

TPI, Casablanca, 12/12/1980, 186

Identification			
Ref 20578	Juridiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 186
Date de décision 12/12/1980	N° de dossier 778/25066	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Radiation d'un acte d'hérédité, Possesseur d'un immeuble immatriculé, Compétence du tribunal (Non), Action possessoire (Oui)	
Base légale Article(s) : 66 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles Article(s) : 69 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles Article(s) : 2 - Dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés Article(s) : 13 - Dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés Article(s) : 18 - Dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 45	

Résumé en français

Le conservateur de la propriété foncière est compétent pour procéder à la radiation d'un acte d'hérédité et l'enregistrement d'un autre conformément à l'article 69 du dahir sur l'immatriculation des immeubles et l'article 10 de l'arrêté du 3 juin 1915. Si la personne inscrite sur le titre foncier est considérée comme seule propriétaire de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 66 du dahir du 12 août 1913 et l'article 2 du dahir du 2 juin 1915. Cependant en vertu des articles 13 et 18 du dahir du 2 juin 1915 et pour des considérations de justice et d'équité le possesseur non inscrit de l'immeuble bénéficie d'un droit de possession temporaire et d'introduction d'action possessoire.

Résumé en arabe

• عدم علم الشخص يتناقض مع علم غيره - لا -
 • التشطيب على عقد وتسجيل عقد آخر محله في السجل العقاري - اختصاص المحكمة الابتدائية - لا -
 • الحائز المادي لعقار محفظ يمكنه استعمال دعاوي الحيازة - نعم -
 • إذا اثبت شهود لفيقية علمهم بالفرع الوارث ونقى شهود لفيقية أخرى علمهم بهذا الفرع، فان اللفيقيتين لا تناقض بينهما إذ عدم علم الشخص لا يتناقض مع علم غيره.
 • يختص المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب على ارائة وتسجيل أخرى محلها طبقا لمقتضيات الفصل 69 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 10 من قرار 3 يونيو 1915 والمفهوم المخالف للفصل 16 من قانون المسطرة المدنية.
 • انه وان كان الشخص المقيّد في السجل العقاري يعتبر هو المالك الوحيد دون غيره لهذا العقار طبقا لمقتضيات الفصل 66 من ظهير 12 غشت 1913 والفصل 2 من ظهير 2 يونيو 1915 إلا انه اعتمادا على مقتضيات الفصلين 13 و 18 من ظهير 2 يونيو 1915 ولاعتبارات أملتها العدالة والإنصاف ينشا لحائز العقار المحفظ غير المسجل حق الحيازة المؤقت وحق استعمال دعاوي الحيازة.

Texte intégral

الحكم الابتدائي

المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء

. حكم عقاري عدد 186 بتاريخ 12/12/1980

ملف عدد 778/25066

قضية المبرشر محمد ضد عبد السلام ومحمد واحمد بن عزوز

باسم جلالة الملك

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي المقدم بتاريخ 18/7/1979 والمؤدى عنه الوجيبة القضائية حسب الوصل عدد 15375 يعرض فيه نائب المدعي

وتركت ما يورث عنها شرعا من ذلك الدار ذات الرسم العقاري عدد 87252 س إن والدة هذا الأخير توفيت بتاريخ 25/2/1979

الموجودة بالبيضاء سيدي عثمان وان العارض وهو الوارث الوحيد للهاكة أنجز ارائة عدد 152 صحيفة 95 كناش 3 عدد 118 بتاريخ 17/5/1979 إلا انه عندما طلب من السيد المحافظ العقاري تسجيله كوارث في الرسم العقاري المشار إليه فوجئ بوجود ارائة أخرى

سبق

تسجيلها من طرف المحافظ بطلب من المدعى عليهم إخوة الهالكة مع أن الإخوة لا يرثون إلا عند عدم وجود الفرع الوارث ملتصبا بالحكم ببطلان الارائه عدد 143 صحيفة 92 كناش عدد 29 المؤرخة ب/28/2 79 والتصريح بان العارض هو الوارث الوحيد للهالكة والحكم بتسجيل ارائه مع تحميل المدعى عليهم الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل.

بناء على المقال الافتتاحي المقدم بتاريخ 79/8/18، والمؤدى عنه الوجيبة القضائية حسب الوصل عدد 16807 يعرض فيه نائب المدعين أنهم بصفتهم ورثة الهالكة عائشة بنت عزوز يملكون العقار الكائن بالقطة الرابعة قرية الجماعة زنقة 37 رقم 29 بالبيضاء ذي الرسم عدد

87252 س، إلا أن المدعى عليه محمد بن محمد بن بوشعيب احتل هذه الدار اثر وفاة الهالكة بدون سند قانوني ويقطن كذلك إلى الآن ملتصين الحكم بإخلائه هو من يقوم مقامه تحت غرامة تهديدية قدرها (100) درهم يوميا لمدة 30 يوما عند عدم التنفيذ وتحمله الصائر مع التنفيذ المؤقت.

وبناء على مقتضيات الفصل 2/45 ق م م ثم استدعاء الأطراف لجلسة 80/4/2 حيث التمس نائب المدعين في الملف عدد 25066 ضم هذا الملف الأخير إلى الملف عدد 778 فتقرر من طرف المحكمة بعد تحقق الارتباط أي كون البت في احد الملفين يؤثر في الآخر ضم الملف الأول إلى الثاني لأسبقية هذا الأخير على الأول (الفصل 110) ق م م (وتم بعد ذلك تبليغ المقالين للخصوم حيث أجاب نائب المدعى عليهم بان شهود ارائه المدعي مجهولة ولا علاقة لهم بأسرة الهالكة وغير موثوق بهم، كما أن زوج أخت المدعى عليهم هو السيد إدريس بن لحسن وبالاطلاع على دفتر الحالة المدنية يبدو إن المدعي ليس هو الشخص المشار إليه ملتصا كذلك إلغاء طلب المدعي كما عقب نائب هذا الأخير بمذكرة رد فيها على دفاع المدعى عليهم بكونها واهية ولا تستند على أساس من الصحة كما أوضح بان ارائه المدعى عليهم يشهد بها أشخاص مجهولين ولا معرفة لهم بأسرة الهالكة وان ارائه ما لا يمكنها أن تشكل نقيض ارائه أخرى وان الزوج الذي يعرف المدعى عليهم والذي توفي قبل الهالكة وهو السيد إدريس بن لحسن ليس أبا للعارض وبتاريخ 8/16/80 تقدم نائب المدعين بمذكرة التمس فيها إصدار قرار بالتخلي واسند النظر للمحكمة بخصوص مذكرة المدعى.

وبناء على قرار الإحالة على جلسة 80/11/7 أدرجت القضية بهذه الجلسة وتغيب الطرفان رغم استدعائهما بصفة قانونية فتقرر جعل القضية في المداولة لجلسة يومه وفي هذه الجلسة وقع النطق من طرف الرئيس الذي شارك في مناقشة القضية بالحكم المشار إليه أعلاه والأتي نصه :

1) في الدعوى الأولى:

في الشكل :

حيث انه اعتمادا على ما جاء في المقال وعلى الوثائق المرفقة به تكون الدعوى قد قدمت ممن له الصفة الأهلية والمصلحة.

في الجوهر:

حيث إن كلا من المدعى عليهم أدليا بارائتين شهدت الأولى بوجود الفرع الوارث وهو المدعي، ونفت الثانية وجود هذا الفرع حسب علم شهودها وان كلا من الطرفين لم يطالب باستفسار ارائه خصمه باعتبار هذا الآخر حقا للخصم) انظر حاشية سيدي المهدي الوزاني على التاودي عند قول الزقاقة) شهادة معروف لمعروف إن جرت الخ(... وكذا حاشية أبي الشفاء الغازي على شرح التاودي على الزقاقة 22 ص (268

وحيث إن شهود اللفيقية الثانية المدلى بها من طرف المدعيين شهدوا بموت الهالكة عن ورثتها المدعين ونفوا علمهم بأي وارث سوى

الإخوة المذكورين وشهدت الأولى بها من طرف المدعيين بموت الهالكة عن ولدها المدعي حسبما في علمهم وان شهدوا الأولى ليسوا هم شهود الثانية وبالتالي فان اللفيفيتين لا تناقض بينهما إذ عدم علم الشخص لا يتناقض مع علم غيره فيتعين بذلك الجمع بين البيئتين) انظر خليل عند قوله وان أمكن جمع بين الشئيين جمع قول صاحب الزقاقة)

(الأسباب تلك رجحا تعارض بدا من شهود وانتفى الجمع أولا(وقول ابن عاصم) وإنما يكون ذلك عندما لا يمكن الجمع لنا بينهما)

وحيث إن لذلك يتعين التصريح بأحقية المدعي في الإرث وعدم أحقية المدعى عليهم في ذلك لوجود الفرع الوارث انظر الفصل 255/3م أ ش.

وحيث انه بالإضافة إلى ذلك فان ارائة المدعى عليهم جاءت خالية من ذكر عناوين الشهود بدقة مع أنهم غير معروفين من طرف العدلين (انظر شراح الزقاقة عند قولها).

(شهادة معروف بمعروف إن جرت على مثله والشئ معروف أقيلا(وان مستند علم لفيقية المدعي هو المخالطة والمجاورة وشدة الاطلاع بخلاف مستند علم لفيقية المدعى عليهم فهو فقط المخالطة وشدة الاطلاع انظر نفس النص السابق.

وحيث إن كلا من المدعي والمدعى عليهم والهالكة وكذا وفاتها وقع بمدينة البيضاء وان لفيقية المدعى عليهم أقيمت بمدينة برشيد في حين إن لفيقية المدعى أقيمت بالبيضاء) انظر في خليل ولا إن استبعد كبدوي لحضري(.

وحيث إن ما سبقت الإشارة إليه يعتبر أسبابا واقعية وشرعية استوجبت ازدياد يقين المحكمة للأخذ بلفيقيه الفرع على لفيقيه الإخوة) انظر الفصل 147 من ق ل ع).

وحيث انه فيما يخص طلي التشطيب والتسجيل فان المحافظ على الملكية العقارية هو المختص للنظر في ذلك مع قابلية قراره الطعن أمام هذه المحكمة انظر الفصل 69 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 10 من قرار 1915/6/3 وكذا اجتهاد المجلس الأعلى القار في هذا الميدان وعلى سبيل المثال يراجع القرار عدد 662 مذكور في مجلة المحاماة عدد 16 ص 173 . الشئ الذي يتعين معه التصريح بعدم الاختصاص للبت في هذين الطليين.

وحيث إن هذا الاختصاص ليس بنوعي ولا بمحلي بل هو وظيفي وانه بذلك لا ينشأ عنه إحالة ما (انظر المفهوم المخالف للفصل 16 ق م م وكذا حكم ابتدائية البيضاء بتاريخ 77/5/9

مذكور في مجلة المحاكم المغربية عدد 21 ص . 91)

(وحيث انه نظرا لعدم توضيح ظروف القضية التي بني عليها طلب التنفيذ المؤقت ونظرا لعدم توفر المدعي لا على سند رسمي ولا تعهد معترف به ولا حكم غيره مستأنف، يتعين عدم الاستجابة لطلب التنفيذ المؤقت انظر الفصل 147 من ق م م .)

وحيث انه لما تقدم ينبغي تحميل المدعى عليهم صائر هذه الدعوى لخسارتهم لها) الفصل 124 من ق م م).

2) دعوى الإفراغ

أ (في الشكل :

حيث انه اعتمادا على ما جاء في المقال وعلى الحجج المرفقة تكون الدعوى قد قدمت ممن له الصفة والأهلية والمصلحة.

ب) في الجوهر:

حيث انه اعتمادا على كون المدعى عليه المبشر محمد بن محمد كان يسكن الدار المذكور قيد حياة والدته إذ أن المدعين لم يثبتوا واقعة الاحتلال واستمرت هذه الحيازة إلى حينه كما انه يدعي حقا عينيا على هذه الدار وتم التصريح من طرف المحكمة بأحقية الشيء الذي يجعله حائزا حسن النية.

وحيث انه بالإضافة إلى ذلك فان والدته توفيت بتاريخ 79/2/25 وتقدم لتسجيل ارائته بتاريخ 79/5/17 وأقام الارائة بتاريخ 79/6/29 لما تلقى الجواب بالرفض من المحافظة العقارية بتاريخ 79/7/10 أرقام دعوى بتاريخ 79/7/18 وسجل تقييدا احتياطيا بنفس التاريخ الشيء الذي يجعله مدعيا غير متهاون.

وحيث انه وان كان التقييد الاحتياطي لا يعطي أي حق للمستفيد منه (قرار محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 10/10/44 مذكور في مجلة المحاكم المغربية لسنة 1945 ص 35 إلا انه يجعل الحق المسجل بالسجل العقاري قبل هذا التقييد منازعا فيه) قرار محكمة الاستئناف بالرباط 64/4/29 مذكور في مجموعة قرارات هذه المحكمة لسنة 1964 ص(420 كما انه يحفظ الحق الذي أقيم من اجله مؤقتا على الأقل تجاه الغير ويضع عرقلة أمام صاحب الحق السابق من التصرف في هذا الحق) دوكرو القانون العقاري المغربي ص (183

وحيث انه وان كان الشخص المقيد في السجل العقاري يعتبر هو المالك الوحيد دون غيره لهذا العقار، الفصل 66 من ظهير 1913/8/12 و 2 من ظهير 1915/6/2 إلا انه اعتمادا على مقتضيات الفصلين 13 و18 من ظهير 1915/6/2 ولاعتبارات أملتها العدالة والإنصاف) قرار المجلس بتاريخ 64/6/23 على أن قاضي المستعجلات يعتبر غير مختص للأمر بإفراغ عقار محفظ أقام عليه أقواسا وبناءات لسبب وحيد هو أن حسن نية هذا المحتل يجعل له الصلاحية لحبس هذا العقار إلى حين أداء التعويض له مذكور في المرجع السابق ص 308 الشيء الذي نتج عنه تراجع القضاء المغربي عن نظرية اندماج جميع دعاوي الحيازة في الملكية لفائدة المقيد في السجل العقاري المسجل في قرار محكمة النقض الفرنسية كهيئة قضائية مغربية عليا بتاريخ 1931/3/10 مذكور كذلك في المرجع السابق ص (306.

. وحيث لذلك نشأ لحائز العقار المحفظ غير المسجل حق الحيازة المؤقت وحق استعمال دعاوي الحيازة، دوكرو، المرجع السابق، ص 309

وحيث انه للأسباب المتقدمة ينبغي إقرار حق المدعى عليه المبشر محمد بن محمد للبقاء مؤقتا في الدار المتنازع عليه إلى حين البت في الدعوى الأولى من طرف درجات التقاضي الأخرى ويتعين بذلك عدم الاستجابة لطلب الإفراغ.

وحيث انه نتيجة لذلك ينبغي عدم الاستجابة للطلبين الباقيين لتعلقهما بالطلب السابق.

وحيث انه ينبغي تحميل المدعين صائر هذه الدعوى لخسرانهم لها) الفصل 224 من ق م م. (

لهذه الأسباب

تصرح المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا

أولا: بقبول الدعوى الأصلية.

وتحكم

1) بأحقية المدعى المبشر محمد بن محمد الوارث في الهالكة عائشة بن عزوز.

2) بعدم أحقية المدعى عليم للإرث في أختهم لوجود الفرع الوارث.

3) برفض باقي الطلبات.

4) بترك الصائر على المدعى عليهم.

ثانيا : بقبول دعوى الطلبات الإفراغ.

وتحكم

1) برفض الطلبات المقدمة.

2) بترك الصائر على المدعين.

بهذا صدر الحكم في اليوم الشهر والسنة أعلاه وكانت المحكمة تتركب من السادة:

السيد : الرافي عبد القادر رئيسا.

بمساعدة السيد : المنصوري، كاتب الضبط.

المحاميان :الأستاذان عبد اللطيف الحاتمي وعبد العزيز الخالدي.