

## قرار محكمة النقض

رقم 48

الصاوير بتاريخ 17 يناير 2023

في الملف المرني رقم 2020/2/1/623

عقد بيع - ضمان الاستحقاق - تدليس - أثره.

لما كان البائع طبقا للفصل 546 ق.ل.ع ملزم بضمان الاستحقاق في حالة الانتزاع بفعل السلطة، إذا كان فعلها مبنيا على حق سابق ثابت لها يخولها احترامه، وكان نزاع الملكية سابق على عقد البيع، ولا يمكن إعفاؤه بادعاء إمكانية علم المشتري، أو العدول الذين حرروا عقد البيع، لأنه التزام يقع على عاتق البائع الذي عليه أن يعلم المشتري بسبب الاستحقاق حسب الفصل 544 من ق.ل.ع، الذي جعل إخفاء سبب الاستحقاق تدليسا في حق المشتري، مما كان معه على المحكمة أمام ما هو معروض عليها، أن تتخذ كل الإجراءات الضرورية لتحقيق الدعوى والتأكد من حقيقة علم البائع، وتبليغه مشروع التصميم و الشروع في نزاع الملكية، وأنها لما لم تفعل بتبرير ما جاءت به من تعليل، تكون قد أهملت ما قرره الفصل 334 من ق.م.م، مما جعل قرارها ناقص التعليل، وعرضة للنقض



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

نقض وإحالة

بناء على العريضة المودعة بتاريخ 2022/01/13 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبته الأستاذة (أ.ج) الرامية إلى نقض القرار عدد 242 الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 2021/04/06 في الملف رقم 2021/1404/17.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2022/03/28 من طرف المطلوب في النقض بواسطة نائبه الأستاذ (خ.ع) والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/01/17.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرة السيدة خديجة نجارة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد سعيد زياد.

### وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه، أن المدعي (ع.ح) تقدم بمقال افتتاحي بتاريخ 2020/01/22 أمام المحكمة الابتدائية بابن أحمد عرض فيه، أنه اشترى من المدعى عليه (ع.ك) الملك المسمى "د" ذي الرسم العقاري عدد "..."، الكائن بجماعة رأس العين، مساحته ارا واحدا وستياران، وأنه بغية تشييد بناية على العقار المذكور، تقدم بتاريخ 2019/12/16 إلى الوكالة الحضرية بسطات قصد انجاز تصميم موافق لمخطط التهيئة، ففوجئ بكون العقار مثقل بعدة تحملات عقارية، وهي طريق رقم 2 عرضها 15 مترا، وموقف للسيارات، وتبين له أنه كان ضحية تدليس وغبن بإخفاء المدعى عليه لوقائع لو علمها المدعي لما أقدم على التعاقد معه، ذلك أن التحملات صدرت بتاريخ 2016/08/11 مباشرة قبل عقد البيع بتاريخ 2016/12/02، والتمس التصريح بإبطال وبطلان رسم الشراء عدد 152 كناش الأملاك 227 بتاريخ 2017/01/10 المتعلق ببيع الرسم العقاري عدد "... والحكم له بالمبالغ التي يكون قد أداها بمناسبة إبرام العقد. أحاج المدعى عليه بأن الرسم العقاري خال من أي تقييد أو تحمل، وأن العبرة بما هو مسجل به، وأنه لا يعلم بوجود أي تصميم للتهيئة، وأن البيع تام الأركان والشروط وليس به أي عيب، وأنه كان على المدعي رفع الدعوى داخل أجل السنة من تاريخ تحرير عقد البيع، فصدر حكم ابتدائي رقم 176 بتاريخ 2020/11/10 في الملف عدد 2020/1402/34 قضى ببطلان رسم الشراء عدد 152 كناش الأملاك 227 بتاريخ 2017/01/10 الذي بمقتضاه باع المدعى عليه للمدعي الملك المسمى "د" موضوع الرسم العقاري عدد "...، والحكم على المدعى عليه بإرجاع المبالغ التي أداها بمناسبة إبرام العقد، بما فيها مصاريف العقد. استأنفه المحكوم عليه، و ألغته محكمة الاستئناف وقضت برفض الطلب، بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

### في شأن وسيلتي النقض مجتمعين لتداخلهما:

حيث ينعي الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى عدم الارتكاز على أساس قانوني سليم، ذلك أن المطلوب أخفى عليه واقعة أساسية وهي كون موضوع عقد البيع مثقل بمشروع نزع الملكية، خاصة أن مسطرة نزع الملكية تقتضي إشعار المالك، مما يبقى ملزم بضمان الاستحقاق والعيوب، والطاعن لم يكن يوسعه أن يعلم بأن العقار كان موضوع مشروع نزع الملكية، الذي لم يسجل على الرسم العقاري إلا بعد البيع، لكون البائع كان سيء النية واستعمل وسائل التدليس لدفعه للتعاقد.

وبيعيه في الوسيلة الثانية القرار بانعدام التعليل، ذلك أنه استند على أن كل حق عيني يعتبر غير موجود، وفي حكم العدم طالما لم يسجل بالرسم العقاري وفق الفصولين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري، وأنه صنف حق الارتفاق المؤسس فوق عقار المدعي ضمن الارتفاقات القانونية،

واعتبر عدم تسجيله يجعله في حكم العدم، وهو ما يناقض شهادة الملكية التي تثبت تقييد مشروع نزع الملكية على الرسم العقاري.

**حقا، حيث عللت المحكمة قرارها بأن:** "الثابت قانونا أن العبرة بمضامين الرسم العقاري من حيث إثبات الحقوق العينية والتحملات العقارية... ومن ثمة ولما كان الحقان... غير مسجلين بالرسم العقاري عدد "... محل التعاقد بين طرفي النزلة فإنهما في حكم الحقين الغير الموجودين والعديمي الأثر القانوني سواء بين المتعاقدين فيما بينهما أو في مواجهة الغير طبقا للفصلين 66 و67 من ظهير التحفيظ العقاري" كما اعتبر أن البائع (لا يمكن مؤاخذته بتحقيق العلم لديه انطلاقا من النشر بالجريدة الرسمية، لأن مضمون النشر متاح للكافة بما فيهم المشتري... وبالتالي فالكذب والكتمان كتدليس سلمي لا يسعف الطاعن المتعاقد متى كان بإمكانه استجلاء الحقيقة بنفسه) في حين أن الدعوى تتعلق بإبطال عقد بيع لتدليس البائع بإخفائه أن العقار محل نزع ملكية للمنفعة العامة لفائدة مشروع تصميم تهيئة إعادة هيكلة حي الحمامدية بمركز جماعة رأس العين صودق عليه بموجب المرسوم عدد 2016.573 الصادر بتاريخ 2016/8/3، والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 2016/8/11 قبل تاريخ البيع المبرم بتاريخ 2016/12/2، ولما كانت المادة 28 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير تعتبر أن المصادقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان عن نزع الملكية، كما أن المواد من 25 إلى 27 من نفس القانون تبين أن المسطرة تنطلق من البحث العلني الذي يخص المشروع، ولما كان البائع طبقا للفصل 546 ق.ل.ع ملزم بضمان الاستحقاق في حالة الانتزاع بفعل السلطة، إذا كان فعلها مبنيا على حق سابق ثابت لها يخولها احترامه، وكان نزع الملكية سابق على عقد البيع، ولا يمكن إعفاؤه بادعاء إمكانية علم المشتري، أو العدول الذين حرروا عقد البيع، لأنه التزام يقع على عاتق البائع الذي عليه أن يعلم المشتري بسبب الاستحقاق حسب الفصل 544 من ق.ل.ع، الذي جعل إخفاء سبب الاستحقاق تدليسا في حق المشتري، مما كان معه على المحكمة أمام ما هو معروض عليها، أن تتخذ كل الإجراءات الضرورية لتحقيق الدعوى والتأكد من حقيقة علم البائع، وتبليغه مشروع التصميم والشروع في نزع الملكية، وأنها لما لم تفعل بتبرير ما جاءت به من تعليل، تكون قد أهملت ما قرره الفصل 334 من ق.ل.ع، مما جعل قرارها ناقص التعليل، وعرضة للنقض.

### لهذه الأسباب

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

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الهيئة السيد عبد الرحيم سعد الله رئيسا والمستشارين السادة: خديجة نجارة مقررة وعبد الرحمان انويدر ومحمد الخلفي وليلى زياد أعضاء ومحضر الخامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتب الضبط السيد فهد الرميثي.