

القرار عدد 509

الصادر بتاريخ 18 شتنبر 2014

في الملف التجاري عدد 2012/2/3/899

بطلان البيع - إخفاء المنع من التفويت - شهادة رفع الصبغة الفلاحية
قبل إبرام عقد الوعد بالبيع وعقد التسيير الحر - الشروع في استغلال الأصل التجاري - قرينة على العلم بزوال المنع من التفويت.

لما ردت المحكمة ادعاء إخفاء واقعة المنع من التفويت، ورفضت طلب بطلان عقد الوعد بالبيع، بعلّة أن شهادة رفع الصبغة الفلاحية عن العقار نصت على أن المنع من التفويت يبقى قائما إلى حين انجاز المشروع السياحي داخل أجل السنتين، وأن الشركة البائعة أدلت بما يفيد الإنجاز الفعلي للمشروع السياحي، وزوال الصبغة الفلاحية عن العقار قبل إبرام عقد الوعد بالبيع، تكون قد استخلصت عن صواب أن إبرام الشركة الطاعنة لعقد الوعد بالبيع وعقد تسيير حر يهم الأصل التجاري وشروعها في استغلاله، يشكل قرينة على علمهما بزوال المنع من التفويت وإن لم يتم إشهار الشهادة برفع المنع المذكور في المحافظة العقارية، ما دام أن الاشهار غايته هو إعلام الغير حسب مفهوم الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 1913/8/12، ولا مجال للاحتجاج به بين الأطراف ما دامت الحقوق معتبرة في حكم الموجودة وإن لم تسجل بالسجل العقاري، ولا يحول ذلك دون إنتاج العقد لآثاره بين طرفيه طبقا للمادة 230 من ق.ل.ع.

رفض الطلب

الأساس القانوني:

"كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية.

لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التقييد في مواجهة الغير ذي النية الحسنة."

(الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري).

"الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون."
(الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود).

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه رقم 685 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 2012/04/17 في الملفين المضمومين 12/7/123 و 12/7/252 ادعاء الطاعنة شركة (رياضو ماركو) أنها أبرمت مع شركة (فيلا ماركو) العقارية بتاريخ 2010/10/5 عقد تسيير حر للأصل التجاري المسجل تحت عدد 21155 والمعد كمتر للضيافة الكائن بالكلمتر 10 تسلطت طريق اوريكة مراكش لمدة سنة واحدة تبتدئ من 2010/10/05 إلى 2011/10/04 على أساس كراء شهري مبلغه 111000 درهم وبإضافة الضريبة على القيمة المضافة يصبح المبلغ هو 122000 درهم، ثم مباشرة بعد تحرير هذا العقد ثم تحرير عقد وعد بالبيع للحصص الاجتماعية التي يملكها برونو (د) وفيرجيني (م) تضمن التزاماتهما ببيع حصصهما في الشركة والتي تتكون من 1000 حصة على أساس ثمن جزافي قدره 2250000 أورو دفعت منها المدعية كتسبيق مبلغ 40000 أورو وتم الاتفاق على خصم مبالغ الكراء المؤداة من ثمن البيع عند تحقيقه بعد 12 شهرا من تاريخ إبرام الوعد المذكور، وأن الطاعنة استمرت في أداء الكراء إلى أن فوجئت بإنذار موجه إليها من طرف المدعى عليهما الثانية والثالثة يطالبانها بالحضور يوم 11/9/27 لتسلم المحل وأداء واجبات الكراء كما توصلت بإنذار ثان للحضور يوم 2011/10/05 لأداء مجموع ثمن البيع المحدد في 2250000 أورو بعد خصم المبالغ المؤداة مسبقا دون الحديث عن خصم مبالغ الكراء من

الثلث. كما تبين للطاعنة أن المدعى عليهما يريدان إبرام الصفقة في أقرب الآجال رغم علمهما أن الصك العقاري عدد 04/108647 يتضمن فقط أرضاً عارية وغير مسجلة بها البناءات التي تشكل العنصر المادي ومقر الشركة المفوتة أسهمهما، كما أن العقار المؤسسة به الشركة ممنوع تفويته لأنه خاضع للظهير الشريف رقم 1.67.288 بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها والمتعلقة بالأموال الفلاحية القروية خصوصاً الفصل الأول منه الذي يمنع التفويت إلا برخصة إدارية إذا كان الطرف أو المعنيان بالأمر غير مغربيين أو شخصيين معنويين، وأن شهادة الملكية العقارية تشير إلى منع التفويت إلى حين إنجاز المشروع السكني المخصص له وفق شروط عدم الصبغة الفلاحية، ثم إن الطاعنة انتقلت بتاريخ 2010/10/5 إلى مكتب الحيسوبي طلال زهير قصد تأكيد رغبتها في إتمام إجراءات البيع بعد إحضار الوثائق اللازمة ومن ضمنها شهادة الاعفاء من الصبغة الفلاحية والتشطيب على المنع من التفويت الذي لازال مسجلاً بالرسم العقاري، وكذا ما ثبت تسجيل بناءات بالرسم العقاري، وأن الطاعنة كانت ضحية تدليس من طرف المدعى عليهم جميعاً لأجل ذلك تلتبس الحكم عليهم بالإدلاء بما يفيد تسجيل البناءات بالرسم العقارية والحصول على الإذن بالتفويت مقابل إبرام عقد نهائي بواسطة موثق، وفي حالة الرفض اعتبار عقد الدعوى بالبيع باطلاً والحكم على المدعى عليهم بإرجاع مبلغ 1550000 درهم مبلغ التسبيق بالإضافة إلى تسبيقات الكراء، وبمقتضى مقال اصلاحي التمسست المدعية التصريح بإبطال عقد الوعد بالبيع المحرر في 2010/10/05 واسترداد 1550000 درهم. وتقدمت شركة (فيلا ماركو) في إطار الملف 2011/4/1413 بمقال جاء فيه أنها أبرمت مع شركة (رياضنو) عقد تسيير حر بتاريخ 2010/10/05 بسومة شهرية محددة في 122100 درهم والتزمت بأداء الكراء دون تأخر وفي حالة التوقف ولو لشهر واحد يحق للمدعية استرجع محلها، كما التزمت بمقتضى البند الثاني عشر من العقد بافراغ الأصل التجاري موضوع التسيير عند انتهاء مدة العقد في 2011/10/5، وكذلك بأداء واجبات الكهرباء والماء إلا أن المدعى عليها (الطاعنة) توقفت عن أداء الكراء منذ يوليوز 2011، وواجبات الكهرباء لشهري شتنبر وأكتوبر وقد أُنذرت المدعية بالأداء وبالفسخ

والإفراغ لانتهاء مدة العقد والتمست الحكم على شركة (رياضنو ماركو) بأدائها لفائدتها مبلغ 266300 درهم كراء ومبلغ 16669,23 درهم واجبات استهلاك الكهرباء وأداء الغرامة التهديدية المنصوص عليها في الفصل 12 من العقد من 10/10/05 إلى غاية يوم التنفيذ مع مبلغ 600.00 درهم كتعويض عن التماطل. وتقدمت شركة (فيلا ماركو) والسيد برونو (د) والسيدة فيرجيني بمقال افتتاحي جاء فيه أن المدعى عليها شركة (رياضنو) توقفت عن أداء الكراء منذ يوليوز 2011 وأشعروها بمقتضى إنذار بالآداء وبالإفراغ ظل بدون جدوى مضيفين أن المدعيان الثاني والثالثة بصفتهم مالكين للأسهم المكونة للشركة (فيلا ماركو) قاما بإنجاز وعد بالبيع من أجل تفويت أسهمهم في الشركة مع العلم أن الشركة الطالبة هي المالكة للصك العقاري عدد 04/108647 المتواجد به الأصل التجاري موضوع عقد التسيير، وقد التزمت في العقد بأنها في حالة عدم إيداع المبلغ الاجمالي للبيع المتفق عليه في أجل أقصاه 2010/10/5 فإن هذا العقد يصبح ملغى حسب الفقرة الأخيرة من الصفحة الثانية من العقد وقد بادر الطالبون إلى الشعار المدعى عليها من أجل تنفيذ بنود عقد الوعد بالبيع تحت طائلة الفسخ وحددوا لها يوم 2010/10/05 لتوقيع العقد النهائي وأداء باقي الثمن إلا أنها طلبت تأخير الموعد إلى 2010/10/20 وبتاريخ 2011/10/05 انتقلوا إلى مكتب الاستاذ زهير وانتظروا المدعى عليها فلم تحضر للتوقيع على العقد النهائي ولم تحضر ما يفيد إيداعها بالبنك للثمن الإجمالي للبيع لأجل ذلك تلتزم المدعية بالحكم بالمصادقة على فسخ عقد التسيير الحر والحكم عليها بالإفراغ من الصك العقاري عدد 04/108647 والأصل التجاري موضوع التسيير أو بفسخ عقد الوعد بالبيع والحكم تبعا لذلك باستحقاقهم لمبلغ التسبيق المؤدى عند إبرام الوعد بالبيع، وبعد ضم الملفين 2011/4/2013 و 2011/4/2014 إلى الملف 2011/4/1977. وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية حكما بقبول جميع الطلبات وفسخ عقد التسيير الحر وعقد الوعد بالبيع موضوع النزاع وإفراغ شركة رياضنو من الأصل التجاري موضوع عقد التسيير الحر وبأدائها لفائدة (فيلا ماركو) العقارية مبلغ 266300 درهم واجبات التسيير الحر عن المدة من يوليوز إلى أكتوبر 2010، ومبلغ 16669,23 درهم واجبات استهلاك الكهرباء

واحتفاظ المدعين برونو وفيرجيني بمبلغ 150.000 درهم من التسبيق كتعويض وإبراجاعهما لشركة (رياضنو ماركو) مبلغ 290000 درهم وبرفض الباقي. استأنفه الطرفان وتقدمت شركة (فيلا ماركو) ومن معها بمقال إضافي في مواجهة شركة (رياضنو) والسيدة كريستين (ب) يرمي إلى الحكم عليهما تضامنا بأداء الكراء غير المؤدى إلى غاية التنفيذ بحسب 122.100,00 درهم استنادا إلى نص الضمانة المنصوص عليها في الفصل 13 من العقد، وبعد انتهاء الإجراءات قضت محكمة الاستئناف التجارية بضم الملف عدد 2012/7/252 للملف عدد 2012/7/123 وبقبول الاستئناف والمقال الإضافي المقدم في مواجهة شركة (رياضنو ماركو) دون السيدة كريستين (ب) وفي الموضوع تأييد الحكم المستأنف، والحكم في الطلب الإضافي على شركة (رياضنو) بأداء كراء المدة من يوليوز 2011 إلى يناير 2012، وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسائلها مجتمعة بفساد التعليل وبخرق القانون وتحريف الوقائع، ذلك أن المحكمة مصدرته استبعدت الدفع ببطلان عقد الوعد بالبيع لكونه ينصب على شيء ممنوع بيعه بعله مضمناها: «أن الوسيلة المؤسسة على أن عقد الوعد بالبيع باطل لإخفاء واقعة وجود صبغة فلاحية على العقار المنشأ عليه الأصل التجاري لا مجال لاعتبارها لكون البيع منصب على حصص اجتماعية في شركة وليس على العقار موضوع المنع من التفويت وإن كانت شركة (فيلا ماركو) أدلت بما يفيد أن الصبغة الفلاحية أزيلت منذ سنة 2008 حسب الوثيقة المدلى بها في الملف فضلا على أن شهادة الملكية العقارية المتعلقة بالعقار تتضمن المنع الوقفي الذي يزول بإنشاء المشروع المخصص له العقار وأن شركة (رياضنو ماركو) ما دام أنها أبرمت إلى جانب الوعد بالبيع عقد تسيير حر يهم الأصل التجاري المؤسس على العقار موضوع المنازعة فإن ذلك يشكل قرينة على علمها بزوال المنع وإن لم يتم إشهار الشهادة برفع المنع في المحافظة العقارية ما دام أن الإشهار غايته هو إعلام الغير حسب مفهوم المادة 66 من المرسوم الملكي المتعلق بالتحفيظ العقاري 1913/08/12 أما بين الأطراف فالحقوق معتبرة في حكم الموجودة وإن لم تسجل بالرسم العقاري الأمر الذي

تكون معه شركة (رياضنو ماركو) مخلة بالتزامها ويكون طلب الحكم ببطالان عقد الوعد بالبيع غير مرتكز على أساس»، وهو تعليل خاطئ وفاسد ذلك أن وجود بناءات في العقار ذي الصك العقاري عدد 04/108647 لا يعني أن المنع المنصوص عليه في الصك العقاري المذكور حسب شهادة انعدام الصبغة الفلاحية قد زال رغم استمرار التنصيص عليه وعدم التشطيب عليه، إذ أن شهادة انعدام الصبغة الفلاحية تنص على أن منع الشركة فيلا ماركو عقارية من بيع العقار وكذلك منع المساهمين فيها من بيع حصصهم يبقى ساريا إلى حين إنجاز المشروع العقاري الذي من أجله منحت لشركة (فيلا ماركو) الشهادة بانعدام الصبغة الفلاحية وذلك وفق التصميم المدلى به أثناء تقديم طلب الحصول على الشهادة المؤقتة المذكورة وأن إزالة المنع لا تتم بمجرد قيام أي بناء بل تتوقف على احترام وإنجاز المشروع الممنوحة على ضوئه الشهادة المشار إليها والتأكد من مطابقة البناء المشيد للتصميم الذي على أساسه منحت الشهادة المؤقتة لانعدام الصبغة الفلاحية والذي لا يتم بالمباشرة بل بتقييد الشهادة النهائية لانعدام الصبغة الفلاحية في الصك العقاري، ومن جهة أخرى أن المحكمة اعتبرت أن المنع قد أزيل مستندة إلى شهادة إدارية مؤرخة في سنة 2008 تثبت رفع الصبغة الفلاحية بسبب إنجاز المشروع النهائي، والحال أن الطاعنة لم تكن على علم بوجود تلك الشهادة ولا يوجد في الوعد بالبيع أو عقد التسيير أي بند يثبت أن الواعدين بالبيع قد أكدا أنهما حصلا على تلك الشهادة واطلعا الطاعنة عليها، وقصرا في القيام بواجبهما إذ الفصل 65 من ظ 1913 نص على وجوب اشهار الحقوق المتعلقة بعقار محفظ بتسجيلهما في الصك العقاري وكذلك الفصل 66 من نفس القانون نص على أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله كما نص الفصل 67 منه على أن الأفعال الإدارية والاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الاعتراف به أو تغييره أو إسقاطه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التسجيل وأن المحكمة التي رتبت عن علم مفترض يتم بواسطة المعاينة نفس الآثار التي تنجم عن الإشهار بالتقييد في الصك العقاري تكون قد خرقت

القانون، كما أن المحكمة حرفت مضمون الشهادة المرفقة بانعدام الصبغة الفلاحية عندما اعتبرت أن المنع يقتصر على بيع العقار والحال أن المنع يشمل كذلك بيع حصص المساهمين في الشركة الأمر الذي يعرض القرار للنقض.

لكن، حيث إن قضاة الدرجة الأولى وعلى إثرهم قضاة الاستئناف ردوا الوسيلة المؤسسة على بطلان عقد الوعد بالبيع لاختفاء واقعة وجود الصبغة الفلاحية على العقار المنشأ عليه الأصل التجاري بناء على ملاحظتهم عن صواب أن شهادة رفع الصبغة الفلاحية عن العقار نصت على أن المنع من التفويت يبقى قائما إلى حين أنجز المشروع السياحي داخل أجل الستين وأن شركة (فيلا ماركو) أدلت بما يفيد أن الصبغة الفلاحية أزيلت عن العقار مند سنة 2008 أي قبل إبرام عقد الوعد بالبيع وتتضمن أن المشروع السياحي أنجز بالفعل، وأن الطاعنة ما دامت قد أبرمت إلى جانب عقد الوعد بالبيع عقد تسيير حر يهم الأصل التجاري المذكور وشرعت في استغلاله فإن ذلك يشكل قرينة على علمها بزوال المنع وإن لم يتم إشهار الشهادة برفع المنع في المحافظة العقارية ما دام أن الاشهار غايته هو إعلام الغير حسب مفهوم المادة 66 من المرسوم الملكي المتعلق بالتحفيظ العقاري كـ 1913/8/12 أما بين الأطراف فالحقوق معتبرة في حكم الموجودة وإن لم تسجل بالسجل العقاري، ولا يحول ذلك دون إنتاج العقد لآثاره بين طرفيه طبقا للمادة 230 من ق.ل.ع طالما لم يثبت في النازلة قيام أي سبب من أسباب بطلان التصرف والمحددة قانونا، وهم بنهج ذلك يكونون قد جعلوا قرارهم معللا تعليلا مطابقا للواقع والقانون ومسائرا للوثائق المستدل بها بملف النازلة بصرف النظر عن العلة المنتقدة والتي جاء فيها أن المنع يخص العقار ما دام قد ثبت لديهم من خلال شهادة رفع الصبغة الفلاحية عن العقار تنفيذ المطلوبة في النقض لالتزامها الوارد بشهادة عدم الصبغة الفلاحية وهو إنجاز المشروع السياحي وأن الطاعنة شرعت في استغلاله في إطار عقد التسيير الحر الأمر الذي يجعل ما استدلت به الطاعنة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس : السيدة مليكة بنديان - المقرر : السيدة لطيفة رضا - المحامي
العام : السيد احمد بلقسيوية.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض