

القرار عدد 11 الصادر بتاريخ 7 يناير 2014 في الملف المدني عدد 2012/7/1/2707

بيع - عقار محفظ - تقييد عقد الشراء بالرسم العقاري - التزام البائع.

لما قضت المحكمة بأنه لا يوجد ما يمنع المشتري من اللجوء إلى القضاء لمطالبة البائع بتقييد شرائه بالرسم العقاري قبل لجوئه إلى المحافظ على الأملاك العقارية للمطالبة بذلك لم تبرز ما هي الإجراءات التي يتعين على البائع القيام بها وأن المشتري سعى لدى المحافظ من أجل تقييد شرائه ورفض طلبه طالما أن الطرفين ضمنا عقد البيع طلبهما إلى المحافظ بتقييده بالرسم العقاري وسمح لحامل عقد البيع أن يقوم بهذا الإجراء مما يجعل قرارها غير معلل بما فيه الكفاية وعرضة للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2012/1/04 في الملف رقم 2011-215 تحت رقم 05 أن المطلوب في النقض بنعاش (ب) سبق أن تقدم بتاريخ 2010/8/05 بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بالخميسات يعرض فيه أنه أبرم مع المدعى عليه (الطالب) عقد بيع مصحح الإمضاء بتاريخ 2007/7/05 وكذا ملحقه الإصلاحي اشترى بمقتضاه القطعة الأرضية الكائنة بسيدي علال البحراوي آيت علي أو لحسن مساحتها 100 متر مربع تمثل نسبة تملك المدعى عليه في العقار موضوع الرسم العقاري ، وأنه امتنع عن إتمام إجراءات البيع وذلك بتسجيل عقد البيع بالمحافظة العقارية طالما أنه منصب على عقار محفظ، والتمس الحكم عليه بإتمام إجراءات البيع وذلك بتسجيل العقد المذكور بالرسم العقاري عدد المسمى " وفي حالة امتناعه الإذن للمدعي بذلك مع أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالخميسات بالقيام بذلك. وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما قضى عليه بالقيام بالإجراءات الضرورية لإتمام البيع بخصوص القطعة الأرضية موضوع عقد البيع وكذا الملحق التصحيحي، وذلك بتسجيل العقد المذكورين بالرسم العقاري والإذن للمحافظ العقاري بالخميسات بتنفيذ مقتضيات الحكم بعد صيرورته قابلا للتنفيذ، استأنفه الطالب فأصدرت محكمة الاستئناف بالرباط قرارها المشار إلى مراجعته أعلاه قضى بتأييد الحكم الابتدائي وهو القرار موضوع الطعن بالنقض بوسيلة وحيدة.

في شأن الوسيلة الوحيدة: حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بانعدام التعليل، إذ أنه لم يعلل عدم الاستجابة للدفع الذي أثاره الطالب بخصوص حجية العقد المكتملة أركانه والذي تقوم

شروطه مقام القانون، إذ أنه ينص على أن المشتري يجوز العقار على حالته وأن يقوم بتسجيله على الرسم العقاري ثم إن المطلوب لم يحدد السبب الذي جعل المحافظ يمتنع عن تسجيل العقد بالرسم العقاري، وأنه يعيب القرار من جهة أخرى عدم الالتفات إلى دفعه المتمثل في ضرورة التحقق من سلامة العقد المبرم بين الطرفين والتصريح بوجوب إعادة صياغته وإصلاحه قبل القول بإتمام إجراءات البيع مما يجعل القرار المطعون فيه معرضاً للنقض.

حقاً لقد تبين صحة ما عابه الطاعن على القرار المطعون فيه، ذلك أن الثابت من وثائق الملف أن الطرفين اتفقا بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 2007/4/30 وكذا ملحقه التصحيحي على أن يبيع الطاعن لفائدة المطلوب البقعة الأرضية ذات المساحة الإجمالية 100 متر مربع من مجموع واجبه بنسبة 18370/100 بالملك المسمى " رقم الكائنة بسيدي علال البحراوي قبيلة آيت علي الحسن موضوع الرسم العقاري عدد المستخرج من الرسم العقاري عدد ، وأنهما يطلبان من المحافظ على الأملاك العقارية بالخميسات تسجيل البيع على الرسم العقاري عدد ، والمحكمة التي عللت قرارها بما جاءت به من أن: "عدم تقديم الطلب إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية أو لا غير مرتكز على أساس لعدم وجود ما يمنع المشتري من اللجوء إلى المحكمة لمطالبة البائع بتسجيل شرائه بالرسم العقاري قبل لجوئه إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية للمطالبة بذلك"، دون أن تبرز ما هي الإجراءات التي يتعين على البائع القيام بها وأن المشتري سعى لدى المحافظ من أجل تسجيل شرائه ورفض طلبه طالما أن الطرفين ضمنا عقد البيع طلبهما إلى المحافظ بتسجيله بالرسم العقاري وسمح لحامل عقد البيع أن يقوم بهذا الإجراء، فيكون قرارها غير معلل بما فيه الكفاية وعرضه للنقض.

محكمة النقض
لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيدة زبيدة التكلاتي - المقرر: السيد سعيد رياض - المحامي العام: السيد الحسن البوعزاوي.