القرار عدد 872

الصادر بتاريخ 19نونبر 2019

في الملف المدني عدد 2018/7/1/5395

عقد بيع عرفي – تطبيق مقتضيات مدونة الحقوق العينية بأثر رجعي – خرق الفصل 6 من الدستور المغربي 2011.

بمقتضى المادة 334 من مدونة الحقوق العينية: "يسري العمل بهذا القانون بعد ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية". ولما كان الثابت أن القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية قد تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 2011/11/24 فيكون تاريخ سريان العمل به هو 2012/5/24، والمحكمة التي اعتبرت عقد البيع العرفي الذي أبرم بين الطرفين المصحح الإمضاء في 2012/5/3 لم يحرر وفق الشكل المنصوص عليه في المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية ورتبت عليه جزاء البطلان، تكون قد أخضعت العقد موضوع النزاع لمقتضيات المادة المذكورة بأثر رجعي، والحال أن تاريخه سابق لدخول القانون المذكور حيز التنفيذ وخرقت الفصل 6 في فقرته الرابعة من الدستور المغربي 2011، فجاء قرارها معللا تعليلا فاسدا غير مرتكز على أساس.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالبة تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 2016/7/10، عرضت فيه أنها اشترت بمقتضى عقد بيع بتاريخ 2012/4/30 قطعة أرضية مساحتها 100 م مستخرجة من الملك المسمى (...) ذي الرسم العقاري عدد (...) الكائن بسلا مقاطعة (...) زنقة (...) مساحته 33 آر 19 س من المطلوب، غير أن هذا الشراء لم يتم تسجيله بالمحافظة العقارية، وأنها سبق أن تقدمت بطلب التقييد الاحتياطي بتاريخ 2016/3/25 تحت رقم (...) وتم الأمر به، ملتمسة الحكم على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع وذلك بتحديد نسبة القطعة الأرضية المبيعة والقيام بجميع الإجراءات الإدارية والقانونية اللازمة لتسجيل الشراء بالرسم العقاري المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع اعتبار الحكم الصادر بمثابة نسبة الملك المبيع من الرسم العقاري المذكور وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بسلا المدينة بطانة بتسجيله على الرسم المذكور بعد صيرورة الحكم نهائيا مع النفاذ المعجل والإكراه في الأقصى، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة حكما تحت عدد 447 بتاريخ 2016/9/20 في الملف عدد 1402/16/590 قضى في الشكل: عدم قبول الطلب في الشق المتعلق بأمر المحافظ بتسجيل العقد وقبول باقي الطلب وفي الموضوع: الحكم على المدعى عليه

بالقيام بالإجراءات اللازمة لإتمام إجراءات عقد البيع المصادق على توقيعه بتاريخ 2012/4/30 وتسجيله بالرسم العقاري عدد (...) تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع الصائر، استأنفه المحكوم عليه فصدر القرار المشار إليه أعلاه قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وتصديا الحكم برفض الطلب وهو المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسيلة النقض: حيث تعيب الطاعنة القرار بانعدام الأساس القانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن تعليل الأحكام هو مناطها وله أهمية قصوى جعلت المشرع ينص عليها بصيغة الوجوب وأنه بالرجوع إلى تعليل القرار الاستئنافي سيلاحظ بأن المحكمة اعتمدت في تعليلها على اعتبار أن العقد العرفي المبرم بين الطرفين لم يحرر وفق الشكل المنصوص عليه في الفصل 4 من مدونة الحقوق العينية في حين لا وجود لهذا الفصل في المدونة من جهة، ومن جهة أخرى أن هيئة الحكم نفسها أصدرت في نفس الموضوع وبنفس الأطراف قرارات أخرى مخالفة قضت بتأييد الحكم الابتدائي وأن القرار لم يكن موفقا في الاستنتاجات التي توصل إليها بناء على التعليل الذي كان غير معلل تعليلا صحيحا ولانعدام تطبيقه للقانون مما يجعله معرضا للنقض.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه بمقتضى المادة 334 من مدونة الحقوق العينية: "يسري العمل بهذا القانون بعد ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية"، ولما كان الثابت أن القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية قد تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 2011/11/24 فيكون تاريخ سريان العمل به هو 2012/5/24، ولما كان البين من وثائق الملف أن عقد البيع المبرم بين الطرفين قد تمت المصادقة عليه بتاريخ 2012/5/3 والمحكمة التي عللت قرارها بما جاءت به: "أنه لما كان عقد البيع العرفي الذي أبرم بين الطرفين المصحح الإمضاء في 2012/5/3 لم يحرر وفق الشكل المنصوص عليه في الفصل الرابع من مدونة الحقوق العينية والتي رتب عليها المشرع جزاء البطلان، واعتبارا لكون هذه القاعدة من النظام العام للمحكمة إثارتها ...، فإن العقد العرفي المذكور غير مستوف للشروط القانونية لا مجال لاتخاذه سببا لإثبات قيام الالتزام..."، تكون قد خرقت الفصل المذكور وأخضعت العقد موضوع النزاع لمقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية بأثر رجعي، والحال أن تاريخه سابق لدخول القانون المذكور حيز التنفيذ وخرقت الفصل 6 في فقرته الرابعة من الدستور المغربي 2011 الذي ينص على أنه: "ليس للقانون أثر رجعي"، فجاء قرارها معللا تعليلا فاسدا غير مرتكز على أساس وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيدة لطيفة أيدي **رئيسة** والمستشارين السادة: محمد رمياني **مقررا**، السعدية فنون، امحمد لفطح ونجية بوجنان **أعضاء**، وبمحضر **المحامي العام** السيد الحسن البوعزاوي، وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد المصطفى العامري.