

القرار عدد 393
الصادر بتاريخ 19 ماي 2015
في الملف المرني عدد 2014/3/1/1598

إيجار مفضي للتملك - عدم تسجيله بالرسم العقاري - عدم تقييده احتياطيا - غياب العقد النهائي - احتلال بدون سند.

لما كان عقد الإيجار المفضي لتملك الشقة المدعى فيها المبرم بين الطرفين لمدة 15 سنة غير مسجل بالرسم العقاري وغير مقيد تقييدا احتياطيا، فإن عدم إدلاء المطلوبة بما يفيد تحرير العقد النهائي وبالأحرى تسجيله بالرسم العقاري، يجعلها في حكم المحتل بدون سند.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بشأن الوسائل مجتمعة:
 المملكة المغربية
 المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه عدد 1243 وتاريخ 2013/06/04 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء أن عمر (أ) الطالب ادعى أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه يملك العقار ذي الرسم عدد 27853/د وأنه وجد المدعى عليها فاطمة (ط) بالمدعى فيه، والتمس الحكم بإفراجها ومن يقوم مقامها. أجابت المدعى عليها بأنها تعتمر المحل بناء على عقد إيجار مفضي إلى التملك من المالك السابق. وبعد تمام المناقشة، قررت المحكمة رفض الطلب. استأنفه المدعي بناء على أن العقد لا يعد طرفا فيه وأبرم لمدة 15 سنة من إنشائه بتاريخ 19/08/1968، وبذلك انتهت مدته ولم يتم العمل به وأنه المالك للمدعى فيه ولم يتم تسجيل العقد المذكور عملا بالفصل 66 و67 من قانون التحفيظ والفصل 1 و2 من مدونة الحقوق العينية، والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق مقاله. وبعد جواب المستأنف عليها وتمام الإجراءات، قررت المحكمة تأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها موضوع الطعن بالنقض.

وحيث إن من جملة ما يعيب الطاعن على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني، حين اعتبر المطلوبة غير محتلة استنادا على عقد كراء مفضي للبيع مبرم بينها وبين المالك السابق محمد (ب) بتاريخ 1968/08/18، والحال أنه أثبت أن الشقة ملك له بمقتضى الرسم العقاري عدد 27853/د وأنه لم يسجل عليه أي تقييد، وأن عقد البيع انتهى أجله منذ أكثر من 30 سنة ولا يمكن مواجهته به عملا بالفصلين 66 و 67 من قانون التحفيظ العقاري، كما أن المحكمة خلطت بين عقد الكراء العادي وعقد الإيجار المفضي للملك، لأن الأخير ليس عقد كراء عادي، وقد نص على أنه في حالة الفسخ سيلغى الوعد بالبيع بقوة القانون دون حاجة إلى إجراء قضائي وبذلك العقد المتمسك به قد انتهى بانتهاء مدته 15 سنة من 1968/08/18 كما أنه حسن النية وأجنبي على العقد الغير المسجل لا هو ولا البائع له ولا يمكن تحميله خطأ عدم فسخه.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن كل قرار عملا بالفصل 345 من ق.م.م يتعين أن يكون معللا تعليلا قانونيا وسليما وإلا كان باطلا، فمن جهة وحسب المادة 2 من قانون 00.51 وظهر 2003/11/11 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك عقار، فإن عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار هو عقد بيع وبذلك يجب تسجيله بالسجل العقاري عملا بالفصلين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري، أو على الأقل تقييده احتياطيا كما يقضي بذلك الفصل 5 من قانون 00.51 حتى يمكن مواجهة به الغير حسن النية. ومن جهة ثانية تقضي المادة 22 من القانون أعلاه بأنه في: "حالة فسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار أو عدم إبرام عقد البيع النهائي في الأجل المحدد، لا يستفيد المكتري المتمسك من أي حق في البقاء في المحل ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك"، ولما كان الثابت من الوثائق المعروضة أمام قضاة الموضوع أن المطلوبة تمسكت بعقد الإيجار المفضي لتملك الشقة المدعى فيها المبرم بينها وبين المالك السابق، وأن هذا العقد غير مسجل بالرسم العقاري ولا قيد بشأنه تقييد احتياطي فضلا على أنه عقد لمدة 15 سنة ابتداء من 1968/08/18 وأن المطلوبة لم تدل بما يفيد تحرير العقد النهائي وبالأحرى تسجيله بالرسم العقاري، فالمحكمة مصدرة القرار لما اعتبرت أن المطلوبة غير محتلة وقضت برفض طلب إفراجها استنادا إلى عقد الإيجار المفضي للملك، والحال ما ذكر تكون قد جعلت قرارها فاسد التعليل وخارقا للفصل أعلاه، وخاصة الفصل 22 من ظهير 2003/11/11 المتعلق بعقود الإيجار المفضي للملك ويتعين معه نقضه.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد الحنافي المساعدي - المقرر: السيدة سمية يعقوبي خبيزة - المحامي
العام: السيد سعيد زياد.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض