

Référé-expulsion et titre foncier : la contestation sérieuse née d'une vente non inscrite par un indivisaire (Cass. civ. 2003)

Identification			
Ref 16886	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1729
Date de décision 05/06/2003	N° de dossier 3178/1/4/02	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés مسماس بجوهر النزاع, Ayant cause particulier, Compétence du juge des référés, Contestation sérieuse, Force probante, Incompétence, Juge de l'urgence, Occupation sans droit ni titre, Référé, Titre foncier, Atteinte au fond du droit, Vente non inscrite, طرد, عدم, رسم عقاري, خلف خاص, احتلال بدون سند, عقد شراء عرفي, قاضي المستعجلات, مالك على الشيع, الاختصاص, Vente par un co-indivisaire, Action en expulsion	
Base légale		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 61	

Résumé en français

Le titulaire d'un droit inscrit sur titre foncier ne peut obtenir en référé l'expulsion d'un occupant lorsque ce dernier oppose une contestation sérieuse.

Constitue une telle contestation le fait pour l'occupant de se prévaloir d'un acte de vente, même non publié, émanant d'un propriétaire indivis et dont la validité est reconnue par les héritiers de ce dernier. L'appréciation de la portée d'un tel acte est un débat de fond qui échappe à la compétence du juge de l'urgence.

En pareille hypothèse, le principe de l'effet constitutif de l'inscription sur le titre foncier est insuffisant à fonder la compétence du juge des référés, lequel ne saurait, sans excéder ses pouvoirs, ordonner une mesure qui reviendrait à trancher un litige relevant de la compétence exclusive des juges du fond.

Résumé en arabe

الاتفاقات التعاقدية - تسجيلها في الرسم العقاري - خلف خاص - طرده من العقار (لا).
 إن الاتفاقات التعاقدية الرامية إلى نقل حق عيني أو الاعتراف به أو تغييره أو إسقاطه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ تسجيلها في الرسم العقاري.
 إن هذه القاعدة لا تضر بحقوق الأطراف بعضهم على بعض وبإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم لتنفيذ اتفاقاتهم.
 إن المشتري لحقوق مشاعة في عقار محفظ الذي لم ينازعه البائع له فيما باعه له يعتبر خلفا خاصا للبائع. وبناء على ذلك لا يحق لباقي الشركاء المطالبة بطرده من العقار لأنه قد حل محل البائع له المالك قانونا. وإن عدم تسجيله رسم شرائه لا يجعله محتلا بدون سند، وإنما يبقى محتلا لحقوق البائع له على الشياخ وبإذنه إلى أن يسجل عقد شرائه.
 - تكون المحكمة على صواب لما اعتبرت طلب طرد هذا المشتري يمس بالجواهر ويخرج عن اختصاص القضاء الاستعجالي.

Texte intégral

القرار عدد: 1729، المؤرخ في: 5/6/03، الملف المدني عدد: 3178/1/4/02

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار عدد 622 الصادر عن استئنافية الرباط بتاريخ 28/11/01 في الملف عدد 01-310-4 أن الطاعن الإدريسي العمراوي بوشعيب تقدم بتاريخ 21/11/00 بمقال استعجالي إلى ابتدائية سلا في مواجهة المطلوب عبد السلام العمراوي التمس فيه الحكم عليه بطرده، هو ومن يقوم مقامه، من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 29273 ر لاحتلاله جزء منه دون سند مع غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وأرفق مقاله بشهادة من المحافظة العقارية ومحضر استجواب، وأجاب المدعى عليه بمقال التمس فيه إدخال ورثة البائع له أحمد الطالبي في الدعوى مضيفا بأن إجراءات تقييد العقد لازالت جارية والتمس رفض الطلب. وأدلى بعقد شراء عرفي مؤرخ في 20/3/88 وإرائة عدد 3906 مؤرخة في 8/1/90. وبعد جواب المدخلين بإقرار البيع الذي قام به موروثهم لفائدة المدعى عليه حكمت المحكمة بعدم الاختصاص أيده محكمة الاستئناف بعلة أن الطلب يهدف إلى إفراغ المستأنف عليه من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 29273 الذي دفع بشرائه للمدعى فيه من الطالبي أحمد المالك على الشياخ وقام بالبناء عليه، فإن مناقشة هذا العقد والبحث في سند تواجده يشكل مساسا بالجواهر ويخرج عن اختصاص قاضي المستعجلات وهو القرار المطعون فيه بوسيلتين متخذتين من خرق القانون وانعدام التعليل ذلك أن الفصل 67 من قانون التحفيظ العقاري ينص على أن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الاعتراف به أو إسقاطه لا ينتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التسجيل وأن المجلس الأعلى استقر على أن الميزة التي يتوفر عليها الرسم العقاري تفرض على قاضي المستعجلات أن يضع حدا لمن يحتله ولو استظهر بشراء أو حكم قضائي طالما لم يتم تقييده على الرسم العقاري، وأن البيع المحتج به أنجز من طرف غير المالك وهو باطل.

لكن حيث إن المطلوب قد اشترى من أحد المالكين على الشياخ وأقره ورثته على ذلك مما يعتبر معه خلفا خاصا له ولما عللت المحكمة قرارها بأن البحث في مناقشة العقد وسند تواجده المطلوب في المدعى فيه يمس بجواهر النزاع ويخرج عن اختصاص قاضي

المستعجلات فإنها لم تخرق النص المحتج به وكان قرارها معللا بما فيه الكفاية لذلك كان ما أثره الطاعن غير مؤسس.
لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى رافعه بالصائر.

وبه صدر القرار وتلي الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية للمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة
الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد إبراهيم بحماني رئيسا والمستشارين السادة محمد دغبر مقررًا وأحمد الحضري وأحمد ملجاوي
وعبد السلام البوزيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد عبد الغني فايدي ومساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.