

قرار محكمة النقض

رقم 1/164

الصادر بتاريخ 23 ماي 2023

في الملف العقاري رقم 2020/1/1/3500

الرهن الرسمي المتضمن شرط عدم التفويت مانع من تقييد المشتري لمشتراه.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن (هـق) تقدمت بمقال افتتاحي للدعوى أمام المحكمة الابتدائية بمكناس بتاريخ 2018/08/07، عرضت فيه أنه سبق لها أن اشترت من المطلوب حضورهما (ط.ع) و(ع.ع) جميع القطعة الأرضية رقم (...) الكائنة بتجزئة (...) المحدثه بالرسم العقاري عدد (8...) بثمن قدره 96600 درهم، وذلك بمقتضى عقد عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 1994/03/24. وأنها تقدمت أمام المحافظ العقاري بطلب يرمي إلى تقييد الشراء المذكور بالرسم العقاري الأم وإنشاء رسم عقاري مستقل للبقعة المباعة، إلا أنه رفض طلبها، وأن قراره مخالف للقانون على أساس أنها اكتسبت مركزا قانونيا في ظل ظهير 1953/09/30 المتعلق بالتجزئات العقارية لكون القطعة المباعة سبق وأن كانت ضمن القطع التي أودعت بملف التجزئة عدد 4/86 بتاريخ 1986/04/21، وشهادة القبول المؤقت المؤرخة في 1990/07/30 ومن التوصيل بإيداع الملف التقني كناش 70 مقطع رقم 21 بتاريخ 1990/08/15 ودفتر التحملات المرفق برخصة التجزئة بتاريخ 1986/02/03، كما أن المادة 17 من مرسوم 2014/07/14 المتعلقة بإجراءات التحفيظ، والتي تستلزم إنجاز ملف تقني لتقسيم لا تنطبق على طلبها لكونها جاءت لاحقة عن تاريخ إيداع ملف التجزئة العقارية، وأن عقد الكفالة الرهنية المؤرخ في 2001/07/03 المبرم بين (الحاج ع.ع) وبنك (ب.ش) بمكناس لا يتضمن أي بند أو شرط يمنع من تقييد عقد البيع أو استخراج القطعة المباعة وتأسيس رسم عقاري مستقل لها، وأن كون العقار مرهونا لا يمنع من تقييد التصرفات، وأن ما يمنع من ذلك هو الشروط التعاقدية التي تمنع التفويت أو الرهن، وهي الشروط التي لم تضمن بعقد الكفالة الرهنية المحتج به من طرف المحافظ كما أن قراره جاء مخالفا لدورية المحافظ العام عدد 378 بتاريخ 2009/11/24 ومخالفا للمبادئ التي تحكم عقد الرهن، منها أن للدائن المرتهن حق تتبع الملك المرهون بين يدي أي شخص انتقل إليه طبقا للمادة 199 من مدونة الحقوق العينية ومخالفا لمقتضيات المادتين 200 و201 من ذات المدونة، باعتبار أن الكفالة الرهنية جاءت لاحقة لتاريخ البيع، مما يجعل القطعة المباعة غير مشمولة بعقد الرهن المحتج به لأنها لم تعد على ملكية البائعين كما أن هوية الأطراف وصفاتهم وأهليتهم تعتبر محققة طبقا للفصل 73 ما دام العقد أصبح ثابت التاريخ تجاه أطرافه، وأنه سبق للمحافظ أن قام بتسجيل عقود مشابهة وضمن معطيات متشابهة وأسس لها رسوما عقارية مستقلة، وأن التقييد الاحتياطي لفائدة

المطلوب حضوره (ي.إ) مقيد بتاريخ 2009/04/16 وهو يطالب بقطعة غير القطعة عدد (...) موضوع الدعوى، ملتزمة بالحكم بإلغاء القرار عدد 1212/ م ع/05 الصادر عن المحافظ على الأملاك العقارية بمكناس بتاريخ 2018/06/10 وما يترتب عنه من آثار قانونية K والأمر بتقييد عقد البيع العرفي المصحح الإمضاء بتاريخ 1994/03/24 بالرسم العقاري عدد (8...) وتأسيس رسم عقاري مستقل في اسمها دون نقل عقد الكفالة رقم 67 ودون نقل التقييد الاحتياطي المدون بتاريخ 2019/04/16 سجل 164 عدد 1650. وبعد تبادل الردود، أصدرت المحكمة المذكورة حكمها بتاريخ 2019/03/06 عدد 239 في الملف عدد 2018/1404/679 "بعدم قبول الدعوى شكلا"، استأنفته المدعية، فقضت محكمة الاستئناف أعلاه "بتأييد الحكم المستأنف"، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنة بأربع وسائل.

حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصل 31 من قانون المحاماة وكذا الفصول 33 و50 و345 من قانون المسطرة المدنية وخرق حقوق الدفاع وعدم الجواب على دفع جوهرية قدمت بصفة صحيحة، ذلك أنه بمقتضى الفصل 33 من قانون المسطرة المدنية فإن الدولة وحدها هي التي تعفى من الاستعانة بالمحامي دون باقي المؤسسات العمومية، وأن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية وإن كانت تعتبر مؤسسة عمومية فهي ليست مشمولة بمقتضيات الفصل المذكور، والطاعنة قد دفعت ابتدائيا بأن مقال الجواب قدمه المحافظ دون الاستعانة بمحامي وتمسكت به أمام محكمة الاستئناف إلا أنها تغاضت عنه، مما يجعل قرارها غير مبني على صحيح القانون. وتعيبه في الوسيلة الثانية بخرق القانون ونقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه، وبخرق مقتضيات ظهير 1953/09/30 والفصل 76 من القانون رقم 90-25 والفصول 66 و67 و73 و74 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 157 من ظهير 02/06/1915 والمواد 199 و200 و201 من مدونة الحقوق العينية ودورية المحافظ العام عدد 378 وتاريخ 2009/11/24، ذلك أن الطاعنة طعنت أمام القضاء في قرار المحافظ المؤرخ في 2018/06/10 عدد 1212/م.ع/05 برفض طلبها تسجيل القطعة الأرضية رقم (...) من التجزئة المودعة سابقا بالرسم العقاري الأم عدد (8...) الذي يخضع لأحكام ظهير 1953/09/30 وليس للقانون رقم 90-25 معللا بوجود رهن مقيد بتاريخ 2001/07/06 على كافة الملك المذكور لفائدة بنك (ب.ش) وبأن العملية تتطلب إنجاز ملف تقني للتقسيم، وأن العقد المستدل به من الطاعنة تنقصه الهوية الكاملة للبائعين في الوقت الذي اعتبرت فيه أن أسباب الرفض غير منسجمة متمسكة بأن عقد الكفالة الرهنية الذي بموجبه يكفل أحد البائعين (شركة م.ب) في قرض من بنك (ب.ش) بمكناس لا يتضمن هذا العقد أي بند أو شرط من شأنه أن يمنع المحافظ من تقييد البيع الذي اقتنت بموجبه الطاعنة من المالكين المقيدين مشتراها موضوع طلب التقييد ولا لأي بند أو شرط، وأن ما يمنع المحافظ من التقييد ليس كون العقار مرهونا بل وجود شروط تعاقدية مقترنة برهن تمنع التفويت، ودفعت الطاعنة بمخالفة القرار للقانون لا سيما مقتضى الدورية المشار إليه أعلاه وبمخالفته للمبادئ الأساسية التي تحكم عقد الرهن، وأن مواجهة الطاعنة بأحكام المرسوم المحتج به فيه خروج عن القانون وإنكار لما تثبته وتؤكدته الوثائق الإدارية المذكورة والمحفوظة في سجلات المحافظة، كما أن المطالبة بالإدلاء بشهادة إدارية بالتقسيم طبقا للفصل 58 القانون 90-25 لم تكن مستندة على

أساس واقعي ما دام أن الطاعنة اكتسبت مركزا قانونيا في ظل أحكام ظهير 1953/09/30 - افتقار العقد المستدل به على التقييد للهوية الكاملة للبائعين سبب مردود على المحافظ ما دام أن الهوية ثابتة بالرسم العقاري عدد (8...). وتعيبه في الوسيلة الثالثة بخرق القانون وعدم الارتكاز على أساس قانوني وتحريف الوقائع والتناقض في التعليل ونقصانه وخرق الفصول 230 و231 و461 و462 و499 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن لجوءها إلى المحافظ الهدف منه ليس الحكم بصحة البيع لأن البيع قائم الأركان والعناصر وإنما الغاية من ذلك هو تقييد عقد البيع بالرسم العقاري الأم بعد تجزئة هذا الرسم كما التزم به الطرف البائع وفق بنود عقد الشراء المدلى به. وأنه بالرجوع إلى وثائق الملف سيتضح أن تعليقات القرار المطعون فيه لم تميز بين دعوى إتمام إجراءات البيع التي تكون في الحالة التي يكون فيها البيع غير تام كأن يكون مرتكزا على وعد بالبيع أو بيع معلق على شرط واقف وبين الحالة التي يكون فيها البيع تاما ونهائيا كما هو الأمر في نازلة الحال التي استندت فيها الطاعنة من أجل تقييد مشتراها على عقد بيع نهائي يتضمن جميع شروط صحته. وأن المحافظ ومعه المحكمة قد اطلعا على بنود عقد الشراء المعزز بطلب التقييد وتحققا من خلاله ومن كافة الوثائق المرفقة به أن الطاعنة لم تكن من الغير بل هي خلف خاص للبائعين ويحق لها مطالبة المحافظ بتقييد مشتراها ما دام أن هذا الأخير قد ثبتت لديه صحة البيع وبكافة شروطه وأركانه وتحقق في حدود صلاحياته من أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومقتضيات القانون. وتعيبه في الوسيلة الرابعة بعدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل وبخرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه سبق لها أن أثار أمام المحكمة بأن المحافظ لم يسبق له أن أثار من قبل بأن القطعة رقم (...) التجزئة المقيدة بالرسم العقاري عدد (8...) قد استثنيت من عملية تأسيس رسمها العقاري الفرعي الخاص بها، لكونها مختزلة بساقية عمومية وأنه سبق لها أن أثار بأن اختراق الملك بساقية لا يمنع المحافظ من تأسيس الرسم العقاري للقطعة المختزلة لكون ظهير 1914/06/10 وغيرها من القوانين لا تتضمن أي مقتضى يمنع المحافظ من تأسيس رسوم عقارية، لذلك التمس رد دفع المستأنف عليه لعدم قانونيتها إلا أن المحكمة لم ترد على دفعها ولم تشر إلى ذلك ضمن الحيثيات.

لكن، ردا على الوسائل أعلاه، فإن المحافظ على الأملاك العقارية ملزم بمقتضى الفصل 74 من ظهير التحفيظ العقاري قبل تقييد أي عقد بالرسم العقاري أن يتحقق من أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري، وأن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد، وأن المحكمة المطعون في قرارها بعد اطلاعها على وثائق الملف تبين لها أن الرسم العقاري الأم عدد (8...) لا يزال في اسم البائعين (ط.ع) و(ع.ع) مثقل برهن رسمي يتضمن شرطا اتفاقيا بعدم التفويت، وذلك لفائدة بنك (ب.ش) لضمان أداء دين قدره 3400000 درهم، كما أن العملية تتطلب إنجاز ملف تقني والإدلاء بشهادة إدارية طبقا للفصل 58 من القانون رقم 85-90، وخلصت إلى أن تقديم الطاعنة لدعواها في مواجهة المحافظ يبقى سابق لأوانه، وبذلك تكون قد أسست قضاءها على صحيح القانون وجاء قرارها معللا تعليلا كافيا وغير خارق للمقتضيات المستدل بها والوسائل أعلاه غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وعلى الطاعنة المصاريف.

وهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من: رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة: محمد شافي مقررا، وسمير رضوان وعصام الهاشمي وعبد اللطيف معادي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد رشيد صدوق، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.



المملكة المغربية
الجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض