

CCass, 19/04/2018, 4629/4/1/2017

Identification			
Ref 15525	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 4629/4/1/2017
Date de décision 20180419	N° de dossier 434/1	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Foncier, Foncier et Immobilier		Mots clés Responsabilité (Non), Refus d'inscrire un jugement de perfection de la vente, Faute du conservateur non établie, Conservateur de la Propriété Foncière, Action en responsabilité, Absence de refus du vendeur	
Base légale		Source Non publiée	

Texte intégral

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون ان الغرفة الادارية (القسم الأول) بمحكمة النقض في جلستها العلنية المنعقدة بتاريخ : 19/4/2018 أصدرت القرار الآتي نصه بين : ت ب، ينوب عنه الأستاذ عبد اللطيف وهبي المحامي بهيئة الرباط و المقبول للترافع أمام محكمة النقض و بين : -

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية، في شخص مديرها العام الكائن مقرها بزاوية شارع مولاي الحسن الأول، الرباط. - مصلحة المحافظة أكدال - الرياض في شخص المحافظ على الأملاك العقارية بأكدال الرياض.

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2017/11/10 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة

نائبه الأستاذ عبد اللطيف وهبي الرامي الى نقض القرار عدد 215 الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 18/01/2017 في الملف رقم : 2016/7206/694. وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف. وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 . وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2018/4/5. وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2018/04/19. وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم. وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد المصطفى الدحاني تقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى مستنتجات المحامي العام السيد سابق الشرقاوي. وبعد المداولة طبقا للقانون : حيث يؤخذ من وثائق الملف ، ومن القرار المطعون فيه المشار إلى مرجعه أعلاه أن الطالب ت ب تقدم بتاريخ 28/04/2015 بمقال أمام المحكمة الادارية بالرباط عرض فيه أنه استصدر موقرا قضائيا نهائيا بشأن الحكم على السيد عبد الواحد القبلي بإتمام إجراءات بيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 50/4855 الملك المسمى "المنظر الجميل 43" تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي و الانز للمحافظ على الأملاك العقارية بتقييده على الرسم العقاري، إلا أن المحافظ امتنع بدون موجب قانوني عن نقل ملكية العقار إليه بعلة فاسدة متمثلة في وجود غموض في الحكم على الرغم من أن القرار القضائي

المذكور يعد بمثابة عقد نهائي، مما يجعل قرارها مشوباً بعيب التجاوز في استعمال السلطة الموجب للمسؤولية الإدارية و الشخصية للمحافظ باعتبار أن موقفه سبب له أضراراً تتمثل في حرمانه من ملكية عقاره، فضلاً عن فوات الكسب وتحمله لعدد من المصاريف، ملتصاً لذلك الحكم بقيام مسؤولية كل من المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون لأكدال الرياض بصفة شخصية، وأن مسؤولية الدولة والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقارية و الخرائطية و مصلحة المحافظة العقارية بأكدال بأدائهم لفائده و تضامناً فيما بينهم تعويضاً مؤقتاً مبلغه 10.000,00 درهم مع الأمر بإجراء خبرة من أجل تحديد مبلغ التعويض المستحق له، و بعد الجواب و تمام الاجراءات قضت المحكمة بأداء الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي تعويضاً قدره 1.846.000.00 درهم ورفض باقي الطلبات وجعل الصائر بحسب النسبة بحكم استئنفتاه الطالبتان أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي أُلغته و بعد التصدي قضت برفض الطلب بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض. في سيلتي الطعن : حيث يعيب الطالب القرار المطعون فيه بخرق القانون المتمثل في خرق مقتضيات الفصل 69 من ظهير التحفيظ العقاري ومقتضيات منشور المحافظ العام رقم 286 المؤرخ في 983/02/261 و بالخطأ في تطبيق مقتضيات الفصلين 79 و 80 من قانون الالتزامات والعقود ، و بسوء التعليل وعدم كفايته الموازيان لانعدامه ، ذلك أن المحكمة مصدرته في تعليل قضائها بإلغاء الحكم المستأنف لما استندت إلى إلزامية سلوك مسطرة التنفيذ في مواجهته تكون قد خرقت مقتضيات الفصلين 65 و 69 من ظهير التحفيظ العقاري الذي ينص الأول منه على إلزامية إشهار في الرسم العقاري لجميع الوقائع والتصريحات والأحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضى به، والثاني منه على أن من أهم اختصاصات المحافظ تسجيل الحقوق العينية العقارية الناتجة عن الاتفاقات وغيرها الناتجة عن الأحكام القضائية النهائية، وأنه طبقاً لهذا الفصل يكون المحافظ المذكور ملزماً بتقييد الحكم القضائي كلما استوفى طلب المعني بالأمر البيانات و يمنع عليه مناقشة مضمونه وحيثياته و منطوقه استناداً لمبدأ فصل السلطات، وهو الأمر المؤكد من ظرف منشور المحافظ العام المشار إليه أعلاه، واحتجاج المحافظ بوجود غموض في منطوق الحكم وتذره بضرورة الإدلاء بمحضر الامتناع يجعله متجاوزاً لاختصاصاته المخولة له قانوناً و النصوص القانونية المنظمة لمهامه ، ويعتبر ذلك خطأ شخصياً موجب لمساءلته مهنيًا، سيما وأن الحكم المتمسك به بإتمام إجراءات البيع أتى واضحاً لا يحتاج إلى تفسير أو تأويل و أمر المحافظ و أذن له بتسجيله دون أن توقف ذلك على امتناع البائع عن التنفيذ و إلا كان المحافظ المذكور قد طالب بوثيقة غير لازمة قانوناً، وكان عليه القيام أولاً بتقييد الحكم الذي وجد فيه خطأ أو غموض – حسب رأيه الشخصية – و بعد ذلك إخبار المعنيين بالأمر بذلك لإصلاح الخطأ وكان قرارها مستوجباً للنقض. لكن ، حيث إن المحكمة لما تبين لها من وثائق الملف أن المستأنف عليه سبق له أن استصدر عن المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 07/05/2008 حكماً في الملف رقم 9/190/2007 قضت فيه على المسمى "عبد الواحد القبلي" بإتمام إجراءات بيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 14855/50 المسمى المنظر الجميل 43" تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي و الاذن للمحافظ على الأملاك العقارية بتقييده على الرسم العقاري ، أيد من طرف محكمة الاستئناف بالرباط بمقتضى القرار عدد 131 بتاريخ 2009/07/09 في الملف رقم 231/2008/13 والذي تم عدم قبول الطعن بالنقض فيه بمقتضى قرار محكمة النقض عدد 7/484 بتاريخ 2013/10/29، وأنه عوض مباشرة إجراءات التنفيذ المنصوص عليها في مواجهة البائع له، وذلك بعد فتح ملف تنفيذي عقب صدور حكم قضائي نهائي لفائده مكتسب لقوة الشيء المقضى به، قام بمجرد تقديم طلب إلى المحافظ على الأملاك العقارية والرهن لأكدال الرياض من أجل تقييد البيع العقاري المذكور ليتوصل منه بتاريخ 2014/02/20 بقرار يفيد من خلاله أن هناك صعوبة في التقييد بعلّة أن الأحكام المدلى بها غير نهائية ، و لوجود غموض في منطوق الحكم الابتدائي و لا اعتبار الحكم المذكور بمثابة عقد نهائي يستوجب امتناع المدعى عليه من إتمام إجراءات البيع وهي صيغة مفقودة فيه و بمجرد توجيه إنذار للبائع له بالتنفيذ بتاريخ 2009/12/21 بعد صدور قرار محكمة الاستئناف بالرباط عدد 131 بتاريخ 09 يوليو 2009 حسب الثابت من المحضر الاخباري المحدد من طرف المفوض القضائي "خالد عبد ربه" عدد 09/9297 بتاريخ 2009/12/21 ، والذي ليس فيه وفي جميع الأحوال ما يفيد امتناعه المطلق للقرار الإداري الصادر في مواجهته ، واستخلصت – عن حق – مشروعية قرار المحافظ على الأملاك العقارية و الرهن لأكدال الذي رفض تقييد الحكم القضائي النهائي على الرسم العقاري موضوع النزاع للأسباب الواردة في الكتاب الموجه إلى المستأنف عليه ، وانتفاء مسؤولية المحافظ المذكور ولعدم وجود خطأ مرفقي من جانبه بالشكل الذي من شأنه أن يبرر الحكم عليه بالتعويض ، ورتبت عن ذلك إلغاءها للحكم الذي قضى على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالتعويض وجاء قررها غير خارق للمقتضيات القانونية المحتج بخرقها ، ومعللاً تعليلاً سائفاً وكافياً ، وما بالوسيلتين على غير أساس. لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب و بتحميل الطالب الصائر. و به صدر القرار و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط ، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد عبد المجيد بابا أعلي و المستشارين السادة : المصطفى الدحاني مقرراً، أحمد دينية ، عبد العتاق فكير ، نادية للوسي و بمحضر المحامي

Version française de la décision

Mais attendu qu'il est apparu à la Cour que l'intimée avait obtenu le 7/5/2018 une décision du tribunal de première instance de Rabat qui a condamné Mr, à parfaire la vente du titre foncier 14855/50 sous astreinte de 300 dh par jour et de considérer cette décision comme un contrat de vente définitif en enjoignant au conservateur d'inscrire cette vente Que sur appel la Cour d'Appel de Rabat a confirmé le jugement rendu par arrêt du 7/9/2009 dont le pourvoi en cassation a été déclaré irrecevable Mais attendu qu'au lieu d'entreprendre les formalités d'exécution à l'encontre du vendeur, et d'ouvrir le dossier d'exécution, a prononcer l'arrêt d'appel, le demandeur au pourvoi a déposé une demande auprès du conservateur de la propriété foncière tendant à inscrire la vente Le conservateur ayant refusé au motif que la décision n'est pas définitive et qu'aucun refus du vendeur d'établir l'acte de vente n'a été établi Qu'il résulte des pièces du dossier qu'aucun procès-verbal de refus n'a été établi à l'encontre du vendeur ni à l'encontre du conservateur de sorte que la décision du conservateur de refuser l'inscription de la vente était bien fondée et sa responsabilité a donc été à bon droit écartée celui-ci n'ayant pas commis de faute justifiant l'allocation de dommages intérêts....., rejet du pourvoi