

القرار عدد 233

الصادر بتاريخ 23 أبريل 2013

في الملف المدني عدد 2012/8/1/3262

اختصاصات المحافظ العقاري - طلب التقييد قبل إنجاز العمليات
الطبوغرافية - احتفاظ المحافظ بنظير الرسم العقاري.

كلما كان طلب التقييد معلقا على إجراء عملية طبوغرافية مسبقة، يمكن
للمحافظ على الأملاك العقارية بطلب من المعني بالأمر أن يقوم مع ذلك بالتقييد
في السجلات العقارية وقبل إنجاز العملية المذكورة، بشرط القيام بالعمليات
الطبوغرافية المذكورة لاحقا، والتي يتم تقييدها بتاريخها في الرسم العقاري شريطة
احتفاظه بنظير الرسم العقاري إلى حين إنجاز الإجراءات التقنية المطلوبة.

عدم قبول الطلب

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في الطلب تجاه نادية (د) : حيث إنه طبقا للفصل 355 من قانون المسطرة المدنية يجب أن
يتوفر مقال طلب النقص على بيان الموطن الحقيقي للأطراف.

وحيث إن مقال طلب النقص أعلاه لا يتوفر على بيان الموطن الحقيقي للمطلوبة نادية
(د) مما يكون الطلب تجاهها غير مقبول.

وفي الطلب اتجاه شركة (تيساما) : حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ
2009/04/15 تقدمت شركة (تيساما) بمقال اتجاه المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء
بأنفا، طعنت بمقتضاه في القرار عدد 345 م ع 1 الصادر عن المحافظ المذكور بتاريخ
2009/03/17، والذي رفض فيه تقييد عقد البيع المبرم بينها وبين السيدة نادية (د) زوجة (ق)
المصادق عليه من البائعة بتاريخ 1972/11/22 ومن ممثليها القانونيين على التوالي في 17 و 20 دجنبر

1979 والمنصب على العقار ذي الرسم العقاري عدد 36371، وذلك بعللة الاختلاف في هوية البائعة على مستوى الاسم، إذ تسمى في الحقيقة حسب بيانات الرسم العقاري نادية (د) وبعقد البيع على مستوى تصحيح إمضاءها نادية (ك)، ولعدم الإدلاء بالملف التقني لمطابقة التصميم العقاري تبعا للبيانات المحدثه، ولأن المقر الاجتماعي للشركة غير مطابق، ولكون تحرير البيع كان بتاريخ 1979/12/20 وتصحيح الإمضاءين كان بتاريخ 22 نونبر و17 دجنبر 1979، ولعدم تسجيل الوكالة المصححة الإمضاء بتاريخ 2009/02/18 ولعدم الإدلاء برخصة مكتب الصرف طبقا للقوانين الجاري بها العمل، طالبة لذلك إلغاء قرار المحافظ والحكم عليه بتقييد البيع المذكور. وبعد جواب المدعى عليه أن تقييد البيع متوقف على استيفاء الأسباب الواردة في قراره، أصدرت المحكمة المذكورة حكمها عدد 1850 بتاريخ 2009/07/01 في الملف رقم 2009/21/1181 بعدم قبول الطلب بعللة أن: "الأمر يتعلق بأرض عارية ليس بها بنايات، وأن تحيين الرسم العقاري بإضافة الملف التقني للبيانات المحدثه يبقى من الأمور المتطلبة قانونا، وبالتالي فإن قرار المحافظ مرتكز على أساس"، فاستأنفته المدعية وألغته محكمة الاستئناف وقضت بتقييد المحافظ للعقد المذكور، وذلك بقرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنف عليه بست وسائل.

فيما يخص الوسيلة الأولى: حيث يعيب الطاعن القرار فيها بخرق الفصل 71 من ظهير التحفيظ العقاري، ذلك أنه يتبين من البيانات المدرجة في الرسم العقاري أن المالكة تدعى نادية (د) غير أن المصادقة على صحة الإمضاء تمت من قبل نادية (ك)، وأن قول القرار بأن البائعة كانت متزوجة آنذاك بالسيد لويس (ك) الفرنسي مما يلزمها بحمل اسم زوجها هو مردود، إذ يتعين على هذه الأخيرة القيام بإصلاح حالتها المدنية من خلال الإدلاء بالوثائق المدعمة لدعواها مع تحديدها للنظام المالي للزوجين، إذ أن المحافظ ملزم بالتثبت من صحة أسماء الأطراف المتعاقدة طبقا للفصل 71 من الظهير المذكور والتأكد تحت مسؤوليته الشخصية من هوية الأطراف، وأن أي اختلاف في اسم الأطراف يكون معه المحافظ ملزما برفض التقييد.

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه، فإنه لا يستفاد من عقد البيع المطلوب تقييده وجود أي اختلاف في الهوية بالنسبة للبائعة، ذلك أن الاسم المذكور في العقد هو نادية (د) وأشار فيه

أيضا أنها زوجة الفرنسي (ك)، وأن مجرد توقيعها على العقد باسم نادية (ك) لا يعتبر اختلافا في الهوية لاسيما وأنه تم الإدلاء بشهادة مطابقة الاسم مؤرخة في 2009/04/14، صادرة عن القنصلية الفرنسية بالدار البيضاء تفيد أن نادية (د) هي نفسها نادية (ك)، الأمر الذي تكون معه الوسيلة غير جديرة بالاعتبار.

وفيما يخص الوسيلة الثانية والثالثة مندجتين : حيث يعيب الطاعن القرار فيهما بخرق الفصل 72 من ظهير التحفيظ العقاري، ذلك أنه من جهة، فالعقار موضوع البيع يتكون من أرض عارية وهو ما يخالف مقتضيات العقد الذي انصب على أرض بها بنايات مما جعل الوضعية القانونية للعقار تختلف ووضعيته المالية بعد أن تم تشييد بنايات فوقه، وأن واقعة البناء تستلزم اتباع إجراءات إدارية وهندسية تقوم بها جهات مختصة خولها المشرع صلاحية الترخيص بالبناء وتتبع أشغاله ومراقبة مدى مطابقة التصميم وتسليم الملف التقني بغية محاربة البناء العشوائي، وأن قول القرار بقبول المحافظ للتقييد أولا ثم مطالبة المشتري بالملف التقني ثانيا هو قول غير سليم إذ أوجب المشرع على المحافظ التأكد من الوثائق المدلى بها والمساعدة لطلب إحداث البناء. ومن جهة ثانية، فإن المقر الاجتماعي للشركة كما ورد بعقد البيع هو غير متطابق مع البيانات الواردة بالملف الخاص للشركة، إذ ينبغي تحيين الملف الخاص للشركة عن طريق الإدلاء بمحضر تحويل المقر الاجتماعي للشركة.

لكن، ردا على الوسيلتين أعلاه، فإنه من جهة، وطبقا للفصل 27 من القرار الوزيري الصادر بتاريخ 1915/06/03 المحدد لتفاصيل تطبيق التشريع المطبق على العقارات المحفظة، يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية بطلب من المعني بالأمر، في الحالة التي يكون فيها طلب التقييد معلقا على إجراء عملية طبوغرافية مسبقة أن يقوم مع ذلك بالتقييد في السجلات العقارية وقبل إنجاز العملية المذكورة بشرط القيام بالعمليات الطبوغرافية المذكورة لاحقا والتي يتم تقييدها بتاريخها في الرسم العقاري على أن يحتفظ المحافظ بنظير الرسم العقاري إلى حين إتمام الإجراءات المتطلبية. ومن جهة أخرى، فإنه لا يستفاد من وثائق الملف أن المقر الاجتماعي للشركة كما ورد بالعقد غير متطابق مع البيانات الواردة بالملف الخاص للشركة، وأنه يتجلى من القانون الأساسي المدلى به من المطلوبة أن مقرها هو نفسه المشار إليه بالعقد المطلوب تسجيله، مما تكون معه الوسيلة بشقيها غير جديرة بالاعتبار.

وفيما يخص الوسيلة الرابعة : حيث يعيب الطاعن القرار فيها بانعدام التعليل، ذلك أن 1979/12/20 هو تاريخ تحرير عقد البيع المذكور، وأن تاريخ تصحيح إمضاء البائعة كان بتاريخ 1979/11/22 بينما تصحيح إمضاء الممثلين القانونيين للشركة تم بتاريخ 17 و20 دجنبر 1979، وهو أمر لا يستقيم على اعتبار أن تصحيح الإمضاء سابق على تاريخ تحرير العقد، وبالتالي فإن التقييد بالمقتضيات القانونية المؤطرة للموضوع توجب رفض تسجيل عملية البيع المذكورة، إلا أن جواب المحكمة عن ذلك كان ناقص التعليل.

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه، فإنه لا يستفاد من العقد أن تاريخ تحريره هو 1979/12/20، وأن هذا التاريخ إنما كتب بخط اليد ومطابق لتاريخ المصادقة على التوقيع والتي تمت من طرف الممثل القانوني الثاني للشركة المشتري، مما تكون معه الوسيلة خلاف الواقع.

وفيما يخص الوسيلة الخامسة : حيث يعيب الطاعن القرار فيها بانعدام التعليل، ذلك أنه وبالرغم من إنجاز البيع بالمغرب وبالعلة المغربية إلا أن البائعة هي فرنسية الجنسية، مما يتعين معه الإدلاء بالموافقة الصادرة عن مكتب الصرف وفق القانون الجاري به العمل أو بشهادة إقامة البائعة وقت إبرام العقد بالمغرب، إلا أن جواب المحكمة عن ذلك كان ناقص التعليل.

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه، فإن المطلوبة شركة مغربية وأدت الثمن بالعملة المغربية، مما تكون معه الوسيلة الخامسة غير جديرة بالاعتبار.

وفيما يخص الوسيلة السادسة : حيث يعيب الطاعن القرار فيها بانعدام التعليل، ذلك أن نظير الرسم قد تم سحبه بتاريخ 1979/11/16، وأن تقييد عقد البيع يقتضي الإدلاء بنظير الرسم عملا بالفصل 89 من ظهير التحفيظ العقاري، وعدم القيام بذلك يعتبر مانعا من موانع التقييد طبقا للفصل المذكور، والذي ينص على أنه إذا كان الطلب يتعلق بحق يقتضي إنشاؤه موافقة الملاك المسجل اسمه والحائز لنسخة الرسم العقاري، فيجب على المحافظ أن يرفض التسجيل عند عدم الإدلاء بنسخة الرسم.

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه، فإنه لا يستفاد من قرار رفض التقييد الصادر عن الطاعن أنه سبق له أن أشار فيه إلى تعذر التقييد بسبب عدم إيداع نظير الرسم العقاري عملا بالفصل 89 من ظهير التحفيظ العقاري، من جهة، ومن جهة أخرى فإن نظير الرسم كان بين

يدي الطاعن حسبما يستخلص من كتابه للمطلوبة الأولى والمؤرخ في 2009/03/17 إذ أشار في مرفقاته إلى نظير الرسم العقاري المذكور الأمر، الذي تكون معه الوسيلة السادسة هي الأخرى غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بعدم قبول الطلب اتجاه نادية (د) وبرفضه اتجاه شركة (تيساما).

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي - المقرر: السيد جمال السنوسي - المحامي العام: السيد عبد الكافي ورياشي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض