

القرار عدد 947

المؤرخ في : 2005/3/30

الملف المرني عدد: 2003/1/1/2331

عقد البيع - التزامات البائع - تقييد المبيع في الرسم العقاري

البائع لحق عيني محفظ ملزم بنقل ملكية المبيع للمشتري باتخاذ الإجراءات الضرورية التي طلبها المحافظ لإشهار عقد البيع وتقييده في الرسم العقاري.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن محمد المالكي تقدم أمام المحكمة الابتدائية بفاس بتاريخ 2-5-2001 بمقال عرض فيه أنه اشترى من المدعى عليهما الأولين: السرتي محمد، ومحمد بن فارس دار سكناه الكائنة بالطابق الثاني من العمارة المبنية على القطعة الأرضية رقم 686 موضوع الرسم العقاري الأم عدد 07/79831 وذلك بمقتضى العقد الموقع في 8-7-1994، وأن الباعين له كانا قد تملكا القطعة المذكورة بالشراء من المدعى عليها الثالثة المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء حسب عقد البيع المؤقت المؤرخ في 24-4-1992 ولم يقوموا بإتمام البيع مع هذه الأخيرة وذلك بالحصول على العقد النهائي وجعل رسم عقاري خاص بالقطعة المذكورة يستخرج من الرسم العقاري الأم، والذي لازال في

اسم المدعى عليها المؤسسة المذكورة. وأن المحافظ على الأملاك العقارية أفاده حسب كتابه عدد 923 بأن تسجيل شرائه يتوقف على شهادة البيع على الشيع وبملف تقني يتعلق بعملية تحفيظ البناء المحدث على القطعة الأرضية مع إخضاع الأمر إلى قانون الملكية المشتركة وتقسيم الطبقات وتأسيس رسم عقاري خاص بكل شقة وإنجاز ملحق عقد يتضمن المراجع العقارية الجديدة بهذا الشراء. طالبا لذلك الحكم على المدعى عليهم بحضور المحافظ على الأملاك بإنجاز الإجراءات القانونية اللازمة والإدلاء بالوثائق الواردة في كتاب المحافظ المذكور أعلاه من أجل تسجيل شرائه. وبعد إدلاء المحافظ على الأملاك العقارية بجوابه الذي أكد فيه ما سبق له أن أجاب به المدعي في كتابه الموماً إليه أعلاه، وبعد عدم جواب كل من دفاع المدعى عليهما محمد السري ومحمد بن فارس رغم تأخير القضية لأجل ذلك عدة جلسات وعدم جواب المدعى عليها المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء رغم توصلها، أصدرت المحكمة حكمها رقم 565 بتاريخ 15-11-2001 في الملف عدد 2001/137 قضت فيه على المدعى عليهما محمد السري ومحمد بن فارس وفق طلب المدعي، وبإخراج المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء من الدعوى. فاستأنفه المحكوم عليهما وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفهما أعلاه في السبب الفريد بسوء التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه تبنى تعليل الحكم الابتدائي الذي اعتمد فقط على طلب المدعي وكتاب المحافظ على الأملاك العقارية، والحال أن عقد البيع يتضمن شروطا والتزامات تهم البائع والمشتري الذي أحل بالتزاماته التعاقدية وأن محكمة الاستئناف اكتفت بما ورد بالذكرات دون أن تفحص وثائق الملف لاسيما عقد البيع والذي ينص في بنوده على أن المشتري التزم بأن يؤدي جميع التحملات والضرائب المتعلقة بالشقة المشتراة ابتداء من تاريخه وخصوصا حقوق التسجيل والمحافظة العقارية. ولذلك فإن مواصلة إجراءات التسجيل والتقييد بالمحافظة العقارية حسب العقد تقع على عاتق المشتري الذي التزم بها وأن العقد شريعة المتعاقدين.

لكن حيث إن البائع ملزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري طبقا للفصل 478 من.ق.ل.ع وأن الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع قصد تسجيله في الرسم العقاري حسب جواب المحافظ على الأملاك العقارية، لا تتوقف على أداء واجبات الضرائب ورسوم التسجيل. ولذلك فإن القرار المطعون فيه حين علل قضاءه بأن "البائع للحق العيني المحفظ ملزم بنقل المبيع للمشتري، بضمان هذا النقل ليتأتى للمشتري الحصول على النتائج القانونية المترتبة على البيع، وذلك باتخاذ الإجراءات الضرورية وإشهار عقد البيع بتقييده في الرسم العقاري، ولن يتأتى هذا الإشهار إلا باتخاذ الإجراءات التي طلبها المحافظ على الأملاك العقارية". فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معطلا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس قانوني والسبب بالتالي غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : محمد العلامي رئيس الغرفة — رئيسا. والمستشارين: محمد بلعياشي — عضوا مقررا. والعلوي العربي اليوسفي، ومحمد العيادي، وزهرة المشرفي — أعضاء. وبحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

الكاتب

المستشار المقرر

الرئيس