

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط بمحكمة
الاستئناف بالدار البيضاء
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
محكمة الاستئناف
بالدار البيضاء
الغرفة المدنية

أصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2025/4/10 وهي تبت

قصد التنقيذ

في المادة المدنية مؤلفة من السادة:

د/ عبد الرحيم ايت محمد..... رئيسا

د/فتح الله ماديحي..... مستش

ذة / فاضمة تهني مستش

وبمساعدة السيد عبد المجيد حسمي كاتب الضبط

القرار التالي:

بين :

مقره با،

ينوب =

بوصفه مستأنف من جهة



MarocDroit

ΣΧΟΛΗ | ΝΕΧΦΟΞΘ

المحمدية ، النائب عنهم الأستاذ سعيد ديدوي محام بهيئة الدار
البيضاء

بوصفهم مستأنف عليهم من جهة اخرى

بحضور : المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بابن سليمان

قرار رقم:

657

صدر بتاريخ

2025/4/10

ملف رقمه بالمحكمة الابتدائية

ملف رقمه بمحكمة

الاستئناف

2023/1402/1051

وتطبيقا لمقتضيات الفصل 134 وما يليه و الفصل 328 و ما يليه والفصل 369 و الفصل 429 من قانون المسطرة المدنية .

وبناء على تقرير المستشار المقرر وبناء على قرار محكمة النقض عدد 2/536 المؤرخ في 2023/10/10 في الملف المدني عدد 2022/9/1/9023 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه وباحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون وعلى المطلوبين المصاريف.

موجز الوقائع

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب الأول ي تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة الابتدائية بالمحمدية بتاريخ 2020/11/19 أعقبه بأخرين إصلاحيين كما تقدمت الطاعنة بمقال افتتاحي بتاريخ 2020/11/30 وعرض الطرفان أنهما يملكان على الشيع في الملك ذي الرسم العقاري عند 13485/ والتمسا القسمة . وأرفق كل مقال به شهادة الملكية وبعد ضم ملفيهما و جواب المطلوب الثاني أمرت المحكمة بإجراء خبرة انتهت فيها الخبر محمد غنداري إلى عدم قابلية المدعى فيه للقسمة العينية و استحالة ذلك تقنيا لصغر مساحته بحيث أن المالكين ورثة المطلوب الثاني لا يملكون سوى 1495 متر مربع و بالتالي فالقسمة تفقده طبيعته الفلاحية و اقترح بيعه بالمزاد العلني بثمان افتتاحي قدره 269.100,00 درهم. و بعد انتهاء الأجوبة والردود أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 2021/10/11 في الملفين المضمومين عددي 2020/1402/247 و 2020/1402/259 قضى " بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبر محمد غنداري و إنهاء حالة الشيع بين الطرفين في الملك ذي الرسم العقاري 13485/س وذلك ببيعه بالمزاد العلني انطلاقا من الثمن الإفتتاحي المقترح بتقرير الخبرة وتوزيع الثمن الراسي عليه المزاد ". استأنفته الدولة الملك الخاص بعلة خرق الحكم المطعون فيه لمقتضيات المادة 317 من مدونة الحقوق العينية و عدم الارتكاز على أساس قانوني و سوء التعليل الموازي لانعدامه، و بعد جواب ورثة المطلوب الثاني وإدلاء النيابة العامة بمستنتاجاتها ، وبعد تمام الإجراءات صدر القرار الاستئنافي رقم 2805 بتاريخ 2022/3/24 في الملف رقم 2022/1402/537 القاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار الذي تم الطعن فيه بالنقض من طرف الدولة (الملك الخاص) بواسطة نائبه ، فأصدرت محكمة النقض قرارها المشار إليه أعلاه بعلة " حيث صح ما عابته الطاعنة عن القرار ، ذلك أنه بنص المادة 317 من مدونة الحقوق العينية تحكم المحكمة بقسمة العقار المشاع قسمة عينية كلما كانت هذه القسمة ممكنة، وبفرز الحصص وتكوين الأنصبة على أساس أصغر حصة، وعن طريق التقويم والتعديل، ثم توزع الأنصبة المفروزة بين الشركاء بالقرعة، وتصدر حكمها بناء على تصميم ينجزه خبر في المسح الطوبوغرافي يعين موقع وحدود ومساحة كل نصيب مفرز ، والطاعنة دفعت بأن تقرير الخبر المنتدب لم يبين موانع القسمة العينية بما يجب ودفعت بعدم اتصافه بالوصف الفني المتطلب قانونا، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي الذي اعتمد في قضائه على الخبرة المنجزة من طرفه و صدت نظرها عما أثير بشأن عدم اختصاصه ولم تبين وجه اعتماده خبرته على ضوء وثائق الملف تكون قد خرقت المادة المذكورة بكل تفاصيلها ولم تجعل لقضائها أساسا من القانون و عرضت قرارها للنقض."

التصفية ما هي إلا إجراء استثنائي من القاعدة بأن العقار يخضع للقسمة العينية أولاً باعتبارها هي الأصل وهو ما أكدته محكمة النقض في قرارها عدد 539/4 الصادر بتاريخ 2017/10/10 في الملف عدد 2015/4/1/6673 ، وإن المبررات التي اعتمدها الخبير ومسايرة المحكمة لتقريره لا تركز على أي أساس قانوني، ذلك أنه المستقر عليه أن الحالات التي تحول دون قسمة العقارات قسمة عينية هي مخالفة القسمة للقوانين والضوابط الجاري بها العمل أو أحداث القسمة لنقص كبير في قيمة العقار، وهو ما لا يتوفر في نازلة الحال، وبناء عليه، يكون الحكم المطعون فيه قد جاء مجرداً من الأساس القانوني ومتسماً بسوء التعليل الموازي لانعدامه، مما يرجى معه من المحكمة التصريح بإلغائه ملتزمة التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، والأمر بإجراء خبرة عقارية جديدة بواسطة خبير مساح طبوغرافي الإعداد مشروعين أو أكثر للقسمة لفرز نصيب العارضة عينا في العقار المدعى فيه مع حفظ حقها في الإدلاء بمستنتاجاتها بعد الخبرة.

وبناء على القرار التمهيدي رقم 901 الصادر بتاريخ 2024/7/04 والقاضي في الشكل بقبول الاستئناف ، وفي الموضوع تمهيداً بإجراء خبرة عقارية انتدب للقيام بها الخبير عبد الرحمان امزيل الذي انجز تقريراً مؤرخاً في 2024/12/23 جاء فيه أن العقار يقع في منطقة فلاحية لا تشملها أي وثيقة للتعمير ، والقانون 25-90 يتناول المناطق المشمولة بوثائق التعمير ، وإن اصغر حصة هي 1492 متر مربع ، وإن أدنى مساحة مسموح بها في تقسيم العقارات الفلاحية في المنطقة ، هي هكتار واحد ، وبالتالي فإن العقار غير قابل للقسمة العينية ، وأنه بعد وفاة سعيد بن العربي بن محمد حل محله ورثته ، واقترح مبلغ 448500 درهم ثمن افتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني .

وبجلسة 2024/01/23 عقب ورثة بن محمد بواسطة نائبهم على الخبرة بمذكرة التمسوا فيها الموافقة على الثمن الافتتاحي والمصادقة تقرير الخبرة شكلاً وموضوعاً مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية.

وبجلسة 2025/3/20 ادلت الدولة (الملك الخاص) بمستنتاجات بعد الخبرة مفادها أنه بعد اطلاعها على التقرير المودع من طرف الخبير ، تبين لها أن استنتاجات الخبير ببيع العقار غير قائمة على أساس قانوني وواقعي، بالنظر من جهة أولى إلى أن العارضة طلبت فرز نصيبها في العقار المدعى فيه مقابل المدعى عليهم الذين لم يتقدموا بأي طلب من أجل إنهاء الشياخ لفاندتهم وفرز نصيبهم في العقار المدعى فيه باستثناء المالك على الشياخ المسمى ، ومن جهة ثانية استند الخبير للخروج بالنتيجة التي انتهى إليها على واقعة غير ثابتة وهي وفاة السيد . هذا الأساس ، في حين أن هذا الأخير أدلى بجوابه بواسطة نائبه بن العربي واحتسب التعويض المستحق لورثته على مقال الدعوى، ومن جهة أخرى، فإن الخبير لم يبين الأساس القانوني الذي اعتمده للقول بأن أدنى مساحة مسموح بها في تقسيم العقارات الفلاحية في المنطقة هي هكتار واحد، وطبقاً للفصل 3 من م م أن المحكمة لا يمكنها أن تقضي لفائدة أطراف الدعوى إلا وفق طلبات مقدمة شكل نظامي وموّدٍ عنها طبقاً للنصوص القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل، وإن استناد الخبير على كون أنصبة باقي الملاك على الشياخ في العقار المدعى فيه ضئيلة للقول بأن العقار غير قابل للقسمة العينية بالرغم من أنهم لم يتقدموا بأي طلب للقسمة بشكل نظامي، يجعل الأساس الذي استند عليه غير قانوني وغير واقعي. وما دام جوهر النزاع الحالي هو فرز نصيب العارضة في العقار المدعى فيه دون باقي الملاك على الشياخ، فإن الأساس الذي يمكن للخبير أن يستند إليه للقول بأن نصيب العارضة قابل للفرز عينا من عدم قابليته هر حصتها في العقار المدعى فيه. وإن العارضة تملك نصف العقار

المدعى فيه اي 4485 متر مربع من أصل المساحة الإجمالية للعقار البالغة 8970 متر مربع، فإن الخبير بذلك يكون قد تجاوز حدود اختصاصه بالقول إن نصيب باقي المستأنف عليهم غير قابل للفرز والحال أنهم لم يطالبوا بذلك ، وإن الخبير اقترح قسمة العقار قسمة تصفية وذلك ببيعه بالمزاد العلني محددا ثمن التفويت في مبلغ 50 درهم للمتر المربع ، وإن العارضة تؤكد رفضها لقسمة التصفية وتؤكد رغبتها في إنهاء حالة الشياخ عن طريق قسمة العقار قسمة عينية والتمست أساسا : الأمر بإرجاع تقرير الخبرة إلى الخبير قصد إتمام مهمته وفقا لمقتضيات القرار التمهيدي . واحتياطيا : الأمر بإجراء خبرة جديدة بعهد بها لخبير مختص في المسح الطبوغرافي لفرز حصة العارضة في العقار المعني مع حفظ حقها في الإدلاء بمستنتاجاتها بعد الخبرة .

وبناء على مستنتاجات النيابة العامة الكتابية الرامية الى تطبيق القانون وبناء على حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2025/4/10 .

وبعد المداولة طبقا للقانون
وبعد النقض والاحالة

في الشكل : حيث سبق البت فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 901 الصادر بتاريخ 2024/7/04 ؛

في الموضوع : حيث احيل الملف على هذه المحكمة بمقتضى قرار النقض والاحالة عدد 2/536 المؤرخ في : 2023/10/10 ملف مدني عدد : 2022/9/1/9023 بعة " حيث صح ما عابته الطاعنة عن القرار، ذلك أنه بنص المادة 317 من مدونة الحقوق العينية تحكم المحكمة بقسمة العقار المشاع قسمة عينية كلما كانت هذه القسمة ممكنة، وبفرز الحصص وتكوين الأنصبة على أساس أصغر حصة، وعن طريق التقويم والتعديل، ثم توزع الأنصبة المفروزة بين الشركاء بالقرعة، وتصدر حكمها بناء على تصميم ينجزه خبير في المسح الطبوغرافي يعين موقع وحدود ومساحة كل نصيب مفرز ، والطاعنة دفعت بأن تقرير الخبير المنتدب لم يبين موانع القسمة العينية بما يجب ودفعت بعدم اتصافه بالوصف الفني المتطلب قانونا، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي الذي اعتمد في قضائه على الخبرة المنجزة من طرفه وصدت نظرها عما أثير بشأن عدم اختصاصه و لم تبين وجه اعتمادها خبرته على ضوء وثائق الملف تكون قد خرقت المادة المذكورة بكل تفاصيلها و لم تجعل لقضائها أساسا من القانون و عرصت قرارها للنقض."

وحيث إذا ثبتت محكمة النقض في نقطة قانونية يتعين على محكمة الإحالة التقيد بها طبقا لمقتضيات الفصل 369 من ق م م ؛

حيث ومن آثار نقض القرار رجوع الطرفين الى الحالة التي كانا عليها قبل صدور القرار المنقوض ويفسح لهما المجال من جديد لتقديم جميع دفعاتهما ومحكمة الإحالة تبسط يدها على النزاع من جديد مع التقيد بنقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض؛

حيث وطبقا لمقتضيات الفصل 978 من ق ل ع لا يجبر احد على البقاء على الشياح ويجوز دائما لكل شريك ان يطلب الخروج من حالة الشياح وكل شرط مخالف لذلك يكون عديم الأثر، وطبقا لمقتضيات المادة 317 من مدونة الحقوق العينية تحكم المحكمة بقسمة العقار المشاع قسمة عينية كلما كانت هذه القسمة ممكنة وبفرز الحصص وتكوين الأنصبة على أساس أصغر حصة وعن طريق التقويم والتعديل ثم توزع الأنصبة المفروزة بين الشركاء بالقرعة وتصدر حكمها بناء على تصميم ينجزه خبير في المسح الطبوغرافي يعين موقع وحدود ومساحة كل نصيب مفرز، والعقار موضوع النزاع المسمى "مرس الدهس"، موضوع الرسم العقاري عدد 13485/س هو عبارة عن ارض فلاحية بمساحة 89 ار 70 سنتيار في ملكية ثلاث مالكين بنسب متفاوتة على الشياح فيما بينهم، والخبير عبد الرحمان امزيل - مهندس مساح طبوغرافي - المنتدب على ذمة القضية بعد البحث الذي اجراه خلص الى ان العقار يقع في منطقة فلاحية لا تشملها أي وثيقة للتعمير، والقانون 25-90 يتناول المناطق المشمولة بوثائق التعمير، وان اصغر حصة هي 1492 متر مربع، وان ادنى مساحة مسموح بها في تقسيم العقارات الفلاحية في المنطقة، هي هكتار واحد، وبالتالي فان العقار غير قابل للقسمة العينية، وانه بعد وفاة سعيد بن العربي بن محمد حل محله ورثته، واقترح بيعه بالمزاد العلني على أساس ثمن افتتاحي 448.500 درهم، وباعتبار وضعية العقار مساحة وموقعا وما يفرضه القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية، وباعتبار ان ادنى مساحة مسموح بها في تقسيم العقارات الفلاحية في المنطقة هي هكتار واحد وان اصغر حصة حسب تقرير الخبير هي 1492 متر مربع، واحكام الفرز هي احكام القسمة لاتحاد النتيجة وهي انهاء حالة الشياح بين المالكين، والمستفاد من المادة 317 من مدونة الحقوق العينية ان المحكمة لا تحكم بقسمة العقار المشاع قسمة عينية الا اذا كانت هذه القسمة ممكنة بفرز الحصص وتكوين الأنصبة على أساس أصغر حصة وعن طريق التقويم والتعديل ثم توزع الأنصبة المفروزة بين الشركاء بالقرعة، والخبرة وسيلة استرشاد علمي تلتجأ اليها المحكمة في مسألة فنية وليس الملف ما يسمها بالتخمين، كما ان ما توصل اليه الخبير بالنسبة لوضعية العقار، وما اقترحه من ثمن افتتاحي ليس بالملف ما يدحضه واقعا وتقنيا بالنظر الى وثائق التعمير، وما تمسك به الملك الخاص على الخبرة يبقى على غير أساس.

حيث واستنادا لما تقدم ولما انتهى اليه الخبير عبد الرحمان امزيل يتعين تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع تعديله برفع الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الى مبلغ 448.500 درهم وفق خبرة الخبير عبد الرحمان امزيل؛

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

وبعد النقض والاحالة

فإن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا انتهائيا وحضوريا .

في الشكل: سبق البت فيه بقبول الاستئناف ؛

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع تعديله برفع الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الى مبلغ 448.500 درهم وفق خبرة الخبير عبد الرحمان امزيل ، وبجعل الصائر بالنسبة .

بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالدار البيضاء دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.

إمضاء

كاتب الضبط

الرئيس المقرر



MarocDroit

ΣΧΟΛΗ | ΝΕΧΦΟΟΣΘ