

Spoliation immobilière : nullité de la vente et absence de protection du tiers acquéreur de mauvaise foi (C.A Casablanca 2017)

Identification			
Ref 34030	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1/3520
Date de décision 20/04/2017	N° de dossier 2012/1201/2479	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés سوء النية, Faux et usage de faux, Immatriculation foncière, Mauvaise foi, Nullité de la vente, Primauté de l'action pénale, procuration, Droit foncier, Radiation des inscriptions, Spoliation immobilière, Suspension de l'instance civile, Tiers de mauvaise foi, Vente immobilière, بطلان البيع, تزوير واستعمال التزوير, Réinscription de la propriété, Action en Nullité	
Base légale Article(s) : 102 - 143 - 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) : 66 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière Article(s) : 3 - Loi n° 39-08 relative au code des droits réels. (22 novembre 2011)		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de Casablanca, statuant sur renvoi après cassation, était saisie d'un litige relatif à la validité d'une vente immobilière conclue sur la base d'une procuration falsifiée. La demanderesse initiale, aujourd'hui décédée, contestait la validité de cette vente réalisée par un tiers au profit d'un premier acquéreur, en soutenant que la procuration fondant l'opération était frauduleuse.

Initialement, le tribunal avait rejeté sa demande sans attendre l'issue de la procédure pénale en cours, mais la Cour de cassation avait annulé ce jugement en raison de la violation de l'article 102 du Code de procédure civile, qui exige la suspension de l'instance civile lorsqu'une action pénale relative à un faux est pendante.

Sur renvoi, et après condamnation définitive du premier acquéreur pour usage de faux, la Cour d'appel a constaté la nullité du premier contrat de vente, estimant qu'il reposait sur une procuration juridiquement inexistante. Elle a également examiné la validité d'un second contrat conclu ultérieurement entre le premier acquéreur et une société tierce. La Cour a jugé que cette société, avertie du litige en cours et de la fraude avant l'inscription définitive de son acquisition au livre foncier, ne pouvait pas bénéficier de la

protection réservée au tiers acquéreur de bonne foi prévue par l'article 66 du Dahir sur l'immatriculation foncière, ni par l'article 3 de la loi du 2 juin 2015.

Relevant ainsi la mauvaise foi avérée de la société tierce, la Cour d'appel a prononcé l'annulation de la seconde vente, ordonné la radiation des inscriptions litigieuses du livre foncier, et rétabli l'inscription du droit de propriété au profit de l'ayant droit de la demanderesse décédée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبق القانون.

بناء على قرار محكمة النقض عدد 815 وتاريخ 2012/02/14 في الملف المدني رقم 2011/2/1/1199 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون.

وبناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة ماري ماكدلين (م) بواسطة نائبها والمؤدى عنه بتاريخ 2009/02/20 بمقتضاه تستأنف الحكم الصادر عن ابتدائية الدار البيضاء بتاريخ 2008/10/22 تحت عدد 2335 في الملف رقم 2008/21/1123 والقاضي بعدم قبول الدعوى وتحميل رافعتها الصائر.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن السيدة ماري ماكدلين (م) كانت قد تقدمت بواسطة نائبها بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2008/04/11 عرضت فيه بأنها فوجئت بتقييد المدعى عليه مالكا بالرسم العقاري عدد 2751 س الكائن بالدار البيضاء حي المعاريف مساحته 7 آر و 46 سنتيار المتكون من دار للسكن ومرافق وساحة وبئر وهو العقار موضوع الملك المسمى « أمويل دكامبيدون » بمقتضى شراء مرتكز على وكالة مزورة لا صحة لها وذلك بناء على وكالة مزورة على العارضة تضمنت توكيلها للمسمى ريزيكي (ل) وأن ما بني على هذه الوكالة المزورة فهو باطل ، ملتزمة التصريح ببطلان البيع المنجز لفائدة المدعى عليه محمد (ي) بناء على وكالة مزورة والتشطيب عليه من صحائف الرسم العقاري المعرف به وإعادة تقييد العارضة كمالكة به، مدلية بوكالة خاصة للطعن في توقيعها على الوكالة ثم بنسخة من الوكالة المزورة المعتمد عليها في إبرام عقد البيع ونسخة من عقد البيع المنجز لفائدة المدعى عليه ثم شهادة الملكية للرسم عدد 2751/ س ثم أدلت بجلسة 2008/06/11 بنسخة طبق الأصل من شكاية مباشرة من أجل التزوير واستعماله من أجل سلب أملاك الأجنبي موجهة إلى السيد قاضي التحقيق وهي مؤرخة في 2008/03/27 مدلية رفقتها بطلب أفادت فيه على أنها حركت دعوى عمومية بمقتضى هذه الشكاية وأنه طبقا لمقتضيات المادة 102 من م ق م فهي تلتمس إيقاف البت إلى حين انتهاء البت النهائي في دعوى الزور الأصلية.

وأجاب المدعى عليه متمسكا بأن العقد الذي رتب الحق العيني لفائدته وبمقتضاه تم تقييده بالمحافظة العقارية عقد صحيح ومستجمع لجميع عناصره القانونية والمدعية لم تبين في مقالها أوجه البطلان وبقي دفعها مقتصرًا فقط على زورية الوكالة والزور لا يثبت إلا بحكم قضائي نهائي يبين عناصر جنحة الزور ، ملتمسًا الحكم برفض الطلب.

وبتمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

وركزت الطاعنة - المدعية - في أسباب استئنافها موضحة بأنها أقامت هذه الدعوى المدنية حتى تحافظ على حقها من خلال تقييد احتياطي وطلبت إيقاف البت عملا بمقتضيات المادة 102 من ق م م لكن محكمة الدرجة الأولى لم تستجب لطلبها ، ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإيقاف البت في القضية عملا بالمادة المذكورة أعلاه ، مدلية بنسخة من الحكم المستأنف.

وبجلسة 2009/06/22 أدلت المستأنفة بمذكرة بيانية موضحة على أنها تقدمت بشكاية مباشرة إلى السيد قاضي التحقيق فتح لها ملف تحت عدد 08/82 والمشتكى به مختف عن الأنظار وبالتالي فإن الادعاء بالزور موجود وقائم ، هذا فضلا على أن الوكالة المزورة أبرمت بفرنسا ولا يمكن أن تنقد بالمغرب إلا إذا كانت حاملة للصيغة التنفيذية عملا بأحكام المادة 432 من ق م م وهو ما لم تتوفر عليه الوكالة فهي بذلك تكون غير عاملة ، مدلية بشهادة طبق الأصل صادرة عن بلدية بوردو بفرنسا مؤرخة في 2009/04/16.

وأجاب المستأنف عليه مؤكدا على أن الطعن في الوكالة بواسطة شكاية لا تأثير له على صحة العقد الذي نشأ صحيحا واستجمع جميع عناصره القانونية كما أن حالات البطلان منتفية وبالتالي فلا يصح التمسك بمقتضيات المادة 306 من ق ل ع ، ملتمسا بتأييد الحكم المستأنف بعد رد الاستئناف.

وبعد الإجراءات المسطرية صدر القرار الاستئنافي عدد 1/1016 وتاريخ 2010/03/01 في الملف رقم 09/1/1209 المطعون فيه بالنقض والذي قضى بتأييد الحكم الابتدائي بعلته أن المستأنفة لم تدل بما يفيد ثبوت الزور ومال الشكاية المباشرة المقدمة منها ضد المطلوب في النقض من أجل التزوير.

فصدر قرار محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه بعلته أن تقديم شكاية مباشرة هي إجراء يشكل تحريكا للدعوى العمومية سواء قدمت هذه الشكاية مباشرة إلى المحكمة أو لقاضي التحقيق وهي بطبيعتها هذه توجب على المحكمة المدنية إيقاف النظر في الدعوى المرفوعة إليها كما ينص على ذلك الفصل 102 من ق م م والمحكمة لما لم توقف البت في الدعوى بالرغم من عدم انتهاء الإجراءات المسطرية موضوع الزور الأصلي تكون قد خرقت مقتضيات المادة 102 من ق م م المذكورة أعلاه وعرضت قرارها للنقض.

بعد النقض

أكدت المستأنفة بأن مقتضيات المادة 369 من ق م م تلزم محكمة الإحالة بالتقيد بالنقطة القانونية التي تبت فيها محكمة النقض وبالتالي فإن طلب إيقاف البت هو أمر حتمي وفي مذكرة أخرى أدلت بها حيث أرفقتها بقرار صادر عن السيد قاضي التحقيق بتاريخ 2012/08/13 قضى بإحالة المشتكى به على غرفة الجنايات الابتدائية بهذه المحكمة لمحاكمته طبقا للقانون.

كما أدلى المستأنف عليه كذلك بمذكرة بعد النقض موضحة على أنه وإن اشترى عقاره اعتمادا على الوكالة المطعون فيها فإنه يبقى مشتري حسن النية والعقد رتب جميع آثاره وتم تقييده على الرسم العقاري وبذلك يكون قد اكتسب حقا عينيا عقاريا بحسن نية ولا يمكن حرمانه من هذا الحق بواسطة ادعاء الزور في صورة شمسية لوكالة.

فأصدرت المحكمة بتاريخ 30 يناير 2014 قرارا تمهيدا تحت عدد 98 قضى بإيقاف البت في النازلة إلى حين انتهاء مسطرة الزور الأصلي الراجعة وحفظ البت في الصائر.

وبناء على طلب مواصلة الدعوى الذي تقدم به السيد كريستيان (ب) وذلك بعد أن صدر قرارا نهائيا عن غرفة الجنايات الاستئنافية لدى هذه المحكمة تحت عدد 492 في الملف الجنائي عدد 2015/2611/2049 وتاريخ 2016/03/21 والذي قضى بتأييد القرار الجنائي الابتدائي عدد 819 وتاريخ 2015/04/30 في الملف رقم 2012/5/1685 والقاضي في الدعوى العمومية بإدانة المتهم محمد (ي) من أجل ما نسب إليه والحكم عليه بخمس سنوات سجنا نافذا والإجبار في الأدنى وفي الدعوى المدنية التابعة بأدائه لفائدة المطالب بالحق المدني كريستيان (ب) تعويضا مدنيا قدره 6.000.000 درهم ستة ملايين درهم ، مؤكدة على أنه واستنادا لهذا القرار الجنائي فإن عقد البيع

المنجز الفائدة المستأنف عليه والمنسوب إلى مورثته هو عقد مزور ويجب التصريح بذلك.

وبجلسة 2017/02/02 أدلى السيد كريستيان (ب) بطلب مؤدى عنه يرمي إلى إدخال الغير في الدعوى حيث أوضح فيه على أن مورثته ماري ماكدلين (م) كانت قد رفعت دعواها ضد المدعو محمد (ي) والتمست إيقاف البت غير أن المحكمة الابتدائية قضت بعدم قبول الدعوى قبل مناقشة موضوعها ، وأنها وعلى إثر الحكم الصادر فوجئت بأن المسمى محمد (ي) المحكوم عليه بالسجن قد باع العقار موضوع الدعوى لشركة (د) وهو لهذا السبب يكون من حقه إدخال هذه الشركة في شخص ممثلها القانوني وهو ما ترخص به مقتضيات المادة 143 من ق م م باعتبار أن هذا الطلب يترتب عن الطلب الأصلي ويتفرع عنه ملتصقا بتبليغ نسخة من هذا الطلب للأستاذة عليّة معلّمي باعتبار أنها أعلنت نيابتها عن الشركة المذكورة واستدعاء هذه الأخيرة كذلك والتصريح ببطلان بيع المدعو محمد (ي) للمدخلة في الدعوى والتشطيب عليها من الرسم العقاري عدد 2751/س وتقييد العارض مالكا باعتبار ثبوت صفته في إرث المرحومة المدعية المستأنفة ماري ماكدلين (م) واعتبار القرار الصادر سندا تنفيذيا والتشطيب ، ملدليا بنسخة من عقد فتح الاعتماد في الحساب الجاري مع تعهد بالرهن ونسخة من شهادة وفاة مورثته المستأنفة ونسخة من قرار استئنافي صادر بتاريخ 2014/03/26 تحت عدد 2030 في الملف رقم 2010/1/2350 الذي قضى ببطلان الوكالتين الأولى المؤرخة في 2006/11/17 لفائدة رزيكي (ل) والثانية بتاريخ 2006/12/15 لفائدة كايت (ج) أندريه ماتيو موضوع عقدي البيع المنجزين لفائدة محمد (ي) والحكم تبعا لذلك ببطلان عقدي البيع بشأن الملك ذي الرسم عدد 572/س المنجز بتاريخ 2006/12/28 بباريس والثاني المنصب على الرسم عدد 2751 س المنجز بتاريخ 2007/01/09 بمقاطعة المعاريف الدار البيضاء مع أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف بالدار البيضاء بالتشطيب على العقدين معا من الرسمين المذكورين وإعادة تسجيل المستأنفة المالكة الأصلية ماري ماكدلين (م) بهما ، كما أدلى بشهادة بعدم النقص والتعرض في القرار المدني المذكور.

أما شركة (د) فقد أدلت بواسطة نائبها الأستاذة معلّمي عليّة بمجموعة من المذكرات الجوابية والتعقيبية على التوالي: الأولى بجلسة 2017/01/12 والثانية بجلسة 2017/01/19 والثالثة بجلسة 2017/02/02 والرابعة بجلسة 2017/02/16 والخامسة بجلسة 2017/03/23 والسادسة والأخيرة أثناء المداولة حيث تمسكت في مذكراتها هذه بأنها اقتنت العقار عن حسن نية بدليل أن القرار الجنائي لم يشر إلى كونها على علم بواقعة التزوير من أي كان خصوصا وأن الملف عرف مراحل بحث تمهيدي وتحقيق ابتدائي وتفصيلي وبحث أمام غرفة الجنايات الابتدائية والاستئنافية ، ثم أفادت على أن المستأنفة توفيت والمسطرة يجب أن تواصل باسم الورثة الحقيقيين بعد الإدلاء برسم الإثارة مذيل بالصيغة التنفيذية ، هذا فضلا على أن غرفة الجنايات الابتدائية منحت للهالكة مبلغ ستة ملايين درهم عن فقدان العقارين وبذلك تكون قد عوضتها عن العقارين وأن الضرر لا يعوض عنه مرتين ، ملتصقة في الأخير رد الاستئناف بعد معاينة حسن نيتها متمسكة بمقتضيات المادة 66 من ظهير التحفيظ العقاري والمادة 3 من ظهير 2015/06/02 ، إذ أن المحكمة في هذه الحالة مدعوة للبحث في حسن أو سوء نية العارضة لترتيب آثار تقييد البيع بالرسم العقاري.

وبناء على مذكرات وتعقيبات المستأنف حيث بمقتضاها تم الإدلاء بمحضر الضابطة القضائية تم الاستماع فيه إلى كل من مساهمي الشركة المدخلة في الدعوى وهما: ادريس (ط) وعبد المجيد (ط) وتم الإدلاء كذلك بمحضر الاستنطاق لدى السيد قاضي التحقيق وكذا بنسخة من قرار محكمة النقض عدد 4/1202 وتاريخ 2016/11/02 في الملف الجنائي رقم 2016/4/6/14046 الذي قضى برفض طلب الطعن بالنقض في القرار الاستئنافي الجنائي القاضي بتأييد القرار الابتدائي القاضي بإدانة المتهم المستأنف عليه ، كما تم الإدلاء بشواهد الملكية للرسم عدد 2751/س وبعقود وبشهادة وفاة المستأنفة وترجمة لها إلى العربية حيث التمس العارض مواصلة الدعوى باسمه بعد وفاة المستأنفة كونه وارثها الشرعي الوحيد وخلفها وفي الموضوع أكد على أن جميع مزاعم الشركة المشتريّة للعقار لا تقوم على أي أساس لأن العقار موضوع النزاع انتقل إليها عن طريق شراؤها له من طرف المسمى محمد (ي) وتم إيداع هذا العقد بالمحافظة العقارية بتاريخ 2010/11/19 حسب شهادة الإيداع المدلى بها وأن الممثلين القانونيين للشركة وهما ادريس (ط) وعبد المجيد (ط) تم الاستماع إليهما في محضر الضابطة القضائية في إطار تعليمات النيابة العامة بتاريخ 19 غشت 2009 حيث صرح ادريس (ط) بأن العقار الذي اقتناه من المسمى محمد (ي) قد بني على وثائق مزورة في حين صرح عبد المجيد (ط) بأن له علاقة مباشرة مع المسمى محمد (ي) والشركة بذلك تكون متواطئة مع الجاني وقد كانت طرفا في مسطرة الزور بناء على شكاية مورثة العارض وبالتبعية فعنصر

العلم لدى ممثلي الشركة بخصوص زورية العقار ثابت منذ مدة قبل تقييد شراء العقار ، لذلك فهو يلتمس رد جميع دفعات المستأنف عليهما والحكم وفق المقال.

وبناء على ملتمس النيابة العامة الرامي إلى تطبيق القانون.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2017/04/13 حضرها نواب الطرفين والتمست الأستاذة معلمي عليّة نائبة الشركة المدخلة في الدعوى أجلا إضافيا وتخلف الأستاذ سكام نائب المستأنف عليه محمد (ي) وسبق له أن أدلى في جلسة سابقة بطلب سحب نيابته عن موكله غير مرفق بما يفيد إشعاره بطلب السحب مما اعتبرت معه المحكمة نيابته لا زالت قائمة طبقا لأحكام المادة 47 من قانون المحاماة وأدلى الأستاذ صابر لكحل بطلب تسجيل نيابته عن المستأنف عليه إلى جانب الأستاذ سكام والتمس أجلا إلا أن المحكمة اعتبرت القضية جاهزة فتم وضعها في المداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/04/20 وأدلى الأستاذ العربي الشرايبي خلال المداولة بطلب مواصلة الدعوى نيابة عن المستأنف مؤدى عنه الرسوم القضائية ملتمسا ضمه لوثائق الملف.

قرار المحكمة

في الشكل :

أ – بالنسبة للمقال الاستئنافي

حيث سبق البت في الاستئناف بالقبول بموجب القرار الاستئنافي المنقوض والذي تم نقضه الأسباب موضوعية وليست شكلية وبذلك تبقى مقتضيات الشكل مبرمة وحائزة لقوة الشيء المقضي به ولا يمكن مناقشتها من جديد طالما أن محكمة الإحالة سيقترن نظرها على الجانب الموضوعي فقط وهذا ما سار عليه العمل القضائي في الكثير من القرارات منها القرار الصادر عن المجلس الأعلى – محكمة النقض – بتاريخ 2000/12/06 تحت عدد 1943 في الملف رقم 93/3847 منشور بكتاب قرارات المجلس الأعلى وأثارها في المادة المدنية وكذا القرار الصادر عن المجلس الأعلى بجميع غرفه بتاريخ 2010/12/23 تحت عدد 1922 في الملف رقم 2005/1/3/1076.

ب – في طلب مواصلة الدعوى

حيث أدلى السيد كريستيان (ب) بطلب مواصلة الدعوى باسمه بعد وفاة المستأنفة كونه ابنها ووارثها الشرعي الوحيد مدليا بصورة طبق الأصل من عقد وفاة مورثته وبإصل إشهاد رسمي بعدة الورثة منجز من طرف الموثق الفرنسي ثيري لوشار وترجمة إلى العربية لهاتين الوثيقتين ملتمسا الإشهاد له بمواصلة الدعوى باعتباره خلفا عاما للهالكة وبالتالي فصفته ثابتة.

وحيث أثار شركة (د) بمقتضى مذكرتها المدلى بها بجلسة 2017/02/02 وكذا مذكرتها المدلى بها خلال المداولة بأن الوثائق المتمسك بها من قبل المسمى كريستيان (ب) هي عديمة الحجية كونها غير مذيلة بالصيغة التنفيذية عملا بأحكام المادة 432 من ق م م وأنه وفي غياب سلوكه مسطرة التذييل تكون صفته غير ثابتة مطالبة بعدم قبول طلبه الرامي إلى مواصلة الدعوى.

لكن حيث أنه وعلى عكس ما أثارته الشركة المدخلة في الدعوى فالسيد كريستيان (ب) أعلن عن مواصلة الدعوى باسمه منذ تاريخ 2016/09/23 بواسطة طلب أدلى به من طرف نائبه الأستاذ العلوي الحسني كما أدلى بمذكرة بجلسة 2017/04/06 بواسطة نائبه الأستاذ العربي الشرايبي التمس فيها أعمال مقتضيات المادة 115 من ق م م ومواصلة الدعوى باسمه باعتباره الورث للمستأنفة وهي المذكرة نفسها التي أدلى بها خلال المداولة مقرونة بطلب مواصلة الدعوى مؤدى عنها الرسوم القضائية بتاريخ 2017/04/19 حسب الوصل رقم 51695

وحيث من جهة ثانية فالبلين من خلال الوثائق المدرجة بالملف أن السيد كريستيان (ب) كان حاضرا في جميع المساطر القضائية التي

كانت راتجة بمناسبة النزاع المنصب على العقار موضوع هذه الدعوى إذ أنه تم الاستماع إليه كمطالب بالحق المدني من طرف السيد قاضي التحقيق بتاريخ 18 غشت 2011 بناء على وكالة مسلمة له من والدته مالكة العقار حسب ملف التحقيق عدد 58/380 ت / 2011 كما أنه كان طرفا مدنيا في الملف الجنائي الاستئنافي عدد 2015/2611/2049 حسب الثابت من القرار الصادر عن غرفة الجنايات عدد 492 وتاريخ 2016/03/21 وتم الحكم له بتعويض في الدعوى المدنية التابعة ، هذا فضلا على أن القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 2014/03/26 تحت عدد 2030 في الملف المدني رقم 2010/1/2350 تضمن اسمه بصفته ابن للمستأنفة آنذاك ومثلها كوكيل كما تثبت ذلك ديباجة القرار المذكور

وحيث وهكذا فصفته ثابتة بمقتضى القرارات القضائية النهائية المذكورة وهي تغنيه عن أية إثباتات أخرى ويبقى بالتالي ما تمسكت به الشركة المدخلة في الدعوى بخصوص تذييل رسم الوفاة ورسم عدة الورثة بالصيغة التنفيذية لإثبات الصفة غير مجدي ويبقى معه طلب مواصلة الدعوى قد قدم من ذي صفة ومؤدى عنه الرسوم القضائية مقبول شكلا.

ج - حول مقال إدخال الغير في الدعوى

حيث أن مورثة الطاعن وقبل وفاتها رفعت دعواها الافتتاحية ومقالها الاستئنافي في مواجهة المسمى محمد (ي) والتسمت بإيقاف البت كما هو مضمن بأسباب استئنافها وقبل ذلك في مذكرتها المدلى بها ابتدائيا بجلسة 2008/06/11 غير أنها وفي مرحلة الاستئناف فوجئت بالمدعى عليه - المستأنف عليه - محمد (ي) قد باع العقار المدعى فيه الشركة (د) وهي الشركة المدخلة في الدعوى.

وحيث أنه ولما كان من المقرر فقها وقضاء أن الطلب المرتبط بالخصومة الأصلية ارتباطا وثيقا يعد من صميم هذه الخصومة ويندرج حتما ضمن المستئنات المنصوص عليها في المادة 143 من ق م م التي استثناءها المشرع من قاعدة عدم جواز تقديم الطلبات الجديدة في المرحلة الاستئنافية.

وحيث أن طلب إدخال الغير الرامي إلى بطلان عقد البيع المبرم بين المدعو محمد (ي) والمدخلة في الدعوى شركة (د) هو طلب أسس على نفس الأسباب ويرمي إلى نفس الغايات وهو لا يعدو إلا أن يكون دفاعا عن الطلب الأصلي ومتفرعا عنه وأنه وعلى هذا الأساس فالشركة نفسها ارتضته وناقشته شكلا وموضوعا على مدار مذكراتها الستة المشار إليها في وقائع هذا القرار وتقدمت بكل الدفوع الممكنة على اعتبار أنها خلفا خاصا للبايع لها يسري عليها ما يسري عليه عملا بأحكام المادة 229 من ق م م وأنه وما دام الأمر كذلك فإنه يتعين التصريح بقبول مقال الإدخال لاستيفائه جميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا.

موضوعا :

حيث أن النزاع معروض على أنظام هذه المحكمة تبعا لقرار النقض والإحالة وذلك بموجب القرار الصادر عن محكمة النقض عدد 815 وتاريخ 2012/02/14 في الملف المدني رقم 2011/2/1/1199

وحيث وانسجاما مع النقطة القانونية التي نقض من أجلها القرار الاستئنافي السابق فإن محكمة الإحالة وتطبيقا لمقتضيات المادة 369 من ق م م أصدرت قرارا بتاريخ 2014/01/30 قضى بإيقاف البت عملا بالمادة 102 من ق م م إلى حين انتهاء مسطرة الزور الأصلية التي كانت راتجة.

وحيث فعلا فقد صدر قرارا عن غرفة الجنايات الاستئنافية بتاريخ 2016/03/21 تحت عدد 492 في الملف الجنائي الاستئنافي رقم 2015/2611/2049 قضى بتأييد القرار الجنائي الابتدائي عدد 819 وتاريخ 30/04/2015 في ملف رقم 1685/5/2012 القاضي في الدعوى العمومية بمؤاخذة المتهم محمد (ي) من أجل جناية استعمال محرر رسمي مزور والحكم عليه بخمس سنوات سجنا نافدا وأن هذا القرار تم الطعن فيه بالنقض لكن صدر قرار عن محكمة النقض بتاريخ 2016/11/02 قضى برفض طلب الطعن بالنقض وبناء عليه تم إدراج الملف الذي اتخذ فيه قرار إيقاف البت بناء على طلب المستأنف.

وحيث اتضح من خلال الوثائق المعتمدة أن الوكالة المؤرخة في 2006/11/17 والتي اعتمد عليها في توقيع عقد البيع المبرم لفائدة محمد (ي) المنصب على الرسم العقاري عدد 2751/س والمصادق على توقيعه بتاريخ 2007/01/03 قد ثبتت زوريتها بمقتضى القرار الجنائي المذكور أعلاه وأصبحت والعدم سيان.

وحيث وأكثر من ذلك فقد صدر قرارا استئنافيا بتاريخ 26 مارس 2014 تحت عدد 2030 في الملف رقم 2010/1/2350 قضى ببطلان الوكالة المؤرخة في 2006/11/17 بعدما اعتبرت المحكمة مضمونها لا يعبر عن إرادة مالكة العقار وبالتالي فهي في حكم العدم فصرحت ببطلانها وببطلان عقد البيع الذي تمخض عنها والمنجز لفائدة محمد (ي) بتاريخ 2007/01/09 والتشطيب عليه من الرسم العقاري عدد 2751/س مع إعادة تسجيل المستأنفة في القرار المذكور أي المالكة الأصلية به من جديد ، وأن هذا القرار أضحي نهائيا حسب البين من شهادة بعدم الطعن بالنقض والتعرض الصادر عن رئيس مصلحة كتابة الضبط بتاريخ 2015/01/16

وحيث ثبت أيضا أن العقار نفسه موضوع الرسم العقاري أعلاه تم تفويته من المسمى محمد (ي) للمدخلة في هذه الدعوى شركة (د) وذلك بمقتضى عقد بيع توثيقي مؤرخ في 2010/11/19 وهو العقد المطلوب بطلانه بمقتضى مقال الإدخال حيث استند المستأنف في طلبه هذا على أن الشركة المشتري كانت سيئة النية وكانت على علم بزورية الوثائق التي استعملها من تلقت عنه عقد البيع مدليا بمجموعة من الوثائق المؤيدة لطلبه.

وحيث دفعت الشركة في جميع مذكراتها متمسكة وبشدة بأنها مشتريه حسنة النية ولا علاقة لها اطلاقا بالنزاع القائم بين الهالكة مالكة العقار والسيد محمد (ي) الذي اشترت منه هذا العقار بدليل أن الملف الجنائي لم يشر إلى كونها على علم بواقعة التزوير من أي كان خصوصا وأن الملف عرف مراحل بحث تمهيدي وتحقيق ابتدائي وتفصيلي وبحث أمام غرفة الجنايات الابتدائية والاستئنافية مطالبة برد الاستئناف.

لكن حيث أنه وعلى عكس ما تمسكت به الشركة المشتريه أي المدخلة في الدعوى ذلك أنه طبقا لمقتضيات المادتين 66 من ظهير التحفيظ العقاري و 3 من ظهير 2015/06/02 بشأن التشريع المطبق على العقارات المحفظة فإن كل حق متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده وابتداء من التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ ولا يمكن بأي 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 بأحكام المادتين أعلاه فإن الغير سيء النية هو من كان يعلم أو بإمكانه أن يعلم عيب سند سلفه ، وهذا ما سار عليه العمل القضائي في الكثير من القرارات منها أساسا القرار الصادر حديثا عن محكمة النقض بجميع غرفها وهو القرار عدد 2/36 وتاريخ 2017/01/17 في الملف المدني عدد 2012/5/1/5209

وحيث أن المدخلة في الدعوى كمشتريه للعقار المدعى فيه وحسب البين من الوثائق المستدل بها لا يمكن اعتبارها حسنة النية استنادا لوقائع النزاع الثابتة من خلال ما دون بمحضر الضابطة القضائية بمناسبة الشكاية التي تقدمت بها مالكة العقار الأصلية قبل وفاتها حيث أن كل من السيد ادريس (ط) وعبد المجيد (ط) وهما مسيران للشركة المذكورة حيث صرح الأول بتاريخ 2009/08/17 بأن صفقة شراء العقار تمت بين مجموعتهما وبين السيد محمد (ي) وأنه لا علم له بأي تزوير طال هذه الصفقة في حين صرح الثاني أي عبد المجيد بتاريخ 2009/08/10 في محضر أقواله بأنه له علاقة مع المدعو محمد (ي) وأنه أبرم معه صفقة شراء العقار وليس على علم بأن الوثائق التي اعتمدها هذا الأخير لتعزيز ملكيته للعقار الذي اشتراه منه مزورة ، مضيفا بأنه بالفعل أنه لما تبين له بأن هناك نزاع حول ملكية العقار بسبب تقييد احتياطي أجرى اتصالا مع ابن المالكة وهو التصريح نفسه زكاه أمام السيد قاضي التحقيق بتاريخ 2012/03/30 حينما أكد على أنه اقتنى العقار موضوع الرسم عدد 2751 / س رغم وجود تقييد احتياطي الفائدة سيده أجنبية.

وحيث فعلا فقد تأكد للمحكمة بأن هناك تقييدا احتياطي مسجلا منذ تاريخ 2008/05/26 الفائدة مورثة المستأنف على الرسم موضوع النزاع وأن الشركة وإن اشترت العقار بتاريخ 2010/11/19 فإنها عملت على تقييده بالمحافظة العقارية بتاريخ 2011/04/08 حسب شهادة الإيداع الصادرة عن المحافظ بتاريخ 2017/04/04 في وقت كانت عالمة بوقوع نزاع منصب على العقار يتعلق بتزوير الوثائق

باعتبار أن مسيرتها وهما ادريس وعبد المجيد (ط) تم إشعارهما منذ غشت 2009 كما يفيد ذلك محضر الضابطة القضائية بأن العقار الذي اقتناه محمد (ي) قد بني على وثائق مزورة وفيه نزاع ومع ذلك قاما باقتناؤه وسجلاه بالمحافظة العقارية رغم علمهما بوجود تقييد احتياطي لفائدة سيدة أجنبية يبنى عن وجود نزاع والشركة بذلك كانت وقت تسجيلها العقد عالمة بجميع الشوائب والعيوب التي تشوب سند سلفها الذي تلقت الحق عنه وهو العقد موضوع طلب البطلان الحالي موضوع مقال الإدخال فهي بذلك لم تكن في حكم الغير سيء النية فقط بل كانت سيئة النية وهي لهذا السبب لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تحميها مقتضيات المادة 66 من ظهير التحفيظ العقاري ولا المادة 3 من القانون المطبق على العقارات المحفظة لأن المشرع حينما جعل من التقييد في الرسم العقاري قرينة على وجود الحق وثباته فقد ربط ذلك بحسن النية أما سيء النية فلا يمكنه الاستفادة من حجية التقييد وبالتالي تكون الدفوع المثارة من طرف الشركة دفوع واهية ولا تقوم على أي أساس قانوني فيتعين ردها وبالتبعية الحكم وفق طلبات المستأنف وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم من جديد بعد التصدي ببطلان عقد البيع المبرم بتاريخ 2010/11/19 بين المسمى محمد (ي) والمدخلة في الدعوى شركة (د) المنصب على الرسم العقاري عدد 2751/س وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب عليها من الرسم المذكور وإعادة تسجيل المستأنف كمالك له وتحميل المستأنف عليه والمدخلة في الدعوى الصائر.

لهذه الأسباب

ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا وانتهائيا

بناء على قرار محكمة النقض.

شكلا : سبق البت في الاستئناف بالقبول وبقبول طلب مواصلة الدعوى ومقال إدخال الغير.

موضوعا : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم من جديد بعد التصدي ببطلان عقد البيع المبرم بتاريخ 2010/11/19 بين المسمى محمد (ي) والمدخلة في الدعوى شركة (د) المنصب على العقار ذي الرسم عدد 2751/س وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف الدار البيضاء بالتشطيب عليها من الرسم المذكور وإعادة تسجيل المستأنف السيد كريستيان (ب) كمالك له وتحميل المستأنف عليه والمدخلة في الدعوى الصائر.

Version française de la décision

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ CONFORMÉMENT À LA LOI.

Considérant l'arrêt rendu par la Cour de cassation sous le numéro 815, en date du 14 février 2012, dans l'affaire civile numéro 2011/2/1/1199, lequel a cassé le jugement attaqué et renvoyé l'affaire devant la même Cour pour qu'elle statue conformément à la loi.

Considérant la requête d'appel déposé par Madame Marie Madeleine (M), par l'intermédiaire de son mandataire, et payé le 20 février 2009, par lequel elle interjette appel du jugement rendu par le Tribunal de première instance de Casablanca le 22 octobre 2008, sous le numéro 2335, dans l'affaire numéro 2008/21/1123, lequel a déclaré l'action irrecevable et mis les dépens à la charge de la demanderesse.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et du jugement attaqué que Madame Marie Madeleine (M), par l'intermédiaire de son mandataire, avait déposé un acte, payé le 11 avril 2008, dans lequel elle

exposait avoir été surprise de voir le défendeur inscrit en tant que propriétaire sur le titre foncier numéro 2751 S, situé à Casablanca, quartier Maarif, d'une superficie de 7 ares et 46 centiares, comprenant un immeuble à usage d'habitation, des dépendances, une cour et un puits, soit le bien objet de la propriété dénommée « Amouil de Campbidon », en vertu d'un achat fondé sur une procuration falsifiée et sans fondement, cette procuration falsifiée en son nom la mandatant pour le compte de Monsieur RIZIKI (L), et que tout ce qui a été fondé sur cette procuration falsifiée est nul, demandant la nullité de la vente réalisée au profit du défendeur Monsieur MOHAMED (Y) en vertu d'une procuration falsifiée, sa radiation des registres du titre foncier susmentionné, et la réinscription de la requérante en tant que propriétaire, produisant une procuration spéciale pour contester sa signature sur la procuration, puis une copie de la procuration falsifiée servant de base à la conclusion du contrat de vente, une copie du contrat de vente réalisé au profit du défendeur, puis un certificat de propriété du titre numéro 2751/S, et a produit lors de l'audience du 11 juin 2008 une copie conforme d'une citation directe pour faux et usage de faux dans le but de spolier les biens des étrangers, adressée au juge d'instruction, datée du 27 mars 2008, en joignant une demande précisant qu'elle a engagé une action publique par cette plainte et que, conformément aux dispositions de l'article 102 du Code de procédure civile, elle demande la suspension de la procédure jusqu'à l'issue définitive de l'action principale en faux.

Attendu que le défendeur a répondu en faisant valoir que le contrat qui a établi le droit réel à son profit et en vertu duquel il a été inscrit à la conservation foncière est un contrat valide et conforme à tous ses éléments légaux, et que la demanderesse n'a pas précisé dans son acte les causes de nullité, son argumentation se limitant à la falsification de la procuration, la falsification ne pouvant être établie que par un jugement définitif indiquant les éléments du délit de faux, demandant le rejet de la demande.

Attendu qu'à l'issue de la procédure, le jugement attaqué a été rendu.

MOTIFS DE L'APPEL

Attendu que la requérante - demanderesse - a exposé dans ses motifs d'appel qu'elle a intenté cette action civile pour préserver son droit par une prénotation et a demandé la suspension de la procédure conformément aux dispositions de l'article 102 du Code de procédure civile, mais que le tribunal de première instance n'a pas accédé à sa demande, demandant l'annulation du jugement attaqué et statuant à nouveau la suspension de la procédure conformément à l'article susmentionné, produisant une copie du jugement attaqué.

Attendu que lors de l'audience du 22 juin 2009, l'appelante a produit un mémoire explicatif précisant qu'elle a déposé une citation directe auprès du juge d'instruction, qui a ouvert un dossier sous le numéro 08/82, et que la personne mise en cause est en fuite, l'allégation de faux étant ainsi existante et établie, et que de plus, la procuration falsifiée a été établie en France et ne peut être validée au Maroc que si elle est revêtue de la formule exécutoire conformément aux dispositions de l'article 432 du Code de procédure civile, ce qui n'est pas le cas de la procuration, qui est donc inopérante, produisant un certificat conforme délivré par la mairie de Bordeaux en France, daté du 16 avril 2009.

Attendu que l'intimé a répondu en confirmant que la contestation de la procuration par une plainte n'a aucune incidence sur la validité du contrat qui a été conclu de manière valide et conforme à tous ses éléments légaux, et que les causes de nullité sont inexistantes, il n'est donc pas fondé à invoquer les dispositions de l'article 306 du DOC, demandant la confirmation du jugement attaqué après rejet de l'appel.

Attendu qu'à l'issue de la procédure, le jugement d'appel numéro 1/1016, en date du 1er mars 2010, dans l'affaire numéro 09/1/1209, attaqué en cassation, a été rendu, lequel a confirmé le jugement de première instance au motif que l'appelante n'a pas produit d'éléments prouvant la falsification et l'issue de la

citation directe qu'elle a déposée contre le demandeur en cassation pour faux.

Attendu que la Cour de cassation a rendu un jugement cassant le jugement attaqué au motif que le dépôt d'une citation directe constitue un acte qui déclenche l'action publique, que cette plainte soit déposée directement devant le tribunal ou devant le juge d'instruction, et que par sa nature, elle oblige le tribunal civil à suspendre la procédure engagée devant lui, comme le prévoit l'article 102 du Code de procédure civile, et que le tribunal, en ne suspendant pas la procédure malgré le non-achèvement de la procédure relative au faux principal, a violé les dispositions de l'article 102 du Code de procédure civile susmentionné et a rendu son jugement susceptible de cassation.

APRÈS CASSATION

Attendu que l'appelante a confirmé que les dispositions de l'article 369 du Code de procédure civile obligent le tribunal de renvoi à se conformer au point de droit tranché par la Cour de cassation, la demande de suspension de la procédure étant ainsi impérative, et a produit un autre mémoire joint à une ordonnance rendue par le juge d'instruction le 13 août 2012, ordonnant le renvoi de la personne mise en cause devant la chambre criminelle de première instance de ce tribunal pour être jugée conformément à la loi.

Attendu que l'intimé a également produit un mémoire après cassation précisant que, bien qu'il ait acheté son bien immobilier sur la base de la procuration contestée, il demeure un acquéreur de bonne foi et que le contrat a produit tous ses effets et a été inscrit au titre foncier, acquérant ainsi un droit réel immobilier de bonne foi, et qu'il ne peut être privé de ce droit par une allégation de faux sur une photocopie de procuration.

Attendu que le tribunal a rendu une ordonnance préparatoire le 30 janvier 2014, sous le numéro 98, ordonnant la suspension de la procédure jusqu'à l'issue de la procédure principale en faux en cours, et a réservé les dépens.

Attendu la demande de poursuite de la procédure déposée par Monsieur CHRISTIAN (B), suite à une ordonnance définitive rendue par la chambre criminelle d'appel de ce tribunal, sous le numéro 492, dans l'affaire pénale numéro 2015/2611/2049, en date du 21 mars 2016, laquelle a confirmé l'ordonnance pénale de première instance numéro 819, en date du 30 avril 2015, dans l'affaire numéro 2012/5/1685, qui a condamné le prévenu Monsieur MOHAMED (Y) au pénal pour les faits qui lui sont reprochés, et a statué sur la demande civile accessoire en lui accordant la somme de six millions de dirhams (6.000.000 DHS) à titre de dommages et intérêts, affirmant que, sur la base de cette décision pénale, le contrat de vente réalisé au profit de l'intimé et attribué à sa défunte mère est un contrat falsifié qui doit être déclaré nul.

Attendu que lors de l'audience du 2 février 2017, Monsieur CHRISTIAN (B) a déposé une requête payée visant à l'intervention d'un tiers dans la procédure, exposant que sa défunte mère MARIE MADELEINE (M) avait intenté une action contre Monsieur MOHAMED (Y) et avait demandé la suspension de la procédure, mais que le tribunal de première instance avait déclaré l'action irrecevable avant l'examen du fond, et que, suite à la décision rendue, elle avait été surprise de constater que Monsieur MOHAMED (Y), condamné à une peine de prison, avait vendu le bien immobilier litigieux à la société (D), ce qui justifie son droit d'introduire cette société dans la procédure par l'intermédiaire de son représentant légal, conformément aux dispositions de l'article 143 du Code de procédure civile, cette demande découlant de la demande principale et en étant la conséquence, demandant la notification d'une copie de cette requête à Maître ALIA MAALMI, qui a déclaré représenter la société susmentionnée, et la convocation de cette dernière, la déclaration de nullité de la vente effectuée par Monsieur MOHAMED (Y) au profit de la partie intervenante, sa radiation du titre foncier numéro 2751/S, l'inscription du demandeur en tant que

propriétaire, compte tenu de sa qualité d'héritier de la défunte demanderesse appelante MARIE MADELEINE (M), la reconnaissance de la décision rendue comme titre exécutoire, et la radiation, produisant une copie du contrat d'ouverture de crédit en compte courant avec engagement d'hypothèque, une copie de l'acte de décès de sa défunte mère appelante, une copie de l'arrêt rendu le 26 mars 2014, sous le numéro 2030, dans l'affaire numéro 2010/1/2350, lequel a déclaré nulles les deux procurations, la première datée du 17 novembre 2006 au profit de RIZIKI (L) et la seconde datée du 15 décembre 2006 au profit de KAYET (J) ANDRE MATHIEU, objets des deux contrats de vente réalisés au profit de MOHAMED (Y), et a, par conséquent, prononcé la nullité des deux contrats de vente relatifs au bien portant le titre numéro 572/S, réalisé le 28 décembre 2006 à Paris, et au bien portant le titre numéro 2751/S, réalisé le 9 janvier 2007 à la préfecture de Maarif à Casablanca, ordonnant au conservateur de la propriété foncière de Maarif à Casablanca de radier les deux contrats des titres susmentionnés et de réinscrire l'appelante, propriétaire initiale, MADELEINE MARIE (M), en tant que propriétaire, produisant également un certificat de non-pourvoi et de non-opposition concernant la décision civile susmentionnée.

Attendu que la société (D) a produit, par l'intermédiaire de son mandataire Maître MAALMI ALIA, une série de mémoires en réponse et en réplique, respectivement : le premier lors de l'audience du 12 janvier 2017, le second lors de l'audience du 19 janvier 2017, le troisième lors de l'audience du 2 février 2017, le quatrième lors de l'audience du 16 février 2017, le cinquième lors de l'audience du 23 mars 2017, et le sixième et dernier lors des délibérations, dans lesquels elle a fait valoir qu'elle avait acquis le bien immobilier de bonne foi, comme en témoigne le fait que l'arrêt pénal omet de mentionner sa connaissance d'actes de faux, d'autant plus que l'affaire a connu des phases d'enquête préliminaire, d'instruction initiale et détaillée, et d'enquête devant les chambres criminelles de première instance et d'appel, et a ajouté que l'appelante était décédée et que la procédure devait être poursuivie au nom des héritiers légitimes après production d'un acte successoral revêtu de la formule exécutoire, et que de plus, la chambre criminelle de première instance avait accordé à la défunte la somme de six millions de dirhams en réparation de la perte des deux biens immobiliers, la dédommageant ainsi pour ces biens, et que le préjudice ne peut être indemnisé deux fois, demandant en dernier lieu le rejet de l'appel après avoir constaté sa bonne foi, invoquant les dispositions de l'article 66 du dahir sur la conservation foncière et de l'article 3 du dahir du 2 juin 2015, le tribunal étant dans ce cas invité à examiner la bonne ou la mauvaise foi de la partie requérante afin de déterminer les effets de l'inscription de la vente au titre foncier.

Attendu les mémoires et répliques de l'appelant, par lesquels ont été produits le procès-verbal de la police judiciaire relatant l'audition des deux associés de la société intervenante, à savoir IDRIS (T) et ABDELMAJID (T), le procès-verbal d'audition devant le juge d'instruction, une copie de l'arrêt de la Cour de cassation numéro 4/1202, en date du 2 novembre 2016, dans l'affaire pénale numéro 2016/4/6/14046, lequel a rejeté le pourvoi contre l'arrêt pénal d'appel confirmant la décision pénale de première instance condamnant l'accusé intimé, les certificats de propriété du titre numéro 2751/S, les contrats, l'acte de décès de l'appelante et sa traduction en arabe, le demandeur sollicitant la poursuite de la procédure en son nom, après le décès de l'appelante, en sa qualité d'héritier légitime et de successeur, et affirmant au fond que toutes les allégations de la société ayant acquis le bien immobilier sont dénuées de fondement, le bien immobilier litigieux ayant été acquis auprès de Monsieur MOHAMED (Y) et le contrat ayant été déposé à la conservation foncière le 19 novembre 2010, comme l'atteste le certificat de dépôt produit, et que les représentants légaux de la société, IDRIS (T) et ABDELMAJID (T), ont été entendus dans le procès-verbal de la police judiciaire dans le cadre des instructions du ministère public du 19 août 2009, IDRIS (T) ayant déclaré que le bien immobilier acquis auprès de Monsieur MOHAMED (Y) avait été fondé sur des documents falsifiés, tandis qu'ABDELMAJID (T) a déclaré avoir une relation directe avec Monsieur MOHAMED (Y), la société étant ainsi complice du criminel et partie à la procédure en faux suite à la plainte de la défunte mère du demandeur, la connaissance par les représentants de la société

de la falsification du bien immobilier étant établie depuis longtemps avant l'inscription de l'achat du bien immobilier, demandant par conséquent le rejet de tous les moyens de défense des intimés et la condamnation conformément à ses demandes.

Attendu les conclusions du ministère public tendant à l'application de la loi.

Attendu que l'affaire a été inscrite à l'audience du 13 avril 2017, à laquelle les mandataires des parties étaient présents, que Maître MAALMI ALIA, mandataire de la société intervenante, a demandé un délai supplémentaire, et que Maître SKAM, mandataire de l'intimé MOHAMED (Y), était absent et avait déposé lors d'une audience précédente une demande de désistement de son mandat sans preuve de notification à son mandant, le tribunal considérant que son mandat était toujours en cours conformément aux dispositions de l'article 47 de la loi sur la profession d'avocat, et que Maître SABER LAKHAL a déposé une demande d'inscription de son mandat aux côtés de Maître SKAM et a demandé un délai, mais que le tribunal a considéré que l'affaire était en état et l'a mise en délibéré pour prononcé de la décision lors de l'audience du 20 avril 2017, et que Maître ARABI CHRAIBI a déposé lors des délibérations une demande de poursuite de la procédure en tant que mandataire de l'appelant, les droits de procédure étant payés, demandant son inclusion dans les pièces du dossier.

DÉCISION DU TRIBUNAL

En la forme :

a) Concernant la requête d'appel

Attendu que l'appel a déjà été déclaré recevable par l'arrêt d'appel cassé, que la cassation a été prononcée pour des motifs de fond et non de forme, et que les dispositions relatives à la forme sont ainsi définitives et ont acquis l'autorité de la chose jugée, ne pouvant être discutées à nouveau, le tribunal de renvoi étant limité à l'examen du fond uniquement, conformément à la jurisprudence constante, notamment l'arrêt rendu par la Cour suprême - Cour de cassation - le 6 décembre 2000, sous le numéro 1943, dans l'affaire numéro 93/3847, publié dans le recueil des arrêts de la Cour suprême et leurs effets en matière civile, ainsi que l'arrêt rendu par la Cour suprême toutes chambres réunies le 23 décembre 2010, sous le numéro 1922, dans l'affaire numéro 2005/1/3/1076.

b) Concernant la demande de poursuite de la procédure

Attendu que Monsieur CHRISTIAN (B) a déposé une demande de poursuite de la procédure en son nom après le décès de l'appelante, en sa qualité de fils et d'héritier légitime unique, produisant une copie conforme de l'acte de décès de sa défunte mère, un acte authentique original de dévolution successorale établi par le notaire français THIERRY LOUCHART, et la traduction en arabe de ces deux documents, demandant qu'il soit autorisé à poursuivre la procédure en sa qualité de successeur universel de la défunte, sa qualité étant ainsi établie.

Attendu que la société (D) a soulevé, dans son mémoire déposé lors de l'audience du 2 février 2017 et dans son mémoire déposé lors des délibérations, que les documents produits par Monsieur CHRISTIAN (B) sont dépourvus de valeur probante, n'étant pas revêtus de la formule exécutoire conformément aux dispositions de l'article 432 du Code de procédure civile, et que, n'ayant pas engagé la procédure d'exequatur, sa qualité n'est pas établie, demandant l'irrecevabilité de sa demande de poursuite de la procédure.

Mais attendu que, contrairement aux allégations de la société intervenante, Monsieur CHRISTIAN (B) a déclaré poursuivre la procédure en son nom depuis le 23 septembre 2016, par une demande déposée par

son mandataire Maître ALAOUI EL HASSANI, et a déposé un mémoire lors de l'audience du 6 avril 2017 par son mandataire Maître ARABI CHRAIBI, demandant l'application des dispositions de l'article 115 du Code de procédure civile et la poursuite de la procédure en son nom en tant qu'héritier de l'appelante, ce mémoire étant le même que celui qu'il a déposé lors des délibérations, accompagné d'une demande de poursuite de la procédure dont les droits de procédure ont été payés le 19 avril 2017, comme en témoigne le reçu numéro 51695.

Attendu, d'autre part, qu'il ressort des pièces du dossier que Monsieur CHRISTIAN (B) était présent lors de toutes les procédures judiciaires relatives au litige portant sur le bien immobilier objet de la présente action, ayant été entendu en tant que partie civile par le juge d'instruction le 18 août 2011 sur la base d'une procuration délivrée par sa mère propriétaire du bien immobilier, conformément au dossier d'instruction numéro 58/380T/2011, et qu'il était partie civile dans l'affaire pénale d'appel numéro 2015/2611/2049, comme en témoigne l'arrêt rendu par la chambre criminelle numéro 492, en date du 21 mars 2016, et qu'il a obtenu des dommages et intérêts dans le cadre de l'action civile accessoire, et que l'arrêt rendu le 26 mars 2014, sous le numéro 2030, dans l'affaire civile numéro 2010/1/2350, mentionne son nom en tant que fils de l'appelante et son mandataire, comme l'indique le préambule de cet arrêt.

Attendu que sa qualité est ainsi établie par les décisions judiciaires définitives susmentionnées, ce qui le dispense de toute autre preuve, et que les allégations de la société intervenante relatives à l'exequatur de l'acte de décès et de l'acte de dévolution successorale pour établir sa qualité sont donc irrecevables, la demande de poursuite de la procédure ayant été présentée par une personne ayant qualité pour agir et dont les droits de procédure ont été payés, et étant donc recevable en la forme.

c) Concernant la demande d'intervention d'un tiers

Attendu que la défunte mère de l'appelant, avant son décès, a intenté son action introductive et son acte d'appel contre Monsieur MOHAMED (Y) et a demandé la suspension de la procédure, comme indiqué dans ses motifs d'appel et dans son mémoire déposé en première instance lors de l'audience du 11 juin 2008, mais que, en appel, elle a été surprise de constater que le défendeur - intimé - MOHAMED (Y) avait vendu le bien immobilier litigieux à la société (D), la société intervenante.

Attendu que, conformément à la jurisprudence constante, la demande étroitement liée à l'instance principale relève de cette instance et est expressément incluse dans les exceptions prévues à l'article 143 du Code de procédure civile, que le législateur a exclues de la règle interdisant la présentation de demandes nouvelles en appel.

Attendu que la demande d'intervention d'un tiers visant à la nullité du contrat de vente conclu entre Monsieur MOHAMED (Y) et la société intervenante (D) est fondée sur les mêmes motifs et poursuit les mêmes objectifs, constituant simplement une défense à la demande principale et en étant la conséquence, et que, sur cette base, la société elle-même l'a acceptée et l'a discutée en la forme et au fond dans ses six mémoires mentionnés dans les faits de la présente décision, présentant tous les moyens de défense possibles en sa qualité d'ayant cause à titre particulier du vendeur, étant soumise aux mêmes obligations que ce dernier conformément aux dispositions de l'article 229 du Code de procédure civile, et que, dans ces conditions, il convient de déclarer la demande d'intervention recevable, toutes les conditions de forme requises par la loi étant remplies.

Au fond :

Attendu que le litige est soumis à la présente juridiction suite à la cassation et au renvoi prononcés par la Cour de cassation dans son arrêt numéro 815, en date du 14 février 2012, dans l'affaire civile numéro 2011/2/1/1199.

Attendu que, conformément au point de droit ayant motivé la cassation de l'arrêt d'appel précédent, le tribunal de renvoi, en application des dispositions de l'article 369 du Code de procédure civile, a rendu une ordonnance le 30 janvier 2014 ordonnant la suspension de la procédure conformément à l'article 102 du Code de procédure civile jusqu'à l'issue de la procédure principale en faux en cours.

Attendu qu'un arrêt a effectivement été rendu par la chambre criminelle d'appel le 21 mars 2016, sous le numéro 492, dans l'affaire pénale d'appel numéro 2015/2611/2049, confirmant l'ordonnance pénale de première instance numéro 819, en date du 30 avril 2015, dans l'affaire numéro 1685/5/2012, condamnant au pénal le prévenu MOHAMED (Y) pour le crime d'usage de faux en écritures authentiques et le condamnant à cinq ans d'emprisonnement ferme, que cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi en cassation, mais que la Cour de cassation a rendu un arrêt le 2 novembre 2016 rejetant le pourvoi, et que, sur cette base, l'affaire ayant fait l'objet d'une ordonnance de suspension de la procédure a été inscrite à l'audience à la demande de l'appelant.

Attendu qu'il ressort des pièces produites que la procuration datée du 17 novembre 2006, ayant servi à la signature du contrat de vente conclu au profit de MOHAMED (Y) et portant sur le titre foncier numéro 2751/S, dont la signature a été légalisée le 3 janvier 2007, a été déclarée fautive par l'arrêt pénal susmentionné, et qu'elle est ainsi nulle et non avenue.

Attendu de plus, un arrêt d'appel a été rendu le 26 mars 2014, sous le numéro 2030, dans l'affaire numéro 2010/1/2350, prononçant la nullité de la procuration datée du 17 novembre 2006, la cour ayant considéré que son contenu n'exprimait pas la volonté de la propriétaire du bien immobilier, qu'elle était donc nulle et non avenue, et a déclaré nulles la procuration et le contrat de vente qui en a découlé, conclu au profit de MOHAMED (Y) le 9 janvier 2007, ordonnant sa radiation du titre foncier numéro 2751/S et la réinscription de l'appelante, propriétaire initiale, sur ledit titre, cet arrêt étant devenu définitif, comme l'atteste le certificat de non-pourvoi et de non-opposition délivré par le chef du greffe le 16 janvier 2015.

Attendu qu'il est également établi que le bien immobilier objet du titre foncier susmentionné a été cédé par MOHAMED (Y) à la société intervenante (D) par un acte de vente notarié daté du 19 novembre 2010, acte dont la nullité est demandée par la demande d'intervention, l'appelant fondant sa demande sur la mauvaise foi de la société acquéreuse, qui avait connaissance de la falsification des documents utilisés par son vendeur, produisant diverses pièces justificatives.

Attendu que la société a soutenu dans tous ses mémoires qu'elle est acquéreuse de bonne foi et n'a aucun lien avec le litige entre la défunte propriétaire du bien immobilier et MOHAMED (Y), auprès duquel elle a acquis le bien, comme en témoigne le dossier pénal qui ne mentionne aucune connaissance de sa part concernant des actes de faux, d'autant plus que l'affaire a connu des phases d'enquête préliminaire, d'instruction initiale et détaillée, et d'enquête devant les chambres criminelles de première instance et d'appel, demandant le rejet de l'appel.

Mais attendu que, contrairement aux allégations de la société acquéreuse intervenante, conformément aux dispositions des articles 66 du dahir sur la conservation foncière et 3 du dahir du 2 juin 2015 relatif à la législation applicable aux immeubles immatriculés, tout droit relatif à un immeuble immatriculé est considéré comme inexistant à l'égard des tiers jusqu'à son inscription au titre foncier par le conservateur, et qu'il n'est en aucun cas possible d'invoquer la nullité de cette inscription à l'égard du tiers de bonne foi, et que, le tiers inscrit de bonne foi ne pouvant voir opposer la nullité de l'inscription conformément aux dispositions des articles susmentionnés, le tiers de mauvaise foi est celui qui avait ou aurait dû avoir connaissance du vice affectant le titre de son auteur, conformément à la jurisprudence constante, notamment l'arrêt récent rendu par la Cour de cassation toutes chambres réunies, sous le

numéro 2/36, en date du 17 janvier 2017, dans l'affaire civile numéro 2012/5/1/5209.

Attendu que, selon les pièces produites, la société intervenante acquéreuse du bien immobilier litigieux ne peut être considérée comme de bonne foi, compte tenu des faits établis par le procès-verbal de la police judiciaire lors de la plainte déposée par la propriétaire initiale du bien immobilier avant son décès, à savoir que Messieurs IDRIS (T) et ABDELMAJID (T), dirigeants de la société susmentionnée, ont déclaré le 17 août 2009 que la vente du bien immobilier a été conclue entre leur groupe et Monsieur MOHAMED (Y) et qu'ils n'ont connaissance d'aucune falsification ayant affecté cette vente, tandis Monsieur Abdelmajid (T) a déclaré dans son procès-verbal d'audition du 10 août 2009 qu'il a une relation avec Monsieur MOHAMED (Y) et qu'il a conclu avec lui la vente du bien immobilier sans savoir que les documents utilisés par ce dernier pour justifier sa propriété du bien immobilier acquis auprès de lui étaient falsifiés, ajoutant qu'il a contacté le fils de la propriétaire lorsqu'il a constaté l'existence d'un litige relatif à la propriété du bien immobilier en raison d'une prénotation, déclaration qu'il a confirmée devant le juge d'instruction le 30 mars 2012, précisant qu'il a acquis le bien immobilier objet du titre numéro 2751/S malgré l'existence d'une prénotation au profit d'une dame étrangère.

Attendu qu'il est établi pour le tribunal qu'une prénotation a été enregistrée le 26 mai 2008 au profit de la défunte mère de l'appelant sur le titre litigieux, et que, bien que la société ait acquis le bien immobilier le 19 novembre 2010, elle a procédé à son inscription à la conservation foncière le 8 avril 2011, comme l'atteste le certificat de dépôt délivré par le conservateur le 4 avril 2017, alors qu'elle avait connaissance d'un litige relatif à la falsification des documents, ses dirigeants IDRIS et ABDELMAJID (T) ayant été informés dès août 2009, comme l'indique le procès-verbal de la police judiciaire, que le bien immobilier acquis par MOHAMED (Y) a été fondé sur des documents falsifiés et fait l'objet d'un litige, et qu'ils ont néanmoins procédé à son acquisition et à son inscription à la conservation foncière malgré leur connaissance de l'existence d'une prénotation au profit d'une dame étrangère indiquant l'existence d'un litige, la société ayant ainsi eu connaissance, au moment de l'inscription du contrat, de tous les vices affectant le titre de son auteur, à savoir le contrat objet de la présente demande de nullité, et n'étant donc pas seulement de mauvaise foi, mais étant délibérément de mauvaise foi, elle ne peut en aucun cas bénéficier de la protection des dispositions de l'article 66 du dahir sur la conservation foncière ni de l'article 3 de la loi applicable aux immeubles immatriculés, le législateur ayant subordonné la présomption de l'existence et de la validité du droit résultant de l'inscription au titre foncier à la bonne foi, et excluant donc la mauvaise foi de la protection de la validité de l'inscription, les moyens de défense soulevés par la société étant donc dénués de fondement et devant être rejetés, et la demande de l'appelant devant être accueillie, le jugement attaqué devant être annulé en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable, et statuant à nouveau, la nullité du contrat de vente conclu le 19 novembre 2010 entre MOHAMED (Y) et la société intervenante (D) relatif au titre foncier numéro 2751/S devant être prononcée, et le conservateur de la propriété foncière devant être ordonné de procéder à sa radiation dudit titre et à la réinscription de l'appelant en tant que propriétaire, et les dépens devant être mis à la charge de l'intimé et de la société intervenante.

Par ces motifs :

La cour d'appel, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Vu l'arrêt de la Cour de cassation,

En la forme : déclare l'appel recevable, la demande de poursuite de la procédure recevable et la demande d'intervention recevable.

Au fond : annule le jugement attaqué en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable et, statuant à nouveau, prononce la nullité du contrat de vente conclu le 19 novembre 2010 entre MOHAMED (Y) et la

société intervenante (D) relatif au bien immobilier portant le titre numéro 2751/S, ordonne au conservateur de la propriété foncière de Maarif à Casablanca de procéder à sa radiation dudit titre et à la réinscription de l'appelant, Monsieur CHRISTIAN (B), en tant que propriétaire, et met les dépens à la charge du défendeur et de la société intervenante.