

TPI,Casablanca,17/10/2006,1907/ 06

Identification			
Ref 19939	Jurisdiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1907/6
Date de décision 20061017	N° de dossier 931/21/2006	Type de décision Jugement	Chambre Civile
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Opposabilité, Matière mixte, Inscription de la vente sur les livres fonciers, Contestation d'un droit personnel et d'un droit réel, Compétence territoriale	
Base légale Article(s) : 28 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière mixte portant à la fois sur la contestation d'un droit personnel et d'un droit réel, les actions sont portées devant le tribunal de la situation du lieu ou de celui du domicile ou de la résidence du défendeur En application des articles 66 et 67 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation immobilière, la demande en perfection d'un contrat de vente immobilière, fondée sur une promesse de vente, ne peut prospérer si l'immeuble a fait l'objet ultérieurement d'un autre contrat de vente dûment enregistré sur le titre foncier au nom d'un acquéreur de bonne foi. (Jugement confirmé en appel par arrêt n°5082/1/06 rendu par la cour d'appel de Casablanca le 22/10/2007)

Résumé en arabe

استنادا إلى الفقرة الثانية من الفصل 28 من قانون المسطرة المدنية فإن الدعاوى المختلطة المتعلقة في آن واحد بتراخ في حق شخصي أو حق عيني تقام أمام محكمة الموقع أو محكمة موطن أو إقامة المدعى عليه.

إن التسجيل وطبقا لظهير 12 غشت 1913 له حجية وقوة في الإثبات ذلك أن التسجيل حينما يتم إقراره من المحافظ على الأملاك العقارية يصبح حجة رسمية على وجود الحق لفائدة المستفيد من هذا التسجيل وذلك في مواجهة الجميع ولا يمكن الاستدلال على وجود

هذا الحق أو انعدامه بأية وسيلة أخرى خارج البيانات المقيدة بالرسم العقاري.

Texte intégral

المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء

حكم رقم 1907/06 صادر بتاريخ 17/10/2006

ملف مدني رقم 2006/21/931

التعليل:

في الدفع بعدم الاختصاص المكاني :

حيث تقدم نائب الطرف المدعى عليه بدفع يرمي إلى التصريح بعدم الاختصاص المكاني مع إحالة الملف على المحكمة الابتدائية بمراكش.

وحيث ثبت لهيئة المحكمة وبعد تفحصها لكافة وثائق الملف أن موضوع الدعوى يتعلق بتنفيذ إلتزام يرمي إلى إبرام عقد بيع نهائي استنادا إلى عقد الوعد بالبيع المدلى به والحكم بتطهير العقار وتصفيته من الضرائب وكذا المطالبة بإبطال عقد البيع المؤرخ في 2005/9/16.

وحيث إنه واستنادا إلى الفقرة الثانية من الفصل 28 من قانون المسطرة المدنية فإن الدعاوى المختلطة المتعلقة في آن واحد بتراخ في حق شخصي أو حق عيني تقام أمام محكمة الموقع أو محكمة موطن أو إقامة المدعى عليه وهذا ما أكده الأستاذ حسن الفكاهي في كتابة التعليق على قانون المسطرة المدنية المغربي في الجزء الأول منه بالصفحة 160 ، حيث أشار أنه بالنسبة للدعاوى المختلطة أو الدعاوى الشخصية العقارية كالدعوى التي ترفع لتنفيذ العقد العقاري غير المسجل في المحافظة العقارية ودعوى بطلان أو إبطال أو فسخ العقد التي تهدف إلى استرداد العقار محل العقد المطالب ببطلانه فإن للمدعي في هذه الحالة الخيار إن شاء اتبع القاعدة في الدعاوى الشخصية فيرفعها أمام محكمة موطن المدعى عليه أو محل إقامته وإن شاء اتبع حكم الاختصاص المحلي بالنسبة للعقار فيرفعها أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرتها.

وحيث تبعا لذلك ، فإن الدفع بعدم الاختصاص المكاني الذي تقدم به الطرف المدعى عليه غير مرتكز على أساس قانوني سليم ويتعين بالتالي التصريح برده.

بالنسبة لطلب إيقاف البت في الملف وإحالته على المحكمة الإدارية :

حيث التمس المدعي في مذكرته المؤرخة في 2006/9/12 الحكم بإيقاف البت في الملف وإحالته على المحكمة الإدارية لكون شهادة عدم الصبغة الفلاحية المؤسس عليها عقد البيع المؤرخ في 2005/9/16 غير قانونية صادرة عن جهة غير مختصة وحيث إن شهادة عدم الصبغة الفلاحية المؤسس عليها عقد البيع المطلوب بطلانه هي شهادة شرعية صادرة عن الجهة المخول لها ذلك بعد تعديل مقتضيات ظهير 63/9/27 بالمرسوم الصادر بتاريخ 2004/12/29 المنشور بالجريدة الرسمية رقم 5280 الصادرة بتاريخ 2005/01/06 المتعلقة باللجنة الجهوية المخصص لبعض العمليات العقارية والذي ينص في فصله الأول على إحداث لجان جهوية من أجل البت في الطلبات المتعلقة ببعض العمليات العقارية الرامية إلى إبطال مشاريع الاستثمارات الغير الفلاحية وينص في فصله الثاني إلى أن من اختصاصات اللجنة الجهوية تسليم شهادة بعدم الصبغة الفلاحية بالنسبة للعقارات المطالب اقتناءها من طرف أشخاص ذاتيين أجنب أو شركات مساهمة أو شركات مملوك رأسمالها من طرف الأجنب وأن هذا ما تم في النازلة الحالية مادام أن شركة ريفليكسيون للعقار بوصفها شركة مساهمة رأسمالها في ملك أجنب طلبت من اللجنة الجهوية التابع لها مكان العقار الحصول على شهادة عدم الصبغة الفلاحية المتوقف عليها عملية الاقتناء وأن هذا الطلب قدم للجنة الجهوية التابع لها موقع العقار التي هي مرؤوسة من طرف والي الجهة وأنه بعد دراسة الطلب أصدر والي جهة مراكش تانسيفت الحوز شهادة عدم الصبغة الفلاحية المتعلقة بالعقار موضوع التراع بعد موافقة اللجنة الجهوية عملا بمقتضيات المادة 12 من نفس المرسوم التي تفيد أن شهادة عدم الصبغة الفلاحية المؤقتة والنهائية تصدر عن والي

الجهة وبالتالي فإن هذه الشهادة خلافا لما يزعمه المدعي هي شهادة تتوفر فيها جميع مقتضيات المشروعية وصادرة عن جهة مختصة قانونا بتحويل هذه الشهادة لذلك فإن التراجع في شرعية القرار الصادر عن السيد والي جهة مراكش هو نزاع غير جدي الأمر الذي يحول دون تطبيق مقتضيات المادة 44 من الظهير المحدث للمحاكم الإدارية التي تشترط أن يكون التراجع في شرعية القرار جديا. وحيث إنه وعلى هدي ما ذكر أعلاه ، فإن دفع الطرف المدعي غير مرتكز على أساس جدي ويتعين بالتالي التصريح بدره أيضا. في الشكل :

حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط المتطلبة قانونا فهي بالتالي مقبولة شكلا. وفي الموضوع :

حيث يهدف المدعي من دعواه إلى الحكم على المدعى عليه السيد عبد الرحمان بضري بإبرام عقد نهائي مع العارض بخصوص العقار موضوع الرسم العقاري عدد : 34924 /م وبتطهيره وتصفية الضرائب تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5.000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وعند الاستحالة اعتبار هذا الحكم بمثابة عقد نهائي وناقلا للملكية والتصريح بإبطال عقد البيع المبرم بين السيد بضري عبد الرحمان وشركة ريفليكسيون للعقار المؤرخ في 2005/9/16، والتصريح بإبطال الرهن لفائدة الدولة مع الإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش بتسجيل الحكم بالرسم العقاري المذكور وترتيب جميع الآثار القانونية عنه وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر. وحيث التمس الطرف المدعى عليه الحكم برفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس من القانون. أولا _ بالنسبة لمطالبة المدعي للمدعى عليه عبد الرحمان بضري بإبرام عقد نهائي :

حيث التمس المدعي في مقاله الحكم على المدعى عليه عبد الرحمان بضري بإبرام عقد نهائي بشأن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 34924 /م وبتطهيره وتصفية الضرائب تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5.000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع إلى آخر ما هو مسطر بملتمساته أعلاه.

وحيث إن المحكمة وبعد تفحصها لكافة وثائق الملف خاصة عقد البيع المؤرخ في 2005/9/16 ثبت لها أن المدعى عليه السيد عبد الرحمان بضري قد قام بتفويت العقار موضع التراجع إلى شركة ريفليكسيون للعقار.

وحيث إن شركة ريفليكسيون للعقار سجلت مشتراها بالرسم العقاري عدد 34924 /م وبالتالي أصبحت مالكة للأرض موضوع التراجع حسب الثابت من جواب السيد المحافظ على الأملاك العقارية وشهادة المحافظة العقارية المدلى بها.

وحيث إن التسجيل وطبقا لظهير 12 غشت 1913 له حجية وقوة في الإثبات ذلك أن التسجيل حينما يتم إقراره من المحافظ على الأملاك العقارية يصبح حجة رسمية على وجود الحق لفائدة المستفيد من هذا التسجيل وذلك في مواجهة الجميع ولا يمكن الاستدلال على وجود هذا الحق أو انعدامه بأية وسيلة أخرى خارج البيانات المقيدة بالرسم العقاري.

وحيث لا يمكن قانونا إجبار المدعى عليه السيد عبد الرحمان بضري على إتمام البيع مع المدعي بشأن عقار أصبح في ملك الغير علما بأن بيع ملك الغير يعتبر باطلا وغير صحيح طبقا لمقتضيات الفصل 485 من قانون الالتزامات والعقود.

وحيث إنه وترتبا على ما تقدم ، فإن دعوى المدعي الرامية إلى الحكم على المدعى عليه بإبرام عقد بيع نهائي بخصوص العقار أعلاه غير مرتكزة على أساس قانوني سليم باعتبار أن العقار المذكور قد بيع إلى شركة ريفليكسيون للعقار التي سجلت ملكيتها على الرسم العقاري وبالتالي أصبح هذا الشق من الطلب غير ذي موضوع ويتعين بالتالي التصريح برفضه.

ثانيا _ بالنسبة لطلب المدعي الرامي إلى التصريح بإبطال عقد البيع المبرم بين السيد بضري عبد الرحمان وشركة ريفليكسيون للعقار المؤرخ في : 2005/9/16 حيث التمس المدعي في دعواه الحكم بإبطال عقد البيع المبرم بين بضري عبد الرحمان وشركة ريفليكسيون للعقار المؤرخ في 2005/9/16، والتشطيب عليه والتصريح بإبطال الرهن لفائدة الدولة مع الإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش بتسجيل الحكم بالرسم العقاري عدد 34924 /م وترتيب جميع الآثار القانونية عنه وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر.

وحيث إنه وطبقا لمقتضيات الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود فإن البيع يكون تاما بمجرد تراضي عاقيه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع والتمن وشروط العقد الأخرى.

وحيث إن عقد البيع المبرم بين السيد عبد الرحمان بضري وشركة ريفليكسيون للعقار غير منازع في صحته من طرف عاقيه وتم

تسجيله بالمحافظة العقارية.

وحيث إن الفصل 66 من ظهير 12 غشت 1913 بعد أن قر بأن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله في الرسم العقاري وابتداء من يوم التسجيل أضاف في فقرته الثانية بأنه لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير حسن النية.

وحيث ليس بالملف ما يفيد وجود تواطؤ بين البائع والمشتري تهدف الإضرار بالمدعي كما أنه لم يثبت لهيئة المحكمة أن شركة ريفليكسيون للعقار كان لها علم بالوعد بالبيع الذي أبرمه لاحقا الطرف المدعي مع المدعى عليه الأول وأنها لذلك تعتبر بالنسبة للمدعي غيرا حسنة النية ولا يمكن مواجهتها بإبطال عقدها وفق ما تنص عليه الفقرة الثانية من الفصل 66 المذكور وبالتالي ليس للمدعي سوى مطالبة المدعى عليه الأول البائع بالتعويض إن كان له محل.

وحيث إنه وعلى هدي ما ذكر أعلاه ، فإن طلب المدعي غير مرتكز على أساس من القانون ويتعين بالتالي التصريح برفضه.

وحيث إن باقي الطلبات غير مؤسسة قانونا ويتعين بالتالي رفضها.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب

:

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا :

في الشكل:

· بقبول الدعوى.

في الموضوع :

· برفض الطلب مع تحميل المدعي الصائر.