

القرار عدد 4823

الصادر بتاريخ 15 نونبر 2011

في الملف المدني عدد 2010/1/1/1460

بيع عقار محفظ - الخضوع لنظام الأموال المشتركة - أثره.

إن الإشارة في الرسم العقاري إلى خضوع الزوجين لنظام الأموال المشتركة يترتب عنه منع الزوج المالك للعقار من القيام بتفويته إلا بإذن الزوج الآخر، وهو يبقى خاضعا لهذا النظام ولو بعد فراق الزوجين إلى أن تقع تصفية الشركة.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 2005/7/1 تقدم الطاعن بمقال افتتاحي إلى المحكمة الابتدائية بوجدة في مواجهة المحافظ على الأملاك العقارية بوجدة عرض فيه أنه سبق له أن اشترى من البائع له جاني بجان (ط) المنزل موضوع الرسم العقاري عدد 02/2874، وأنه لما تقدم بطلب تقييد العقد المذكور على الرسم العقاري الموماً إليه رفض المحافظ ذلك، مع أن العقد المطلوب تقييده متوفر على الشروط الشكلية والقانونية، وأن العقار ملك خاص للبائع وأن زوجته لا تملك أي حق عيني فيه، وأنه محرر في المغرب ويخضع للقانون المغربي، وأن الصورة الشمسية للوكالة مصادق على مطابقتها للأصل، مستندا إلى مقتضيات الفصل 67 من ظهير 1913/8/12 طالبا بذلك إلغاء قرار المحافظ وأمره بتقييد عقد البيع على الرسم العقاري المذكور. وبعد جواب المحافظ على الأملاك العقارية بأن الملك المدعو "فيلا ماري ايليز" موضوع الرسم العقاري عدد 2874 ومقيد في إسم البائع وزوجته وأن الملاكين المذكورين متزوجان حسب نظام الأموال المشتركة، وبعد إدلاء المدعي بتعقيب مع مقال إصلاحي أدخل بموجبه في الدعوى البائع وزوجته، أصدرت المحكمة الابتدائية المذكورة بتاريخ 2006/4/19 حكمها 601 في الملف رقم 05/777 برفض الطلب، فاستأنفه المدعي وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنف في

الوسيلة الفريدة، ذلك أنه أثار في المرحلة الابتدائية بأن الحكم الابتدائي لم يناقش ما تمسك به من دفع، وأن القرار لم يتطرق بدوره إلى ما تضمنه مقاله الاستثنائي، واكتفى بما ورد في تعليل الحكم الابتدائي، مؤكدا ما ورد في جواب المحافظ من كون البائع أخضع زواجه لنظام الأموال المشتركة مع أن ظهير 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري ينص على أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله وابتداء من يوم التسجيل في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، وأن السيدة جاكين (س) لا تملك حقا عينيا مسجلا بالرسم العقاري 2874 حتى تبقى موافقتها على البيع واجبة، وأن العقد حرر بالمغرب يخضع للتشريع المغربي وليس للقانون الفرنسي، وأن الصورة الشمسية للوكالة لها نفس قوة الإثبات للنسخة الأصلية إذا شهد بمطابقتها للأصل طبقا للفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود.

لكن، ردا على الوسيلة، من جهة فلا مجال للاستدلال في النازلة بمقتضيات الفصلين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري باعتبار أن البائع للطاعن مقيد في الرسم العقاري بأنه يخضع لنظام الأموال المشتركة، ومن جهة ثانية فإن الطاعن لا ينازع في ذلك الاشتراك في الأموال، وأن إخضاع الزوجين لنظام الأموال المشتركة يعني كل أموالهما عقارية كانت أو منقولة تظل مشتركة بينهما ولا يمكن لأحدهما القيام بتفويت أي جزء منها إلا بإذن الزوج الآخر، وتبقى خاضعة لهذا النظام حتى بعد المفارقة بينهما إلى غاية تصفية الشركة، وأن المحكمة لما ثبت لها بأن ما تضمنه جواب المحافظ موافق للرسم العقاري وعللت قرارها بأن "البائعين بعقد البيع المطلوب تقييده على الرسم العقاري عدد 2874 من جنسية سويسرية قد أخضعا زواجهما لنظام الأموال المشتركة، وأن ذلك يجب مراعاته كشكل جوهري في عقد البيع حتى يحدث أثره القانوني اتجاها واتجاه الغير"، فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا تعليلا كافيا، وأن باقي علله زائد يستقل ما قضى به بدونها، والوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي - المقرر: السيد محمد دغبر - المحامي العام: السيد عبد الكافي ورياشي.