

Référé et expulsion d'un occupant sans titre : L'existence d'un acte de vente, même non enregistré, constitue une contestation sérieuse relevant de la seule compétence du juge du fond (Cass. fonc. 2023)

Identification			
Ref 35458	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 79
Date de décision 07/03/2023	N° de dossier 2021/4/7/3939	Type de décision Arrêt	Chambre Foncière
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile	Mots clés نقض, Cassation, Contestation sérieuse, Expulsion, Immeuble immatriculé, Incompétence du juge des référés, Occupation sans droit ni titre, Pouvoir de la juridiction du fond, Référé, Atteinte au fond du droit, رسوم أشريية غير مسجلة, طرد للاحتلال, عقار محفظ, قرارات محكمة النقض, قضاء استعجالي, محكمة الموضوع, مساس بالجواهر, نزاع التواجد, Acte de vente non inscrit au titre foncier		
Base légale Article(s) : 152 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	Source Ouvrage : القضايا المسطرية في ضوء العمل القضائي لمحكمة زكرياء العماري دكتور في الحقوق Auteurs : النقض لسنة 2023 Edition : سلسلة دليل العمل القضائي Année : 2024		

Résumé en français

Le juge des référés est incompétent pour ordonner l'expulsion de l'occupant d'un immeuble immatriculé dès lors que ce dernier soulève une contestation sérieuse en produisant des actes d'achat, même si ceux-ci ne sont pas inscrits sur le titre foncier.

En effet, l'appréciation de la portée de tels actes constitue un débat de fond réservé à la seule juridiction du fond. En jugeant que l'absence d'inscription rendait les titres de l'occupant inefficaces, la cour d'appel a tranché le fond du litige, violant ainsi l'article 152 du Code de procédure civile et justifiant la cassation de sa décision.

Résumé en arabe

لا يختص قاضي المستعجلات بالبت في دعوى طرد محتل لعقار محفظ، إذا أثار هذا الأخير نزاعاً جدياً حول سبب تواجده بالعقار. ويتحقق النزاع الجدي بإدلاء المحتل بعقود شراء، حتى وإن كانت غير مسجلة بالرسم العقاري، لأن التحقق من صحتها وأثرها القانوني يقتضي بحثاً في جوهر الحق.

وبناءً عليه، فإن المحكمة التي تقضي بالطرد استناداً إلى عدم تسجيل هذه العقود تكون قد تجاوزت اختصاصها ومست بجوهر النزاع خلافاً لمقتضيات الفصل 152 من قانون المسطرة المدنية، مما يعرض حكمها للنقض.

Texte intégral

قرار عدد 79

مؤرخ في 07 مارس 2023

ملف عقاري عدد 2021/4/7/3939

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون إن محكمة النقض (غ.ع، ق.4)؛

بناءً على العريضة المرفوعة بتاريخ 2021.04.29 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذ سعيد (ت)، والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف ببني ملال الصادر بتاريخ 2020.12.16 في الملف عدد 2020.1201.872.

وبعد المداولة طبقاً للقانون: حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف ببني ملال تحت عدد 1352 وتاريخ 2020.12.16 في الملف عدد 2020.1201.872 أن المدعين (ف.ب) ومن معها، تقدموا أمام رئيس المحكمة الابتدائية بالفقيه بن صالح بمقال استعجالي يعرضون فيه

أنهم يملكون في الرسم العقاري المسمى (ص.ت) موضوع الرسم العقاري عدد C22431 وأن المدعى عليه احتل دون سند قانوني ما يقارب 14 هكتاراً من المساحة الإجمالية للعقار التي تقدر بـ 56 هكتاراً و5 آر و95 سنتيماً، ملتصين بالحكم بطرد المدعى عليه من العقار المملوك لهم موضوع الرسم العقاري المذكور أعلاه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع النفاذ المعجل، أجاب المدعى عليه بواسطة محاميه بأنه سيق أن اشترى من السادة (ع.خ) وباقي المالكين على الشيع ما قدره 15 هكتاراً وبعدها 12 هكتاراً حسب رسم الشراء عدد 305 صحيفة 347 كناش 1 رقم 34، ورسم الشراء المضمن بعدد 16 صحيفة 10 كناش 1 رقم 38 المستند أصله على رسم مخارجه المسمى (ص.ت)، وأن البائعين له هم ورثة (ق.ش بن ح)، وأنهم أجروا مخارجه فيما بينهم بعدما أنجزوا تركة لأملك مورثهم، ولم يكن في علمهم أن الأرض الفلاحية هي موضوع رسم عقاري عدد C.22431 الذي تأسس بتاريخ 1938.09.30، وأن المدعى عليه يستغل الأرض المدعى فيها، وأنجز بها مجموعة من المخازن الكبرى ومنازل، وقام بغرسها بالأشجار، ملتصياً برفض الطلب لعدم اختصاص قاضي المستعجلات في البت في الدعوى.

وبعد التعقيب وتمام الإجراءات قضى الأمر الاستعجالي في الطلب الأصلي بطرد المدعى عليه من العقار المسمى (ص.ت) ذي الرسم العقاري C.22431 هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وفي الطلب المضاد بعدم الاختصاص للبت في جوهر النزاع. استأنفه المحكوم عليه ناعيا عليه، خرقة لقانون حالة الطوارئ، والبت في أصل الحق من طرف قاضي المستعجلات وعدم الالتفات إلى رسوم الأشرية، ملتصقا بإلغاء الأمر المستأنف والحكم بعدم الاختصاص أو رفض الطلب. أجاز المستأنف عليهم بواسطة محاميهم بأن قانون حالة الطوارئ بسبب وباء كورونا قد استثنى القضايا الاستعجالية من تعليق للجلسات، كما أن الأمر يتعلق بطرد محتل من عقار محفظ الذي يختص بالبت فيه القضاء الاستعجالي ملتصقين بتأييد الأمر المستأنف، وبعد تمام الإجراءات صدر القرار الاستثنائي بالتأييد، وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث إن من جملة ما يعيبه الطالب على القرار في الوسيلة الفريدة، خرقت القانون الفصلين 149 و152 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن أحد الشرطين الذي يلزم توفره لبت قاضي المستعجلات، هو شرط عدم المساس بأصل الحق، والطاعن أدلى أمام رئيس المحكمة برسوم أشرية التي بموجبها اشترى من السادة مصطفى خالد بن (ق.ش)، و(ع.خ)، و(ت.خ) الذين لا زالوا مسجلين بالرسم العقاري موضوع النزاع ويلزمون بإتمام إجراءات البيع معه، لأن رسوم الأشرية لا تتضمن رقم الرسم العقاري، خاصة وأنهم أدلوا بخبرة قضائية تفيد بأن

رسوم الأشرية المذكورة تنطبق على الملك المدعى فيه، وأنه مادام عقد البيع لم يتم تسجيله بالرسم العقاري، فإن الالتزام بنقل الملكية يبقى على عاتق البائع أو وراثته، وبما أن النزاع خاص في أصل الحق، ولم يلتفت إلى عقود الأشرية، ووجود دعوى أصلية، وأن البائعين للطاعن لا زالوا مسجلين بالرسم العقاري موضوع النزاع، مما يشكل مسا بحق الأطراف والتزاماتهم، لا يحق للقاضي الاستعجالي النظر فيه، ومحكمة الاستئناف لما أيدت الأمر المستأنف القاضي عليهم بالطرد من العقار المدعى فيه دون مراعاة ما ذكر أعلاه، تكون قد خرقت القانون ولم تركز قضاءها على أساس صحيح، مما يبرر نقض قرارها. حقا، فقد صح ما عيب على القرار، ذلك أنه من المقرر قانونا طبقا للفصل 152 من قانون المسطرة المدنية، أن الأوامر الاستعجالية لا تبت إلا في الإجراءات الوقتية، ولا تمس بما يمكن أن يحكم به في الجوهر، وأنه لما كان الاستئناف المنصب على أمر استعجالي ينقل إلى المحكمة الاستئنافية الدعوى الاستعجالية وتنظرها وفقا للقانون ولاسيما توفر عنصري الاستعجال وعدم المساس بالجوهر فإن الظاهر من أوراق الملف أن الطاعن أثار دفعا جديا حول سند وجوده بالعقار المدعى فيه واستدل بعقود شراء بينه وبين شركاء المطلوبين على الشياخ في العقار المذكور، الأمر الذي يقتضي إجراء بحث موضوعي للتأكد من حقيقة ما يتمسك به الطاعن لأنه يعد من النزاع الجدي البت في الصفة التي يوجد بها الطاعن بالمدعى فيه، وأن ما أدلى به من حجج يرجع البت فيه المحكمة الموضوع. ومحكمة الاستئناف لما عللت قرارها بأن الأمر يتعلق برسم عقاري، وأن رسوم الأشرية المدلى بها غير مسجلة بالرسم العقاري تكون قد نفذت إلى جوهر الحق المحظور على القضاء الاستعجالي المساس به، وخرقت الفصول المحتج بها، وعرضت قضاءها للنقض. وحيث إن حسن سير العدالة، ومصصلحة الطرفين، يقتضيان إحالة القضية على نفس

المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيأة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوبين المصاريف. كما قررت إثبات قرارها هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الهيئة السيد محمد بن يعيوش والمستشارين السادة: فتيحة بامي مقررة، عبد العلي حفيظ وإبراهيم الكرناوي ومحمد رضوان أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد عاتق المزبور، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نوال العبودي.