

القرار عدد 19

الصاوير بتاريخ 2014/01/21

في الملف المرني عرو 2013/1/1/2628

بيع عقار محفظ- التزام البائع- نقل الملكية للمشتري- التقييد في الرسم العقاري.
انتقال ملكية المبيع للمشتري في العقار المحفظ لا تتحقق إلا بتقييده في الرسم
العقاري، ولما كان تقييد المشتري لمشتراها في نازلة الحال متوقفا على الإدلاء بنظير
الرسم العقاري، فإن الطاعن لا يعفيه من التزامه بالضمان تجاهها مجرد إدلائه بشهادة
الضياح وتمسكه بكونه سلك مسطرة الحصول على نظير آخر.



رفض الطلب

المملكة المغربية
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 2011/10/10 قدمت المدعية شركة
(.....) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بأكاير عرضت فيه أنها اشترت من المدعى عليه
(أ.أ) بمقتضى عقد عدلي مؤرخ في 2008/05/02 تحت عدد 548 ص 350 حقوقا مقدرة
في 6166,66 مترا مربعا من كافة حقوقه في الملك المدعو رياض تحت عدد 09/52656،
وأنها لما تقدمت إلى المحافظة العقارية لتسجيل مشتراها تعذر عليها ذلك لكون المدعى عليه
لم يودع نظير الرسم العقاري، ملتزمة لذلك الحكم عليه بإيداعه تحت طائلة غرامة تهديدية
لا تقل عن 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وذلك من أجل تمكينها من تسجيل
عقد شرائها. وأجاب المدعى عليه (أ.أ) بأنه لا يسلم سوى نظير واحد وأنه لا يتوفر عليه
نظرا لتعدد الشركاء على الشياح وأنه ربما تعرض للضياح وقد صرح بذلك للمصالح المعنية

للحصول على نظير آخر، وبتاريخ 2011/12/21 أصدرت المحكمة الابتدائية بإنزكان حكمها رقم 284 في الملف عدد 2011/368 قضت فيه على المدعى عليه بإيداع نظير الرسم العقاري عدد 09/52656 بمصالح المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم. فاستأنفه هذا الأخير وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعن أعلاه بوسيلتين اثنتين.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بعدم الارتكاز على أساس قانوني خرقاً للفصلين 101 و 58 من القانون العقاري ذلك أن الملك موضوع الرسم العقاري عدد 09/52656 مشاع في الأصل بين عدة مالكين وفي هذه الحالة لا يسلم سوى نظير واحد للشريك المفوض له ذلك، وليس هناك ما يفيد أنه يتوفر على النظر وبالرغم من ذلك قام بجميع الإجراءات القانونية للحصول على نظير آخر طبقاً للفصل 101 من القانون العقاري حسب الثابت من الوصل المرفق بالعريضة والمسطرة جارية والنظر في طور الإنجاز. وأنه أثار كل ذلك أمام محكمة الاستئناف إلا أنها أهملت مناقشته وإعمال مقتضيات الفصلين 58 و 101 المذكورين رغم صراحتهما.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

ويعيبه في الوسيلة الثانية بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن القرار المطعون فيه أيد الحكم الابتدائي بعلّة أن المدعية ترمي من دعواها إلى إتمام إجراءات البيع بخصوص ما اشترته منه، والحال أنه يتجلى من شهادة المحافظة العقارية المتعلقة الرسم العقاري عدد 09/52656 أن المدعية قيدت شراءها في غياب النظر حيث أصبح نصيبها 6/4 بينما نصيبه 6/2 كما استصدرت الحكم عدد 113 بتاريخ 2012/04/04 عن ابتدائية إنزكان في الملف عدد 2011/367 بإجراء قسمة، ورغم الدفع المثار بهذا الشأن فإن المحكمة لم تناقشه.

لكن، رداً على الوسيلتين معا لتداخلهما، فإن انتقال ملكية المبيع للمشتري في العقار المحفظ لا تتحقق إلا بتقييده في الرسم العقاري، وأنه لما كان تقييد المشتري لمشتراها في

نازلة الحال متوقفا على الإدلاء بنظير الرسم العقاري، فإن الطاعن لا يعفيه من التزامه بالضمان اتجاهها، مجرد إدلائه بشهادة الضياع وتمسكه بكونه سلك مسطرة الحصول على نظير آخر، والمحكمة غير ملزمة بمجاعة الخصوم في جميع مناحي أقواله التي لا تأثير لها على قضائها، ولذلك فإنها حين عللت قرارها بأن "التصريح بضياع نظير الرسم العقاري ونشره بالجريدة لا يحل الطاعن من القيام بالإجراءات الضرورية واللازمة لإتمام البيع في إطار ما هو ملزم به قانونا من تسليم المبيع والذي لا يتحقق إلا بتسجيله بالرسم العقاري". فإنه نتيجة لما ذكر كله، كان قرارها معللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس قانوني وغير خارق للمقتضيات القانونية المحتج بها، والوسيلتان معا بالتالي غير جديرتين بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب وبتحميل صاحبه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد بلعياشي رئيس الغرفة . رئيسا. والمستشارين: محمد ناجي شعيب عضوا مقررا. وزهرة المشرفي، ومحمد طاهري جوطي، ومليكة بامي أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد محمد فاكر. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.