قرارها منعدم التعليل عرضة للنقض .)

وحيث يترتب على النقص والإحالة، عودة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور القرار المنقوض بحيث يفسح لهم المجال للإدلاء بمستنتاجاتهم على ضوء قرار محكمة النقص الصادر في النازلة، وتعيد المحكمة مناقشة القضية من أساسها، مع التقيد بالنقطة القانونية التي بثت فيها محكمة النقص عملا بمقتضيات الفصل 369 من ق م م.

وحيث انه من بين الدفع التي يتمسك بها المستأنفون أن العقد المؤرخ في 04/04/1964 المنجز بين مورث المتدخل سعيد اليهمان وبين وكالة الأملاك العقارية يبقى باطل لكون المالك للعقار اميل جوزيف دوسان توفي قبل 3 سنوات في سنة 1966 وانه على فرض صدور وكالة عنه لفائدة وكالة الأملاك العقارية، فإن الوكالة تنتهي بموت الموكل، وانه لا يمكن ترجيح وعد بالبيع باطل على شهادة الملكية .

لكن، حيث إن المتدخل إراديا في الدعوى لم يدل فقط لتعزير سند تواجده بالمحل موضوع النزاع بعقد عرض إيجار مملك مبرم بين مورثه ايلهمان لحسن ووكالة الأملاك العقارية والتجارية المؤرخ في 04/04/1969 الصالح من 4 ابريل 1969 إلى غاية 17/04/1969، والذي بموجبه اقترح مورثه إيجار مملك نهائي للملك المسمى « جيرار هنري » على أساس رغبته في شراء الملك المذكور على شكل إيجار مملك حسب الشروط المضمنة بالعرض، وإنما أدلى كذلك باتفاق نهائي صادر عن جيرار هنري ماري كوكيل ابن هينري كوكيل وإيميليان جوليا دوسان باسمه وباسم والدته ايميليان جوليا دوسان زوجة هينري كوكيل ابنة إيميل جوزيف دوسانت (المالك الأصلي للعقار) صادر بتاريخ 10/04/1969 بموجبه يوافقون بدون تحفظ على شروط عرض الإيجار المملك الذي تقدم به الهمان لحسن بتاريخ 04/04/1969 ويقبلون رصيد مبلغ الصفقة، وإذا كان المستأنفون يتمسكون بأن عقد الإيجار المملك المنجز بتاريخ 04/04/1969 صدر بعد وفاة الهالك ايميل جوزيف ديسان بتاريخ 01/08/1966 وان الوكالة تنتهي بوفاة الموكل، فإنه طالما أن جيرار هنري ماري كوكيل ومن معه صدر عنهم بعد وفاة مورثهم اتفاق نهائي لإيجار الملك لمورث المتدخل في الدعوى، فإن الإتفاق النهائي يشكل هو المنطلق ممن لهم الصفة في إبرامه كخلف خاص لمورثهم الذي توفي قبل إنجاز عرض الإيجار المملك والذي لا يتضمن انه أنجز من قبل وكالة الأملاك العقارية نيابة عن الهالك ايميل جوزيف ديسان وإنما تضمن التزام صادر عن مورث المتدخلين والذي أجازته ورثة المالك الأصلي للعقار بتاريخ 10/04/1969، وبالتالي، فإنه إذا كان الأصل استنادا للفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية وانه لا يمكن التمسك بإبطال التقييد في مواجهة الغير ذي النية الحسنة، فإنه بالمفهوم المخالف لا يمكن لسيئ النية التمسك بالقاعدة المذكورة، ومؤدى ذلك أن المبادر إلى تسجيل بيعه بالرسم العقاري يتعين أن يكون حسن النية حتى لا يواجه بإبطال تسجيله، والثابت من وثائق الملف وخاصة القرار الجنائي عدد 1606 الصادر عن غرفة الجنايات الابتدائية لدى محكمة الإستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 30/12/2020 ملف عدد 339/2610/2018، انه قضى بإدانة الموظف الذي قام بتقييد بيع مورث المستأنفين بالرسم العقاري عدد 39615/س، بعله ان الوعد بالبيع الذي يدعي المتهم أحمد بورة (مورث المستأنفين) إنجازهم مع المواطن الفرنسي المسمى ايميل جوزيف ديسان الذي وافته المنية بتاريخ 01/08/1966 انه انجز بعد وفاته بتاريخ 26/08/1977 وان المتهم عزيز دينون رغم علمه بوجود نزاع حول أحقية أحمد بورة للعقار استغل عدم وجود المحافظ ورغم علمه المسبق أن احمد بورة لم يدل بالوثائق المطلوبة، كما انه لم يتفحص الحكم القضائي وما يشوبه من اختلاف في جنس المدعى عليه، كما قضى القرار المذكور بإتلاف الحكمين المزورين المستند عليهما في تسجيل البيع وقضى أيضا بعقل العقار المذكور حفاظا على المراكز القانونية للأطراف، مما يفيد حسب الوقائع المسطرة بالقرار الجنائي الابتدائي السالف الذكر الذي يعتبر حجة على ما يثبته من وقائع استنادا للفصل 418 من ق.ل.ع، ان مورث المستأنفين كان سيئ النية وقت تقديمه طلبا للمحافظ من أجل تقييد شراء بناء على حكم مزور وعلى وعد بالبيع أنجز بعد وفاة مالك العقار، وبذلك لا يمكن للمستأنفين الإرتكان لتسجيل بيع مورثهم بالرسم العقاري واعتباره غير خاضع للإبطال طالما انه يبقى سيئ النية حسب ما يستشف من القرار الجنائي الابتدائي، وهو التوجه الذي أكدته محكمة النقص بجميع الغرف من خلال قرارها عدد 2-36 الصادر بتاريخ

17/01/2017 ملف مدني عدد 5209/1/2/2012 والذي جاء فيه « لكن؛ حيث إنه وطبقا للفصلين 66 من ظهير التحفيظ العقاري و3 من ظهير 1915-06-02 بشأن التشريع المطبق على القرارات المحفظة وبمقتضاهما كل حق متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، وابتداء من التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ، ولا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التقييد في مواجهة الغير ذي النية الحسنة، ولما كان الغير المسجل عن حسن نية لا يمكن التمسك بإبطال التسجيل في مواجهته عملا بالفصلين 66 و 3 المذكورين، فإن الغير سيء النية هو من كان يعلم أو بإمكانه أن يعلم عيب سند سلفه، والطاعن لا يمكن اعتباره حسن النية اعتبارا لوقائع النزاع الثابتة بالقرار الجنائي الذي يعد حجة على ما يثبته من وقائع عملا بالفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود، فالطاعن مكاول ويتاجر في العقارات ويفترض فيه الحذر في معاملاته وقد اشترى العقار بتاريخ 2003-03-06 بثمن لا يلاءم قيمته وهو مسجل باسم الشركة المالكة إي كما اعتمد في البيع على مبادلة يعود تاريخها لسنة 1961 غير مسجلة بالرسم العقاري رغم مرور أكثر من أربعين سنة على تاريخها، كما سجل عقد البيع والمبادلة في يوم واحد، وهي قرائن قوية ومتعددة على أن الطاعن كان في إمكانه أن يعلم العيب الذي يشوب المبادلة المستند عليها في التملك من طرف البائع له، وبهذه العلة القانونية المحضنة المستمدة من الوقائع الثابتة أمام قضاة الموضوع تستبدل محكمة النقض علة القرار المنتقدة مما يبقى معه ما أثير في أسباب النقض أعلاه غير مبني على أساس. »، وبما ان القرار الجنائي المومأ إليه أعلاه أمر بعقل الرسم العقاري، فإن ذلك يفيد وجود نزاع جدي حول أحقية تسجيل مورث المستأنفين كمالك للعقار موضوع النزاع، وهو النزاع الذي يجعل التفويت الذي تم من قبل مورثي اميل جوزيف ديسانتي لفائدة مورث المتدخلين في الدعوى لحسن ايلهمان يبقى قائما ولا يمكن أن تتم مواجهته بمقتضيات الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري ، طالما انه يبقى من المتاح لهم استصدار حكم يقضي ببطلان إجراءات تقييد شراء مورث المستأنفين والمبادلة إلى تسجيل التفويت الذي تم لفائدة مورثهم بتاريخ 10/04/1969 ، وهو ما بادر إلى المطالبة به ورثة اميل جوزيف دوسانت من خلال الدعوى المرفوعة لدى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في مواجهة مورث المستأنفين والتي صدر على إثرها الحكم عدد 1315 بتاريخ 13/06/2018 ملف مدني عدد 3031/1401/2017 قضى بإيقاف البث إلى حين صدور حكم نهائي في الدعوى العمومية ، وبذلك فإنه طالما أن تواجد المستأنف عليهم يبقى هو الإتفاق النهائي الصادر عن ورثة اميل جوزيف ديسانتي والذي يبقى كسند قائم إلى حين صدور القرار النهائي في الدعوى الجنائية موضوع التزوير في المحررات المستند إليها في تسجيل البيع ، فإن دعوى المستأنفين الرامية إلى إفراغ المستأنف عليهم من العقار لكون سند تواجدهم يبقى باطل تبقى سابقة لأوانها ، طالما انه لم يتم الحسم بعد في أحقية مورث المستأنفين في ملكية العقار موضوع الدعوى من عدمه، ولكون سند تواجد المتدخلين في الدعوى أجازة المالكون للعقار الذين تقدموا بدعوى البطلان والتشطيب على اسم مورث المستأنفين من الرسم العقاري ونفس الأمر ينطبق على عقود الكراء التي أبرمها مورث المتدخل في الدعوى مع المكثرين المستأنف عليهم والذين يستمدون سند تواجدهم بالمحل استناد العقود الكراء ولعقد التفويت السالف الذكر

وحيث انه بخصوص باقي الدفوع الأخرى المتمسك بها من قبل الطاعنين من سببية صدور أحكام وقرارات قضائية تبين بأن العقد المؤرخ في 04/04/1969 غير قانوني ، فإنه فضلا عن أن مورث المتدخلين لم يتمسك فقط بالعقد المؤرخ في 04/04/1969 الصادر عن الوكالة العقارية وإنما تمسك أيضا بالعقد الصادر بتاريخ 10/04/1969 الصادر ورثة اميل جوزيف دوسانت ، فإن الأحكام والقرارات المذكورة قضت فقط بعدم قبول الطلب ولم تفصل في مدى استحقاق مورث المتدخلين للعقار موضوع الدعوى من عدمه، أما بخصوص الطعن بالزور الفرعي في الوثيقة المعنونة بعرض إيجار المفضي للبيع المؤرخ في 04/04/1969 ، فإن البث في النازلة لا يتوقف على الوثيقة المذكورة واستنادا للفصل 89 من ق.م.م، فإن المحكمة تصرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي إذا كان البث في النازلة لا يتوقف على السند المطعون فيه بالزور ، مما يتعين معه صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي .

وحيث انه تأسيسا على ما سبق يتعين اعتبار الإستئناف وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد بعدم قبوله شكلا وتحميل المستأنفين الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا وغيايبا بقيم في حق شركة كوميطاب وغيايبا في حق شركة

بناء على قرار محكمة النقض عدد 111/2 بتاريخ 10/02/2022 .

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد بعدم قبوله شكلا وتحميل المستأنفين الصائر .

Version française de la décision

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu que Monsieur Ahmed Boura, représenté par son avocat Maître Ahmed Al-Mahfoudh Billah, a interjeté appel, moyennant paiement des droits y afférents, le 22 février 2017, du jugement rendu par le Tribunal de commerce de Casablanca le 22 décembre 2016, sous le numéro 11995 au rôle numéro 7628/8206/2016, qui a rejeté sa demande et l'a condamné aux dépens.

En la forme :

Attendu que, selon l'acte de notification joint à la déclaration d'appel, l'appelant a été avisé du jugement attaqué le 7 février 2017 et a interjeté appel le 22 février 2017, de sorte que son appel a été interjeté dans le délai légal et remplit toutes les conditions de recevabilité, et qu'il convient en conséquence de le déclarer recevable en la forme.

Attendu que la demande incidente en faux est recevable et qu'il convient en conséquence de la déclarer recevable en la forme.

Au fond :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et des faits du jugement attaqué que le demandeur (appelant) a introduit une requête introductive d'instance, moyennant paiement des droits y afférents, le 10 août 2016, dans laquelle il expose qu'il est propriétaire du bien immobilier immatriculé sous le numéro S/39615 au livre foncier de Ain Sbaa Hay Mohammadi, situé sur la route de Zenata, km 8.400, à Casablanca, mais que ledit bien a été occupé par un tiers et usurpé sans droit, comme en témoigne le procès-verbal de l'huissier de justice Jarid Boushaib en date du 17 septembre 2015, dans lequel il indique qu'il s'est rendu sur les lieux et a trouvé le local fermé et surveillé par une caméra, ce qui laisse supposer la présence de personnes à l'intérieur qui ont refusé d'ouvrir la porte, et qu'il a introduit une requête en référé visant à expulser l'occupant, enregistrée sous le numéro 4897/1101/2015, et que le défendeur dans la procédure en référé, nommé Sharif Al-Masoudi Hassan, a présenté un mémoire en réponse dans lequel il expose qu'il se trouve dans ledit local en sa qualité de représentant légal de la société Jouz Moteur, qui en a fait son siège social, et que son entrée a été effectuée sur la base d'une cession qui lui a été remise par la société Intrix, et que cette dernière justifie son entrée en déclarant qu'elle loue le local à Monsieur Lahcen Oulehman, ce dernier ayant acquis le local en vertu d'un contrat de proposition, et

que le contrat présenté par Monsieur Sharif Al-Masoudi Hassan est nul car il se fonde sur un contrat authentifié le 4 avril 1969, établi par Monsieur Lahcen Ilhman, qui se présente sous la forme d'une offre et d'une proposition pour lui permettre de louer le local objet du litige, et que ce que l'on peut observer sur ledit contrat, c'est qu'il est établi par une seule partie, alors qu'il exige l'offre et l'acceptation, et qu'il est donc nul et non avenu, et qu'il convient d'écarter le contrat de cession car il se fonde sur un contrat nul, et qu'il a présenté une demande pour se rendre au service des impôts situé à Hay Al Qods Bernoussi, Casablanca, et interroger son directeur sur la situation fiscale de la société Intrix et vérifier son identité fiscale et les documents présentés à l'administration fiscale, et que sur la base de ladite demande, l'agent des impôts, Monsieur Mohammed Khoui, a établi un procès-verbal d'enquête dans lequel il indique que la situation de la société n'est pas régulière en ce qui concerne les déclarations, et que la seule déclaration date de 1998 et n'indique pas que la société a un contrat de bail, et en ce qui concerne les documents présentés par la société Intrix pour l'enregistrement au rôle de la taxe, le responsable de l'administration fiscale a déclaré que les documents présentés sont un certificat de résidence délivré par la société Commitab, et que ces deux sociétés ont une relation familiale et rien de plus, et qu'étant donné qu'il est le véritable propriétaire du bien immobilier objet du litige, comme en témoigne le certificat de propriété, et étant donné que le titre foncier purge le bien de tous les autres droits réels, il demande que la société Intrix soit expulsée du local objet du litige et que son inscription au registre du commerce numéro 61913 soit radiée, et que les sociétés Jouz Moteur et Commitab soient expulsées du local objet du litige et que leurs inscriptions au registre du commerce soient radiées si elles existent, et que Sharif Al-Masoudi Hassan et quiconque le représente soient expulsés du local objet de la demande, et que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire, et que les défendeurs soient condamnés aux dépens, et il a joint à la requête une copie conforme à l'original du certificat de propriété, une copie d'un acte de cession, une copie d'une requête en référé, une copie d'un mémoire en réponse, un procès-verbal d'enquête, une copie d'un procès-verbal, une copie d'une ordonnance de référé, le formulaire 7, une copie d'une ordonnance.

Et sur la base de la requête en intervention volontaire, moyennant paiement des droits de justice, présentée par le représentant de l'intervenant volontaire dans l'instance, dans laquelle il indique que l'intervenant est l'un des héritiers de feu Ilhman Lahcen, ce dernier ayant occupé le bien immobilier objet du litige et y ayant exercé son activité commerciale selon un contrat de bail avec promesse de vente avec les propriétaires étrangers par l'intermédiaire de l'Agence immobilière et commerciale, qui est l'organisme chargé de la gestion du bien par les propriétaires, et en vertu duquel il a reçu d'elle une offre d'achat du bien sur la base du paiement d'un certain nombre de tranches qui ont été payées en temps voulu, et que le décès du de cujus de l'intervenant dans l'instance pour l'offre qui lui a été présentée conformément aux conditions et aux modalités de sa réalisation correspond à l'acceptation qui a été émise par eux et qu'il ne restait plus que la formalité de l'authentification et du transfert de propriété, et qu'il a obtenu des licences d'exploitation des autorités compétentes, et que par la suite, feu Lahcen Ilhman a accordé un bail à long terme pour une partie des éléments du fonds de commerce lui appartenant à une société appartenant à son épouse, appelée Intrix, et dont le droit au bail, cette dernière a cédé en la personne de son représentant Rachid Ilhman lesdits droits au défendeur Hassan Sharif Al-Masoudi et à sa société appelée Jouz Moteur, en vertu duquel la possession du bien immobilier leur a été transférée jusqu'à présent, et que tous les actes susmentionnés sont antérieurs à la date d'acquisition du bien immobilier objet du litige par le demandeur, qui était le 18 avril 1994, ce qui a surpris les héritiers de feu Ilhman Lahcen, qui se sont empressés de porter plainte contre lui pour faux et usage de faux, et qu'après enquête, il est poursuivi devant le juge d'instruction près le tribunal correctionnel de Casablanca dans le dossier numéro 170/15/16, demandant le rejet de la demande et la condamnation de son auteur aux dépens, et il a joint une copie conforme à l'original du contrat avec une copie conforme à l'original de sa traduction, un acte de notoriété, une copie du certificat d'inscription, le formulaire 7, une copie conforme à l'original de deux reçus, une copie conforme à l'original du contrat de société, et le certificat de propriété.

Et sur la base de la requête rectificative, moyennant paiement des droits y afférents, présentée par le représentant de l'intervenant volontaire dans l'instance, dans laquelle il indique que la date d'inscription du demandeur au livre foncier est le 28 août 2014 et non le 18 avril 1994.

Et sur la base du mémoire ampliatif avec requête en intervention forcée, moyennant paiement des droits y afférents, présentés par le représentant du défendeur Hassan Sharif Al-Masoudi, dans lesquels il indique que l'intervenant volontaire dans l'instance a présenté des documents prouvant le titre d'occupation du défendeur dans le local objet du litige, notamment ce qui prouve l'opération de location avec promesse de vente avec les propriétaires étrangers par l'intermédiaire de leur mandataire, le Bureau des biens immobiliers et commerciaux, et par son intermédiaire, feu Ilhman Lahcen a présenté une offre d'achat du local objet du litige sur la base de la réalisation des conditions de ladite offre, en déposant le chèque numéro 6585 tiré sur la Banque Populaire, cette offre annulant toute offre précédente et étant valable du 4 avril 1969 au 17 avril 1969, et après l'expiration dudit délai sans obtention de l'accord définitif du vendeur, elle devient nulle et non avenue, et que le Bureau des biens immobiliers et commerciaux a reçu un certain nombre de chèques, et le 20 mars 1969, ledit bureau a reçu un reçu accusant réception du chèque numéro 6584 d'un montant de 620 dirhams, représentant le prix, les frais et la commission du bureau, et du reçu numéro 6587 d'un montant de 190 dirhams, représentant les droits d'enregistrement et de timbre, et le 6 mai 1998, un bail à long terme a été conclu au profit de la société Intrix, représentée par Rachid Ilhman, ce dernier ayant cédé lesdits droits à la société Jouz Moteur et à Monsieur Sharif Al-Masoudi Hassan le 30 mai 2013, et que tous les actes susmentionnés sont valables et antérieurs à la date d'acquisition par le demandeur, qui était le 28 avril 2014, et qu'après consultation du titre foncier par les héritiers de Ilhman Lahcen, il leur est apparu que le demandeur en était devenu propriétaire par un jugement fondé sur un acte sous seing privé daté du 26 août 1977, alors que le précédent propriétaire, Emile Joseph, était décédé 11 ans auparavant, comme en témoigne l'acte de décès, et qu'ils ont porté plainte et qu'il fait maintenant l'objet d'une enquête pour faux en écriture publique et usage de faux, et destruction de documents officiels, et il a demandé en conséquence que Monsieur le Procureur général soit mis en cause et que la demande soit rejetée, et à titre subsidiaire, que l'affaire soit mise en délibéré jusqu'à ce que l'on connaisse l'issue du dossier d'instruction et l'issue de la plainte, et il a joint le formulaire « C », une copie conforme à l'original du contrat avec sa traduction, une copie conforme à l'original de deux reçus avec leurs traductions, deux contrats de société, une copie conforme à l'original d'un contrat de bail, le formulaire 7, un acte de cession, une copie conforme à l'original du certificat d'inscription, une copie de la plainte et une copie du journal.

Et sur la base de la requête rectificative avec mémoire ampliatif présentés par le représentant du demandeur à l'audience du 24 novembre 2016, dans lesquels il indique, en ce qui concerne la requête rectificative, qu'une erreur typographique s'est glissée dans le nom de la société Intrix et de la société Jouz Moteur, et que le nom correct des deux sociétés est Intrix et Jouz Moteur, demandant qu'il soit procédé à la rectification, et en ce qui concerne la réponse au mémoire d'intervention volontaire, il indique que les documents présentés ne confèrent pas au de cujus de l'intervenant, Monsieur Ilhman Lahcen, le droit de propriété du bien immobilier objet de la demande, et en particulier le document d'offre de location-vente adressé à l'Agence immobilière et commerciale, qui ne lui confère pas la qualité et le droit de disposer du bien immobilier objet de la demande pour y créer des fonds de commerce ou tout autre acte, et que ledit document est établi par une seule partie, à savoir le de cujus de l'intervenant dans l'instance, et que l'agence immobilière n'a pas qualité pour disposer du bien immobilier objet de la demande par vente, achat ou tout autre acte, faute de disposer d'une quelconque délégation l'habilitant à le faire, et qu'elle n'a donc pas qualité pour contracter au nom de son propriétaire, et que par conséquent l'offre et le reçu présentés par elle sont nuls et non avenues, et que les contrats de vente du bien immobilier sont des contrats formels, et que les sociétés créées sur le bien immobilier ainsi que les contrats de fourniture d'eau ne reposent sur aucun fondement car ce qui est construit sur le faux est

faux, ce qui implique qu'ils doivent être radiés, et il a ajouté que les héritiers de Ilhman Lahcen avaient déjà saisi le tribunal de première instance de Casablanca pour demander que la promesse de vente du bien immobilier objet de la demande, établie par leur de cujus, soit déclarée valable, ce qui s'est soldé par un rejet, et qu'en ce qui concerne l'acte de cession du bien immobilier établi par l'un des héritiers, nommé Rachid Ilhman, en tant que représentant de la société Intrix, au profit de Sharif Al-Masoudi Hassan, qui y a créé la société Jouz Moteur, il est apparu que ladite société ne se trouve pas sur le bien immobilier objet du litige, mais à Hay Al Moustachfa, demandant, en ce qui concerne la requête rectificative, qu'il soit procédé à la rectification de la requête introductive d'instance en remplaçant le nom de la société Intrix par Intrix et le nom de la société Jouz Moteur par Jouz Moteur, et en ce qui concerne la réponse, il a répondu aux arguments de l'intervenant volontaire dans l'instance et a demandé que le jugement soit rendu conformément à la requête, et il a joint une copie d'un arrêt de la cour d'appel, une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, une copie d'une lettre, une copie d'un arrêté d'interruption des travaux et une copie conforme à l'original du certificat de propriété.

Et sur la base du mémoire ampliatif présenté par le représentant du demandeur à l'audience du 15 décembre 2016, dans lequel il a confirmé ce qui précède concernant l'absence de qualité de l'Agence immobilière et commerciale.

Et sur la base des conclusions du ministère public présentées à l'audience du 15 décembre 2016.

Et sur la base de la lettre informative présentée par le représentant du défendeur lors des délibérations.

Et sur la base de l'acte de signification à la défenderesse, la société Intrix, qui est revenu avec la mention que la société a déménagé, il a été décidé de désigner un administrateur ad hoc pour la représenter, qui est revenu avec la même information.

Et sur la base de l'acte de signification à la défenderesse, la société Commitab, qui est revenu avec l'information qu'elle a déménagé, il a été décidé de désigner un administrateur ad hoc pour la représenter, qui est revenu avec la même information.

Et après échange de mémoires et de réponses, le tribunal a rendu le jugement susmentionné, objet du recours en appel.

Moyens d'appel

Attendu que le requérant reproche au jugement attaqué d'être erroné en ce qu'il a statué.

Premièrement : le contrat est nul en fait :

En ce qui concerne le contrat présenté par les défendeurs, daté du 4 avril 1969.

Ce contrat est nul en fait et en droit, et le tribunal, en déclarant que ces contrats n'ont pas été contestés devant lui, a commis une erreur, car le requérant, dans sa requête introductive d'instance et dans les mémoires échangés, a toujours soulevé l'invalidité de ce contrat en fait, car il porte en lui-même les preuves de sa nullité, le jugement de première instance qui a validé ce contrat daté du 4 avril 1969 ayant omis de constater que ce contrat conclu entre le de cujus de la famille Ilhman et l'Agence immobilière et commerciale, cette dernière n'ayant pas justifié dans le dossier de sa représentation du bailleur ou du vendeur ou du promettant, et que l'offre de location figurant dans ledit contrat n'a pas été accompagnée par les parties de ce qui prouve son acceptation par le propriétaire, d'autant plus que cette offre elle-même a stipulé dans sa dernière clause que l'expiration du délai, qui est le 4 avril 1969, sans réception de l'accord du vendeur sur les conditions essentielles de la part du de cujus des parties, rend cette offre

nulle et non avenue, et ainsi le contrat invoqué ne remplit pas les conditions et les éléments d'un contrat valable, il s'agit simplement d'une offre et d'une proposition de location-vente qui n'a pas été suivie de l'acceptation de la part du vendeur, en plus du fait que l'identité du vendeur ne figure pas dans cette offre, ce qui fait que la demande est non fondée et qu'il convient de déclarer que cette chose n'a pas la qualité de contrat. C'est ce qu'ont confirmé les motifs du jugement de première instance rendu le 5 mars 2014 sous le numéro 637 au rôle civil numéro 251/12/14 par le tribunal de première instance civil de Casablanca. Et ce jugement a été signifié à ses auteurs et ils n'ont formé aucun recours contre lui, ce qui a rendu ledit jugement définitif (accompagné d'une copie dudit jugement avec une copie

de sa signification). Sachant que ce jugement a été intenté par les héritiers de feu Lahcen Ilhman contre le propriétaire initial, Emile Joseph Doussan. Et au lieu de faire appel de ce jugement, les parties ont décidé de faire appel d'un autre jugement de première instance qu'elles avaient obtenu devant le tribunal de première instance civil, enregistré sous le numéro 1347/21/8, et dans lequel le jugement numéro 1531 a été rendu le 5 mai 2008, intenté contre le même propriétaire, et les a déboutés, ils ont donc fait appel de ce jugement après un délai de sept (7) ans contre le même propriétaire, et le requérant est intervenu pour préserver ses droits, mais après la radiation de l'inscription provisoire levée en raison dudit jugement de première instance et la purge du titre foncier, le requérant s'est désisté de son intervention volontaire, et la cour d'appel civile a confirmé le jugement de première instance, qui est devenu définitif et exécutoire et lie tout tribunal saisi à nouveau du litige. Et il a été dit dans les motifs de cet arrêt de la cour d'appel ce qui suit : « Attendu que la partie appelante n'a pas apporté la preuve de sa demande et que son appel est dépourvu de toute pièce justificative en la forme et au fond », et a confirmé le jugement de première instance. Ces jugements montrent clairement que le contrat du 4 avril 1969 est illégal en fait parce qu'il ne remplit pas les conditions légales d'un contrat et parce que la partie propriétaire n'y figure pas et qu'il n'y a rien qui prouve la qualité du mandataire inconnu jusqu'à présent de Monsieur Doussan Emile Joseph.

Deuxièmement, le contrat est nul en droit : selon les dires des intimés eux-mêmes, ils ont produit en première instance devant le tribunal de commerce ce qui prouve le décès de Monsieur Doussan Emile Joseph en 1966, et même si l'on suppose que le mandat de l'agent immobilier est valable selon leurs allégations, le mandat prend fin au décès du mandant et la qualité du mandataire cesse conformément aux dispositions du Dahir formant Code des obligations et contrats (DOC) en son article 929. Et il n'existe aucun mandat du propriétaire à cette entité, si ce n'est leurs allégations, et même en supposant qu'elle ait un mandat, bien que cela soit faux, l'article 929 susmentionné a tranché cette question et a déclaré que le mandat prend fin au décès de l'une des parties, le mandataire ou le mandant, et que ceux qui prétendent le décès de Doussan Emile Joseph en 1966 sont les intimés eux-mêmes et fixent la date du décès du propriétaire initial à trois ans avant la rédaction de ce qu'ils ont appelé le contrat. Ces dispositions sont claires et ne nécessitent que la lecture du contrat du 4 avril 1969 lui-même, de la requête en intervention volontaire et des mémoires en réponse des défendeurs. Le contrat du 4 avril 1969 est donc nul, et tous les contrats fictifs qui en ont découlé sont également nuls et ont été conclus entre les membres d'une même famille dans le but de tenter de s'approprier un bien immobilier appartenant à autrui. Le jugement de première instance est donc erroné d'une part, et d'autre part, et indépendamment de ce qui précède, la loi ne reconnaît pas ce que prétendent les défendeurs ni ce qu'a retenu le juge de première instance, comme le prouve l'absence de qualité pour contracter du bureau susmentionné d'une part, et le fait qu'il n'existe pas réellement selon les documents produits par le service des impôts et qu'il n'a pas d'adresse au Maroc d'autre part.

Et sur la base des jugements rendus devant les tribunaux civils qui n'ont reconnu aucune qualité aux intimés. Malgré cela, il est surpris que le jugement de première instance se fonde sur le motif que les intimés ont produit un arrêt de la cour d'appel dont les parties étaient le défunt Doussan Emile Joseph, représenté par ledit bureau, qui a désigné un avocat. Comment l'inconnu qui n'existe pas dans le dossier

de l'affaire peut-il désigner un avocat et comment cet inconnu peut-il ne pas être destinataire et qu'il soit mentionné dans l'acte de notification accompagnant sa convocation qu'il n'est pas du tout présent à l'adresse indiquée ? En outre, dans d'autres jugements et dans le même jugement invoqué, il est fait mention de l'adresse de Monsieur Doussan Emile Joseph en France, qui est la rue de Sorèze, Saint-Denis, Oise, rue Decour, France, et que les demandeurs à l'époque, les intimés actuellement, ne se sont pas donné la peine de le convoquer par voie diplomatique car ils savaient qu'il était décédé depuis 1966. D'autre part, le tribunal, dans le raisonnement de son jugement, s'est uniquement fondé sur le fait qu'il est mentionné dans l'arrêt de la cour d'appel numéro 5130, en tête du jugement, que le vendeur est représenté par ledit bureau, négligeant le dispositif du jugement et les motifs qui y ont conduit, et le tribunal néglige en même temps de tenir compte du fait que cet arrêt lui-même a reconnu que les demandeurs à l'époque, les intimés actuellement, n'avaient pas la qualité, et ainsi le jugement de première instance est erroné et doit être annulé et il convient de statuer à nouveau et d'ordonner l'expulsion des intimés de son bien immobilier dont il est prouvé qu'il en est l'unique propriétaire, en les condamnant aux dépens. Et il a joint une copie du jugement attaqué avec l'acte de notification - une copie du jugement de première instance numéro 1531 rendu le 5 mai 2008 - une copie de l'arrêt de la cour d'appel numéro 5130 qui l'a confirmé - une copie du jugement de première instance numéro 637 rendu le 5 mars 2014 au rôle numéro 251/21/14 - une copie du même jugement avec le timbre de notification.

Et à l'audience du 18 avril 2017, l'avocat de l'intimé Said Ilhman a présenté un mémoire en réponse dans lequel il indique qu'il est constant que pendant la période de résidence des étrangers français au Maroc pendant le protectorat, et en particulier des propriétaires fonciers parmi eux, tous les actes portant sur leurs biens immobiliers, tels que la vente, l'achat, la location, le nantissement et autres, étaient confiés à des agences de gestion spécialisées et fondées par des Français, dont la société « Agence immobilière et commerciale » portant la marque (F.I.C), qui était inscrite au registre du commerce auprès du tribunal compétent sous le numéro 30615, registre analytique 30615, et qui était une société à responsabilité limitée dont le siège social était situé au 24, rue Mohammed V, Casablanca, spécialisée dans le courtage et toutes les spéculations immobilières et la gestion de biens, et qu'elle l'est restée jusqu'à sa liquidation en vertu du jugement numéro 1655 rendu le 7 août 1974 au rôle numéro 0-3727-0.

Et attendu que ladite agence est celle qui s'est chargée de la transaction de location avec promesse de vente entre le de cujus du mandant et le défunt Monsieur Emile Joseph Doussan, et qu'après son décès, ses héritiers, et en tête d'eux Monsieur Gérard Henri Marie en tant que mandataire, ont renouvelé les mêmes transactions, par l'intermédiaire de la même agence, avec le de cujus du mandant en son nom propre et au nom de sa mère Madame Emilienne Julia Doussan, en leur qualité d'héritiers uniques dudit défunt. Et que le prix convenu avec le de cujus était de 250 000,00 dirhams, dont ce dernier a reçu 180 000,00 dirhams à titre d'acompte, le reste devant être payé par tranches, jusqu'à ce que le de cujus du mandant soit informé par l'Agence immobilière et commerciale que le promettant Emile Joseph Doussan est décédé le 1er octobre 1966 et qu'il doit donc conclure la vente avec les héritiers en leur versant la somme de 70 000 dirhams, reste du prix, ce qui a été fait entre les parties, mais à condition d'ajouter la somme de 15 000 dirhams en plus du reste des frais qui ont été précisés en première instance et étayés par des preuves, sur la base d'un paiement échelonné sur quatre ans, pour que le montant initial devienne 85 680,00 dirhams, et ce, en vertu du contrat daté du 4 avril 1969, par lequel il a été attesté dans son intégralité que cette offre annule et remplace toute offre précédente, et qu'elle est valable à compter de ce jour 4 avril 1969 jusqu'au 17 avril 1969, et qu'après l'expiration de ce délai sans obtention de l'accord définitif du ou des vendeurs sur les conditions susmentionnées, l'offre devient nulle et non avenue. Et qu'il s'agit de la substitution des héritiers du défunt Emile Joseph Doussan dans l'exécution de l'obligation et sa continuité, et qu'après le décès du de cujus du mandant aux conditions de l'offre et le paiement du chèque numéro 6585 tiré sur la Banque Populaire de Nador d'un montant de 2 460,00 dirhams comme premier acompte du prix, la société Agence immobilière et commerciale a reçu de

Monsieur Gérard Marie, en tant que mandataire, une lettre recommandée, dans laquelle il atteste avoir reçu le montant dudit chèque et que le reste sera payé par traites échelonnées, et qu'après cela, Monsieur Ilhman Lahcen aura le droit d'utiliser cette propriété en toute liberté puisqu'il l'a acquise, et puisqu'il a les pouvoirs d'usufruit les plus étendus, vous trouverez ci-joint une copie de la lettre signée par Monsieur Gérard Marie, en tant que mandataire, et sa traduction en arabe. Et le de cujus du mandant a rempli toutes ses obligations en temps voulu, alors que les héritiers du défunt Emile Joseph Doussan ont manqué à leurs obligations en n'incluant pas leur héritage dans le titre foncier, ce qui a empêché l'achèvement des procédures de vente, et ils n'ont plus donné signe de vie jusqu'en 1978, lorsque Monsieur Gérard, en tant que mandataire, a intenté une action en référé sous le numéro 3131/78 contre le de cujus du mandant pour expulsion pour occupation sans droit ni titre, dans laquelle l'ordonnance 1984/78 a été rendue le 23 août 1978, se déclarant incompétente, car il a alors présenté les documents invoqués actuellement, et après cela, il n'a effectué aucun acte notable, que ce soit devant la justice ou devant la Conservation foncière, et ce jusqu'à ce jour.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de contester la validité des documents produits en première instance, comme le prouve la lettre produite actuellement et qui les confirme. Par conséquent, la question qui se pose avec acuité est la suivante : il est constant que le défunt Emile Joseph Doussan est décédé le 1er août 1966, comme en témoignent l'acte de décès joint et son acte de notoriété établi en 2016, alors que l'intimé prétend avoir contracté avec lui en 1977, soit environ 11 ans après son décès. Et ce fait était celui qui permettait de douter de la véracité de ce qu'il prétend, et a fait l'objet de poursuites pour faux en écriture privée et usage de faux dans le cadre du dossier d'instruction numéro 170/15/2016, mais après l'apparition de nouveaux éléments relatifs à la contestation des jugements qu'il invoque, il est apparu à Monsieur le juge d'instruction qu'ils étaient également faux et que l'affaire ne relevait pas du domaine pénal mais du domaine criminel, à savoir le faux en écriture publique et authentique et usage de faux et la destruction de documents officiels, pour qu'il rende une ordonnance d'incompétence le 22 février 2017 conformément aux articles 351, 354, 356 et 276 du Code pénal - accompagné d'une copie de l'ordonnance. D'autre part, en ce qui concerne les étrangers héritiers du défunt Emile Joseph Doussan, ils ont déposé auprès de Monsieur le Procureur général du Roi près la cour d'appel de Casablanca une plainte contre l'intimé pour faux en écriture publique et authentique, dans laquelle des instructions ont été données pour enquête auprès de la Brigade nationale de la police judiciaire, et il s'agit de la plainte numéro 531/3101/2016 du 17 juin 2017, qui est toujours en cours d'enquête. Et dans cette situation, il est impératif, à tout le moins, de surseoir à statuer dans la présente affaire jusqu'à ce qu'il soit statué dans l'action publique, dès lors qu'elle a été engagée avant elle et qu'elle a atteint le stade des poursuites et de l'ordonnance d'incompétence en raison de faits plus graves - copie d'une lettre de Monsieur le Premier président près la cour d'appel de Casablanca. En ce qui concerne la prétention relative à l'existence de jugements contre les héritiers de feu Ilhman Lahcen, ces derniers ont été jugés sur la forme et non sur le fond, la demande ayant été déclarée irrecevable, étant donné que les preuves produites actuellement étaient absentes lors de leur formation et dispersées entre les héritiers, et si elles avaient été produites à l'époque, les jugements auraient été différents, ce qui rend toute défense de ce type irrecevable.

Et que le mandant, avec les autres héritiers de Ilhman Lahcen, ont des droits réels légitimes sur le bien immobilier objet du litige et y ont fondé des fonds de commerce de manière légale, dont la société INTREX SARL, qui a cédé ses droits réels à Monsieur Hassan Sharif Al-Masoudi pour une durée allant jusqu'en 2097, et a payé toutes les échéances de son loyer jusqu'à son terme. Par conséquent, il demande principalement le sursis à statuer dans la présente affaire jusqu'à ce qu'il soit statué dans l'action publique objet du dossier d'instruction numéro 170/15/16, le juge s'étant déclaré incompétent car les faits objet de ce dossier ont acquis un caractère criminel, et ce, conformément aux dispositions de l'article 102 du Code de procédure civile et de l'article 10 du Code de procédure pénale, confirmées par plusieurs jurisprudences, dont l'arrêt rendu par la Cour de cassation sous le numéro 566 du 6 septembre

2016 au rôle civil 788/2/2/15, qui dispose que : « L'ouverture d'une information judiciaire sur le faux par le juge d'instruction est considérée comme une mise en mouvement de l'action publique, ce qui entraîne le sursis à statuer dans l'action civile conformément à l'article 102 du Code de procédure civile et à l'article 10 du Code de procédure pénale ». Et à titre subsidiaire : la confirmation du jugement attaqué en ce qu'il a statué et la condamnation de l'appelant aux dépens.

Et il a joint : 1- un certificat d'inscription au registre du commerce de la société Agence immobilière et commerciale.

2- une copie d'une lettre de Monsieur Gérard, en tant que mandataire, et sa traduction en arabe.

3- une copie du contrat daté du 4 avril 1969 et sa traduction en arabe.

4- une photocopie d'une ordonnance de référé.

5- l'original de l'acte de décès du défunt Emile Joseph Doussan et son acte de notoriété et la traduction de l'ensemble en arabe.

6- une copie de l'ordonnance de Monsieur le juge d'instruction.

7- une photocopie d'une lettre de Monsieur le Premier président près la cour d'appel de Casablanca.

8- une photocopie d'une jurisprudence publiée.

Et sur la base d'un mémoire ampliatif et d'une confirmation de Maître Al-Masoudi ainsi que d'un mémoire ampliatif de Maître Al-Mahfoudh Billah, dans lesquels ils ont confirmé leurs précédentes prétentions.

Et à l'audience du 20 juin 2017, Maître Zarrouk a présenté un mémoire ampliatif dans lequel il a confirmé ce qui précède et l'a accompagné d'une copie du jugement pénal numéro 421/17.

Et à l'audience du 25 juillet 2017, l'avocat de l'appelant a présenté un mémoire ampliatif avec une assignation à comparaître en faux incident, dans lequel il indique, en ce qui concerne la réponse, que tout ce que les intimés ont produit comme ordonnance du juge d'instruction et de la chambre ne remet pas en cause le certificat de propriété qui prouve que le Docteur Ahmed Boura est l'unique propriétaire du bien immobilier objet du litige d'une part, et qu'il produira lors d'une prochaine audience le jugement de rejet de la demande que les intimés ont présentée devant le tribunal administratif de Casablanca contre le Conservateur pour l'enregistrement de son achat auprès du propriétaire initial Emile Joseph Doussan, au motif que la décision d'enregistrement n'est pas une décision administrative et que le Conservateur a exécuté un jugement, le tribunal administratif s'étant déclaré incompétent.

En ce qui concerne le faux incident :

L'appelant a déclaré que les intimés ont insisté sur le fait qu'ils disposent de contrats de promesse de vente et de bail à long terme

du propriétaire initial européen nommé Emile Joseph Doussan. Et les intimés ont produit ce qui prouve que leur de cujus, feu Ilhman Lahcen, est devenu le propriétaire légitime du local objet du litige, en ce que la vente a été conclue avec les anciens propriétaires étrangers par l'intermédiaire de la société Agence immobilière et commerciale, qui s'est avérée être une société fictive et inexistante d'une part, et d'autre part, les dispositions de la loi foncière stipulent qu'aucun acte ou contrat portant sur un bien immobilier immatriculé n'a force probante qu'à compter de son inscription au titre foncier,

conformément à l'article 65 des anciens et nouveaux Codes fonciers. D'autre part, le contrat prétendument conclu par l'intermédiaire de l'Agence immobilière et commerciale est celui qui a donné lieu à tous les actes illégaux par lesquels les héritiers de Lahcen Ilhman, en la personne de leur représentant apparent, l'intimé Said Ilhman, ont créé les sociétés Intrix Express et Cosmoto ainsi que la société Commitab. C'est la raison pour laquelle le tribunal de première instance civil s'est déclaré incompétent et a renvoyé les parties à saisir le tribunal de commerce. Et le contrat prétendument ayant transféré les droits de location ou de vente à feu Ilhman Lahcen est un faux pour deux raisons :

La première raison : il a été conclu après le décès du propriétaire initial, Monsieur Emile Joseph Doussan.

La deuxième raison : l'agence par l'intermédiaire de laquelle le contrat aurait été établi n'existe pas réellement, comme le prouve le fait qu'elle n'a pas été trouvée à l'adresse qui lui est attribuée et qu'elle n'est pas présente dans les registres du tribunal de commerce ou des tribunaux ordinaires avant la création des tribunaux de commerce. De plus, la qualité de contrat est inexistante car ladite agence, à supposer qu'elle existe, n'a pas produit de preuve que le propriétaire initial lui a donné mandat d'une part, et les contrats immobiliers ne sont pas conclus de cette manière, le législateur ayant prévu des modes de conclusion devant un notaire ou un adoul ou au moins par un acte entre les parties, le propriétaire en tant que vendeur et Monsieur Lahcen Ilhman en tant qu'acheteur, conformément à l'article 443 et suivants du DOC. Cette orientation a été confirmée en pratique conformément à l'article 4 du Code des droits réels dans la loi foncière. Et ce document est la base sur laquelle le tribunal de commerce a fondé son jugement en première instance et ce qui en a découlé de la création des sociétés fictives par Monsieur Said Ilhman, qui n'a pas qualité pour les conclure ou les créer, car ce qui est construit sur le faux est faux. Et attendu que l'article 92 du Code de procédure civile marocain (CPC) dispose que toute personne lésée par un acte peut exprimer sa volonté de le contester par la voie du faux incident. Et le faux incident dans cette affaire a ses justifications légales. Par conséquent, il demande, en ce qui concerne la réponse, la confirmation des mémoires précédents et du présent mémoire.

En ce qui concerne le faux incident : il demande l'application des dispositions de l'article 92 et suivants du CPC à l'acte par lequel le propriétaire initial aurait transféré la propriété ou la location à feu Ilhman Lahcen, en adressant une notification à son héritier apparent, Said Ilhman, qui est partie à la présente instance, afin de savoir s'il maintient ou non le document produit, en réservant les droits qui en découlent légalement pour le requérant. Avec la mention que le requérant conteste ce document par la voie du faux incident conformément à la loi.

Et sur la base des mémoires présentés par Maître Al-Masoudi et du mémoire de jonction de cause présenté par Maître Zarrouk ainsi que de la lettre de ce dernier pour la production de l'original du document contesté en faux.

Et à l'audience du 12 février 2017, l'avocat de l'appelant a présenté un mémoire accompagné d'un document (procuration spéciale) dans lequel il a demandé, par l'intermédiaire de son avocat, de poursuivre la procédure de faux incident avec une notification à l'intimé pour savoir s'il maintient ou non le document produit.

Et sur la base de la demande du ministère public tendant à l'application de la loi.

Et sur la base de l'arrêt de la cour d'appel rendu en l'espèce le 23 janvier 2018, qui a statué en la forme en déclarant l'appel et la demande de faux incident recevables, et au fond en les rejetant et en confirmant le jugement attaqué, en condamnant l'appelant aux dépens, et en ne tenant pas compte du faux incident et en condamnant son auteur aux dépens.

Et attendu que les héritiers de Ahmed Boura, par l'intermédiaire de leur représentant, ont formé un

pourvoi en cassation contre ledit arrêt, la Cour de cassation a rendu l'arrêt numéro 111/2 du 10 février 2022, qui a cassé l'arrêt attaqué au motif que : (Attendu que le requérant a soutenu devant la cour ayant rendu l'arrêt attaqué que le contrat daté du 4 avril 1969 est illégal et nul, car la partie propriétaire n'y figure pas et qu'il n'y a rien qui prouve la qualité du mandataire inconnu dans la représentation de Doussan Emile Joseph, dont le décès a été prouvé en 1966, et que même en supposant que l'agence immobilière ait agi en son nom avec un mandat valable, le mandat prend fin au décès du mandant et la qualité du mandataire cesse conformément à l'article 929 du DOC, et que tous les contrats fictifs qui en ont découlé sont nuls et ont été conclus pour tenter de s'approprier un bien immobilier appartenant à autrui, mais la cour s'est contentée, dans le raisonnement de son arrêt, de dire qu'il lui est apparu que « l'ancien propriétaire du bien immobilier objet du litige, Emile Joseph Doussan, avait conclu, par l'intermédiaire de son mandataire, l'Agence immobilière et commerciale (FIC), dont le siège social était situé au 24, rue Mohammed V, Casablanca, un contrat de location avec promesse de vente avec Monsieur Ilhman Lahcen le 4 avril 1969, et que ledit bureau recevait de lui un certain nombre de sommes, comme en témoignent les reçus qui en émanent... et que Ilhman Lahcen a à son tour accordé un bail à long terme à la société Intrix en la personne de son représentant Rachid Ilhman, ce dernier ayant cédé ledit bail à la société Jouz Moteur », sans répondre au moyen soulevé par le demandeur selon lequel le contrat daté du 4 avril 1964 a été conclu à un moment où Emile Joseph Doussan était décédé depuis trois ans, et que le mandat, à supposer qu'il existe et qu'il soit valable, prend fin au décès du mandant, et qu'il n'est pas possible de préférer une promesse de vente nulle à un certificat de propriété extrait du titre foncier qui donne au propriétaire le droit d'expulser l'occupant du bien immobilier sans droit ni titre, et qu'il n'est pas possible de dire que les effets du contrat ont été transférés aux héritiers, car le contrat nul est sans effet et ne peut être validé par la ratification ultérieure des héritiers, dès lors qu'il a été conclu au nom du défunt après son décès, son arrêt est donc insuffisamment motivé et susceptible d'être cassé.

Et sur la base du renvoi de l'affaire au tribunal de commerce de Casablanca, statuant en une autre composition.

Et le 2 juin 2022, l'avocat des appelants a présenté un mémoire après cassation dans lequel il indique que la Cour de cassation a confirmé que tous les moyens que leur de cujus avait soulevés dans sa déclaration d'appel du 16 février 2017 étaient correctement mentionnés dans le pourvoi en cassation et ont été adoptés par la Cour de cassation, et il a demandé l'annulation du jugement attaqué et l'expulsion des intimés et de quiconque les représente, en particulier l'intervenant volontaire dans la procédure de cassation, et leur expulsion à tous du bien immobilier en litige, en condamnant les intimés aux dépens.

Et le 30 juin 2022, l'avocat de l'intimée, la société Intrix, a présenté des conclusions après cassation dans lesquelles il indique que l'arrêt de la Cour de cassation ne prive pas la juridiction de renvoi de statuer sur l'affaire conformément à la loi et de la réexaminer, et qu'il est prouvé que les appelants ne sont pas propriétaires du bien immobilier objet du litige, notamment après le prononcé de l'arrêt de la cour d'appel ordonnant l'extinction de l'action publique à l'égard de Ahmed Boura pour cause de décès et condamnant son associé Aziz Dinon pour le crime de participation à l'usage de faux en écriture publique et authentique en sa qualité de fonctionnaire, et qu'en conséquence, les appelants n'ont ni qualité ni intérêt à agir, étant donné que l'inscription de leur de cujus au titre foncier numéro 39615/S est un faux commis au moyen de deux jugements dont le tribunal a constaté la falsification, ce qui rend la présence de la requérante dans le local légitime en vertu d'un bail à long terme accordé à Monsieur Lahcen Ilhman, qui occupait le bien immobilier depuis les années 1960 dans le cadre de son partenariat avec Emile Joseph Doussan, un Français, avant son retour dans son pays, et il a confirmé les mêmes moyens qu'il avait précédemment soulevés dans ses mémoires, demandant le rejet et l'exclusion de toutes les prétentions des appelants car elles ne reposent sur aucun fondement légal et la confirmation du jugement attaqué en condamnant les appelants aux dépens, et à titre subsidiaire, la réalisation d'une enquête, et il a joint au mémoire une copie d'un arrêt, un contrat de location avec promesse de vente, un

accord, une expertise écrite, un jugement et un acte de notoriété.

Et le 30 juin 2022, l'avocat de l'intervenant volontaire dans l'instance, Said Ilhman, a présenté un mémoire après cassation dans lequel il indique que les pièces du dossier montrent suffisamment que les appelants n'ont pas qualité à agir et n'ont aucun lien avec le bien immobilier, car les deux jugements par lesquels leur de cujus est devenu propriétaire du bien immobilier se sont avérés faux et ont été détruits après le prononcé du jugement pénal, et il a confirmé les mêmes moyens que ceux soulevés dans ses précédents mémoires et a demandé principalement le rejet de tous les moyens des appelants et la confirmation du jugement attaqué en condamnant les appelants aux dépens, et à titre subsidiaire, la réalisation d'une enquête, et il a joint au mémoire une copie d'un arrêt, des jugements, des offres, un accord, des reçus et des fonds de commerce.

Et le 22 septembre 2022, l'avocat de l'intervenant volontaire dans l'instance a présenté un mémoire dans lequel il indique que l'enquête a révélé l'implication des accusés dans le transfert de propriété du bien immobilier objet du titre foncier numéro 39615/S au profit de Ahmed Boura malgré l'existence d'inscriptions provisoires et de droits au profit du requérant, et que lesdits actes sont punis par la loi, et que la cour d'appel a rendu un jugement pénal de première instance qui a ordonné l'extinction de l'action publique pour cause de décès et la condamnation d'Aziz Dinon, et que ledit jugement a été frappé d'appel et que l'affaire a été renvoyée devant la cour d'appel de Casablanca, et qu'en vertu de l'article 10 du Code de procédure pénale, il convient de surseoir à statuer en l'espèce, et il a joint au mémoire une copie d'un jugement pénal.

À la même date, l'avocat de l'intervenant volontaire a présenté des conclusions dans lesquelles il a demandé la confirmation du jugement attaqué et le sursis à statuer jusqu'à ce qu'il soit statué dans l'action publique. Et il a joint au mémoire une copie d'un jugement pénal et une copie d'un jugement de première instance.

Et le 20 octobre 2022, l'avocat de l'intimée, la société Intrix, a présenté un mémoire dans lequel il demande le sursis à statuer en l'espèce jusqu'à la fin de l'action publique objet du dossier pénal pendant devant la cour d'appel de Casablanca.

Et le 20 octobre 2022, l'avocat des appelants a présenté un mémoire ampliatif dans lequel ils ont confirmé leur mémoire après cassation.

Et sur la base de l'inscription de l'affaire à l'audience du 13 décembre 2022, l'avocat des parties ne s'est pas présenté malgré sa présence antérieure et la prorogation du délai, il a donc été décidé de mettre l'affaire en délibéré et de prononcer la décision à l'audience du 27 décembre 2022.

Cour d'appel

Attendu que la Cour de cassation a cassé le précédent arrêt de la cour d'appel au motif que (la cour ayant rendu l'arrêt de la cour d'appel n'a pas répondu au moyen soulevé par le demandeur selon lequel le contrat daté du 4 avril 1964 a été conclu à un moment où Emile Joseph Doussan était décédé depuis trois ans, et que le mandat, à supposer qu'il existe et qu'il soit valable, prend fin au décès du mandant, et qu'il n'est pas possible de préférer une promesse de vente nulle à un certificat de propriété extrait du titre foncier qui donne au propriétaire le droit d'expulser l'occupant du bien immobilier sans droit ni titre, et qu'il n'est pas possible de dire que les effets du contrat ont été transférés aux héritiers, car le contrat nul est sans effet et ne peut être validé par la ratification ultérieure des héritiers, dès lors qu'il a été conclu au nom du défunt après son décès, son arrêt est donc insuffisamment motivé et susceptible d'être cassé).

Et attendu que la cassation et le renvoi ont pour effet de remettre les parties dans l'état où elles se

trouvaient avant le prononcé de l'arrêt cassé, de sorte qu'il leur est permis de présenter leurs conclusions à la lumière de l'arrêt de la Cour de cassation rendu en l'espèce, et que la cour réexamine l'affaire dans son intégralité, en se conformant au point de droit sur lequel la Cour de cassation a statué, conformément aux dispositions de l'article 369 du CPC.

Et attendu que parmi les moyens soulevés par les appelants, il y a celui selon lequel le contrat daté du 4 avril 1964 conclu entre le de cujus de l'intervenant volontaire Said Ilhman et l'Agence immobilière et commerciale reste nul car le propriétaire du bien immobilier, Emile Joseph Doussan, est décédé trois ans auparavant, en 1966, et que même en supposant qu'un mandat ait été délivré par lui au profit de l'Agence immobilière et commerciale, le mandat prend fin au décès du mandant, et qu'il n'est pas possible de préférer une promesse de vente nulle à un certificat de propriété.

Mais attendu que l'intervenant volontaire dans l'instance n'a pas produit, pour étayer son titre d'occupation du local objet du litige, uniquement un contrat de location avec promesse de vente conclu entre son de cujus Ilhman Lahcen et l'Agence immobilière et commerciale, daté du 4 avril 1969, valable du 4 avril 1969 au 17 avril 1969, par lequel son de cujus a proposé la location définitive du bien immobilier nommé « Gérard Henri » sur la base de sa volonté d'acheter ledit bien immobilier sous forme de location-vente selon les conditions stipulées dans l'offre, mais il a également produit un accord définitif émanant de Gérard Henri Marie, en tant que mandataire, fils de Henri et Emilienne Julia Doussan, en son nom et au nom de sa mère Emilienne Julia Doussan, épouse de Henri, fille d'Emile Joseph Doussan (le propriétaire initial du bien immobilier), daté du 10 avril 1969, par lequel ils acceptent sans réserve les conditions de l'offre de location-vente présentée par Ilhman Lahcen le 4 avril 1969 et acceptent le solde du prix de la transaction, et si les appelants soutiennent que le contrat de location-vente conclu le 4 avril 1969 a été émis après le décès du défunt Emile Joseph Doussan le 1er août 1966 et que le mandat prend fin au décès du mandant, dès lors que Gérard Henri Marie, en tant que mandataire, et ceux qui l'accompagnent ont émis, après le décès de leur de cujus, un accord définitif pour la location du bien immobilier au de cujus de l'intervenant volontaire dans l'instance, l'accord définitif constitue le point de départ de ceux qui ont qualité pour le conclure en tant qu'ayants cause à titre particulier de leur de cujus décédé avant la conclusion de l'offre de location-vente, qui ne stipule pas qu'il a été conclu par l'Agence immobilière et commerciale au nom du défunt Emile Joseph Doussan, mais qui contient un engagement émanant du de cujus des intervenants volontaires et qui a été ratifié par les héritiers du propriétaire initial du bien immobilier le 10 avril 1969, et par conséquent, s'il est de principe, en vertu de l'article 66 du Code foncier, que tout droit réel immobilier portant sur un bien immobilier immatriculé est considéré comme inexistant à l'égard des tiers qu'à compter de son inscription et à partir du jour de l'inscription au titre foncier par le Conservateur foncier, et qu'il n'est pas possible de demander l'annulation de l'inscription à l'encontre d'un tiers de bonne foi, il

en découle, par la négative, qu'il n'est pas possible pour un tiers de mauvaise foi de se prévaloir de la règle susmentionnée, ce qui signifie que celui qui prend l'initiative d'enregistrer sa vente au titre foncier doit être de bonne foi afin de ne pas se voir opposer l'annulation de son inscription, et il ressort des pièces du dossier, et notamment du jugement pénal numéro 1606 rendu par la chambre criminelle de première instance près la cour d'appel de Casablanca le 30 décembre 2020, dossier numéro 339/2610/2018, qu'il a condamné le fonctionnaire qui a procédé à l'inscription de la vente du de cujus des appelants au titre foncier numéro 39615/S, au motif que la promesse de vente que l'accusé Ahmed Boura (de cujus des appelants) prétend avoir conclue avec le citoyen français nommé Emile Joseph Doussan, décédé le 1er août 1966, a été conclue après son décès, le 26 août 1977, et que l'accusé Aziz Dinon, malgré sa connaissance de l'existence d'un litige sur le droit de propriété de Ahmed Boura sur le bien immobilier, a profité de l'absence du Conservateur et, malgré sa connaissance préalable du fait que Ahmed Boura n'avait pas produit les documents requis, et qu'il n'a pas examiné le jugement et les différences qu'il présente quant au sexe du défendeur, et que ledit jugement a ordonné la destruction des

deux jugements falsifiés sur lesquels s'appuie l'inscription de la vente et a également ordonné la saisie conservatoire dudit bien immobilier afin de préserver les droits des parties, ce qui signifie, selon les faits exposés dans le jugement pénal de première instance susmentionné, qui fait foi de ce qu'il constate, conformément à l'article 418 du DOC, que le de cujus des appelants était de mauvaise foi lorsqu'il a présenté une demande au Conservateur pour l'inscription de son achat sur la base d'un jugement falsifié et d'une promesse de vente conclue après le décès du propriétaire du bien immobilier, et que les appelants ne peuvent donc pas se fonder sur l'inscription de la vente de leur de cujus au titre foncier et la considérer comme non susceptible d'être annulée, dès lors qu'il est de mauvaise foi selon ce qui ressort du jugement pénal de première instance, orientation confirmée par la Cour de cassation dans toutes ses chambres par son arrêt numéro 36-2 du 17 janvier 2017, dossier civil numéro 5209/1/2/2012, qui dispose que : « Mais attendu que, conformément aux articles 66 du Dahir portant Code foncier et 3 du Dahir du 2 juin 1915 relatif à la législation applicable aux immeubles immatriculés, tout droit portant sur un bien immobilier immatriculé est considéré comme inexistant à l'égard des tiers qu'à compter de son inscription, et à partir de l'inscription au titre foncier par le Conservateur foncier, et qu'il n'est en aucun cas possible de demander l'annulation de cette inscription à l'encontre d'un tiers de bonne foi, et que l'inscription d'un tiers de bonne foi ne peut être annulée à son encontre en vertu des articles 66 et 3 susmentionnés, le tiers de mauvaise foi est celui qui connaissait ou aurait pu connaître le vice du titre de son prédécesseur, et le requérant ne peut être considéré comme étant de bonne foi compte tenu des faits du litige constatés dans le jugement pénal qui fait foi de ce qu'il constate, conformément à l'article 418 du DOC, le requérant étant un entrepreneur et un marchand de biens, il est présumé agir avec prudence dans ses transactions, et il a acheté le bien immobilier le 6 mars 2003 à un prix qui ne correspond pas à sa valeur, alors qu'il était enregistré au nom de la société propriétaire, et il s'est également fondé dans la vente sur un échange datant de 1961 non inscrit au titre foncier malgré l'écoulement de plus de quarante ans depuis sa date, et l'acte de vente et l'échange ont été enregistrés le même jour, ce sont là des indices forts et multiples que le requérant aurait pu connaître le vice qui entache l'échange sur lequel s'appuie l'acquisition de la part du vendeur, et par ce motif de pur droit tiré des faits constatés par les juges du fond, la Cour de cassation substitue un motif à celui critiqué dans l'arrêt, de sorte que ce qui a été soulevé dans les moyens de cassation ci-dessus n'est pas fondé », et étant donné que le jugement pénal susmentionné a ordonné la saisie conservatoire du titre foncier, cela signifie qu'il existe un litige sérieux sur le droit d'inscription du de cujus des appelants en tant que propriétaire du bien immobilier objet du litige, litige qui fait que la cession effectuée par les ayants cause d'Emile Joseph Doussan au profit du de cujus des intervenants volontaires dans l'instance, Lahcen Ilhman, reste valable et ne peut être contestée en vertu des dispositions de l'article 66 du Code foncier, dès lors qu'il leur est toujours possible d'obtenir un jugement annulant les procédures d'inscription de l'achat du de cujus des appelants et de prendre l'initiative d'enregistrer la cession effectuée au profit de leur de cujus le 10 avril 1969, ce que les héritiers d'Emile Joseph Doussan ont entrepris de demander par le biais de l'action intentée devant le tribunal de première instance de Casablanca contre le de cujus des appelants, et à la suite de laquelle le jugement numéro 1315 du 13 juin 2018, dossier civil numéro 3031/1401/2017, a été rendu, ordonnant le sursis à statuer jusqu'au prononcé d'un jugement définitif dans l'action publique, et par conséquent, dès lors que la présence des intimés repose sur l'accord définitif émanant des héritiers d'Emile Joseph Doussan, qui reste un titre valable jusqu'au prononcé d'une décision définitive dans l'action publique relative au faux en écriture publique et authentique sur lequel s'appuie l'inscription de la vente, l'action des appelants tendant à l'expulsion des intimés du bien immobilier au motif que leur titre d'occupation est nul est prématurée, dès lors qu'il n'a pas encore été statué sur le droit de propriété du de cujus des appelants sur le bien immobilier objet du litige, et que le titre d'occupation des intervenants volontaires dans l'instance a été ratifié par les propriétaires du bien immobilier qui ont intenté l'action en nullité et en radiation du nom du de cujus des appelants du titre foncier, et il en va de même pour les contrats de bail conclus par le de cujus de l'intervenant volontaire dans l'instance avec les locataires intimés, qui tirent leur titre d'occupation du local des contrats de bail et du contrat de cession susmentionné.

Et attendu qu'en ce qui concerne les autres moyens soulevés par les requérants, à savoir l'antériorité de jugements et d'arrêts ayant constaté que le contrat daté du 4 avril 1969 est illégal, outre le fait que le de cujus des intervenants volontaires ne s'est pas fondé uniquement sur le contrat daté du 4 avril 1969 émanant de l'agence immobilière, mais également sur le contrat daté du 10 avril 1969 émanant des héritiers d'Emile Joseph Doussan, lesdits jugements et arrêts ont uniquement statué sur l'irrecevabilité de la demande et n'ont pas statué sur le droit du de cujus des intervenants volontaires sur le bien immobilier objet du litige, et qu'en ce qui concerne le faux incident relatif au document intitulé « offre de location avec promesse de vente » daté du 4 avril 1969, la décision en l'espèce ne dépend pas dudit document, et qu'en vertu de l'article 89 du CPC, le tribunal ne tient pas compte du faux incident si la décision en l'espèce ne dépend pas de l'acte contesté en faux, de sorte qu'il convient de ne pas tenir compte du faux incident.

Et attendu que, compte tenu de ce qui précède, il convient de déclarer l'appel recevable et d'annuler le jugement attaqué en ce qu'il a rejeté la demande, et de statuer à nouveau en la déclarant irrecevable en la forme et en condamnant les appelants aux dépens.

Par ces motifs,

Le tribunal de commerce de Casablanca, statuant publiquement, en dernier ressort, par défaut avec administrateur ad hoc pour la société Commitab et par défaut pour la société Cosmoto,

Vu l'arrêt de la Cour de cassation numéro 111/2 du 10 février 2022,

En la forme : Déclare l'appel recevable.

Au fond : L'accueille et annule le jugement attaqué en ce qu'il a rejeté la demande, et statue à nouveau en la déclarant irrecevable en la forme et en condamnant les appelants aux dépens.