CCass,18/09/1989,1840

Identification			
Ref 15911	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1840
Date de décision 19890918	**N° de dossier** 225/84	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Propriété Immobilière, Foncier et Immobilier	**Mots clés** Juge des référés, Indemnité, Construction sur le terrain d'autrui, Bonne foi du constructeur
Base légale Article(s) : 19 - Dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés	**Source** Revue : Al Mourafa3a "La Plaidoirie" مجلة المرافعة | Page : 152

Résumé en français

Celui qui construit sur le terrain d'autrui sans contestation du propriétaire ne peut être expulsé par le juge des référés qu'après avoir reçu une indemnité prévue par l'article 18 du Dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés qui donne la possibilité au propriétaire de choisir entre le remboursement du prix des matières et de la main-d'œuvre ou un montant correspondant à la plus-value réalisée.

Résumé en arabe

الباني حسن النية ـ طرده قبل استيفاء التعويض ـ لا. الباني في أرض الغير (عقار محفظ) دون منازعة المالك لا يسوغ طرده منه استعجاليا إلا بعد حصوله على التعويض في إطار الفصل 18 من ظهير 19 رجب 1333 الذي خير المالك بين أداء قيمة المواد مع أجرة اليد العاملة أو دفع مبلغ يساوي ما زاد من قيمة الملك.

Texte intégral

القرار رقم 1840 الصادر بتاريخ 18 شتنبر 1989، ملف مدني 225/84 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، حيث أفادت وثائق الملف والقرار المطلوب نقضه أن عمر اصبايو وفنكور إبراهيم تقدما بتاريخ 09/09/1981 بمقال استعجالي أمام رئيس المحكمة الابتدائية بأكادير يرميان وراءه إلى إصدار أمر بطرد بوكرى الحسين ومحمد بن الحسين وبوحسين ابن الحسين وحسن بن الحسين من القطعة الأرضية التي يملكانها ذات الرسم العقاري عدد 3785 الكائنة باغروض مساحتها 184,4 والتي سجلت في اسمهم بالرسم

العقاري الذي سيدليان به ـ لاحتلالهم إياها بدون سند طالبين استدعاء المدعى عليهم لسماع الحكم بطردهم من القطعة أعلاه للاحتلال بدون سند قانوني تحت غرامة تهديدية مبلغها 50 درهما عن كل يوم مع النفاذ المعجل والصائر تحت جميع التحفظات. أجاب المدعى عليهم أن الدعوى غير مقبولة شكلا لأنها وجهت ضد أشخاص لا تربطهم مصلحة بل لكل واحد منهم ذمة مالية مستقلة بمقال واحد بدل تقديم دعوى ضد كل واحد وفي الموضوع بأن المتنازع فيه يملكونه برسوم عدلية طالبين عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها. وفي جلسة 25/11/1981 أدلى المدعيان بمقال إصلاحي ضمنه عناوين المدعى عليهم وصفتهم وأن مسطرة التحفيظ تطهر الملك من أي نزاع الفصل 62 من ظهير 12/08/1913 طالبين الحكم وفق مقالهما. وبعد إجراءات قضى القاضي الاستعجالي بطرد المدعى عليهم ومن يقوم مقامهم من البقعة موضوع النزاع بعلة أن المدعين أدليا بشهادة من المحافظ العقاري بأكادير تفيد تملكهما للعقار موضوع النزاع، وأن الحقوق التي يدعيها المدعى عليهم على الملك المذكور لا يمكن قبول الدفع بها مادامت غير مسجلة في الرسم العقاري. استأنفته من المدعى عليهم بوكرى الحسين ومحمد بن الحسين معيدين ما سبق الدفع به ابتدائيا شكلا مبرزين أن الحكم لم يفرغهما من بقعة بل من بيوت يملكانها في العقار المدعى فيه لأن المستأنف الأول شيد منذ عشرات السنين منزلا في المدعى فيه استغله أكثر من 30 سنة أما المستأنف الثاني فإنه اشترى من جده بوكرى مبارك الدار التي يملكها في العقار موضوع النزاع وعليه فإن ملك المستأنف عليهما البقعة فإن ما أقيم عليها ملك لهما لأنهما بنيا بحسن النية الفصل 18 من ظهير 19 رجب 1333 المتعلق بالتشريع المطبق على الأملاك المحفظة إلى آخر ما جاء في مقال الاستئناف طالبين إلغاء الأمر المستأنف والحكم تصديا بعدم اختصاص قاضي المستعجلات. أجاب المستأنف عليهما أن مسطرة التحفيظ تطهر العقار من أي نزاع لم يسجل فيه. وأن البناء الذي يتحدث عنه المستأنفان على فرض وجوده لا يحول دون طردهما من القطعة والبناء المشيد عليها تطبيقا لقاعدة الالتصاق. وأن المستأنفين فيما إذا كانا محقين في طلب قيمة المنشآت التي بنياهاعن حسن النية فلهماالحق في تقديم الدعوى في شأن ذلك حتى يمكن أن تناقش في إطار الفصول المشار إليها في المقال الاستئنافي. وفي جلسة 17/06/1982 أدلى المستأنفان بمذكرة فحواها أن المسمى اصبايو عمر قد تنازل عن الحكم المستأنف طالبين الإشهاد بتنازله أما المستأنف عليه الثاني فلم يستطيعا محاورته لوجوده في السجن مؤكدين مقالهما فيما يخصه. وبعد إجراءات وتبادل مذكرات قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بعلة أن المستأنف عليهما أيدا طلبهما بشهادة تتعلق بالرسم العقاري عدد 4094 س وعدد 3785 م س فحواها أن الملك المسمى ارمنورة ذي الرسم العقاري 3785 م س ملكهما على الشياع وأن الرسم العقاري يطهر الملك من أي حق غير مسجل فيه وأن مقتضيات الفصل 18 من ظهير 19 رجب 1333 إنما تتعلق بما يمكن أن يتخذ بشأن وضعية كوضعية الطرد دون المس بحق صاحب الرسم العقاري زيادة على أنها تتعلق بالموضوع لا بحالة الاستعجال موضوع هذه الدعوى على آخر التعليل. فيما يتعلق بالسبب الأول: حيث عاب الطاعنان على القرار خرق الفصل 18 من ظهير 19 رجب 1333 الذي يؤكد صراحة على أن رب الملك ليس له مطالبة الباني حسن النية بإزالة المنشآت وإنما له الخيار بين أداء قيمة المواد مع أجرة العمل أو دفع مبلغ يساوي ما يزيد عن قيمة المحل. وأنهما تمسكا بهذا الدفع ابتدائيا واستئنافيا أي بمقتضيات الفصل 18 من الظهير المذكور مؤكدا أنها واجبة التطبيق بحكم حسن نيتهما، وأن الحكم بإفراغهما دون حصولهما على التعويض طبق الفصل أعلاه يعتبر مسا بجوهر الدعوى وخرقا لنص من النصوص القانونية مما يجعله عرضة للنقض. حقا تبين صحة ما عابه الطاعنان على القرار ذلك أنه قضى بطرد الطاعنين من منشآت بنياها رغم أن الفصل 18 من ظهير 19 رجب 1333 خير الهالك بين أداء قيمة المواد مع أجرة العمل أو دفع مبلغ يساوي ما يزيد عن قيمة المحل وعليه أن يرفع بذلك دعوى أمام القضاء. وأن المحكمة المصدرة للقرار عندما قضت على الطاعنين بإفراغ ما بنياه رغم إثارتهما أنهما بنيا منذ مدة ولم ينازع المدعيان في ذلك قد خرقت مقتضيات الفصل 18 من الظهير أعلاه وعرضت بذلك قضاءها للنقض. وحيث أن مصلحة الطرفين تقتضي إحالة القضية على نفس المحكمة. للأسباب أعلاه ويقع النظر عما سواها. قضى بنقض القرار وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة لتبث فيها من جديد طبق القانون وهي متركبة من هيئة أخرى وعلى المطلوبين الصائر. كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات محكمة الاستئناف بأكادير إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور حوله بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بوزيان والسادة المستشارين عبد المالك ازنير مقررا ـ محمد أفيلال ـ عبد الخالق البارودي ـ عبد الحق خالص وبمحضر المحامي العام السيد أحمد شواطة ـ وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد بولعجول.