

## قرار محكمة النقض

رقم 168

الصادر بتاريخ 11 ابريل 2023

في الملف العقاري رقم 2656 | 1 | 4 | 2020

دعوى الإبطال - عقد بيع - عقار محفظ - حسن النية - أثره.

لما كان حسن النية هو الأصل و يفترض دائما مادام العكس لم يثبت طبقا لأحكام الفصل 477 من قانون الالتزامات و العقود، و أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده و لا يمكن التمسك بإبطال التقييد بالرسم العقاري في مواجهة الغير ذي النية الحسنة عملا بمقتضيات الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري، وأن المطلوبة تعتبر غيرا بالنسبة للخصومة التي كانت جارية بين الطاعنة و البائع لها، فإن المحكمة لما عللت قرارها بعدم ثبوت سوء نية المطلوبة وعلمها بالدعوى التي كانت راتجة بين البائع لها والطاعنة بخلو الرسم العقاري للعقار المبيع من أي تقييد احتياطي سابق للطاعنة بالرسم العقاري حال شرائها للعقار موضوع النزاع لقيام العلم بالدعوى السابقة كما ناقشت الملحق التكميلي لعقد بيع العقار واعتبرته غير كاف لإثبات علم المطلوبة بتلك الدعوى، تكون قد بنت قضاءها على أساس من القانون واستقامت على حكمه وعللت قرارها تعليلا كافيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2020/02/03 من طرف الطالبة بواسطة نائبيها والرامي إلى نقض القرار رقم 691 الصادر بتاريخ 2017/11/15 في الملف عدد 2016/1201/838 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

وبناء على المذكرتين الجوابيتين المدلى بهما بتاريخ 2020/10/26 و 2023/01/24 من طرف المطلوبة بواسطة نائبيها.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/03/06.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 11 ابريل

2023.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد عبد الوهاب عافلاني لتقريره والاستماع إلى

ملاحظات المحامي العام السيد نور الدين الشطي الرامي إلى رفض الطلب.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنة تقدمت أمام المحكمة الابتدائية بسلا بمقال بتاريخ 2009/11/23 و آخر إصلاحي مع إدخال المحافظ على الأملاك العقارية بسلا في الدعوى بتاريخ 2011/05/31 عرضت فيهما أنها استصدرت بتاريخ 2005/11/23 في مواجهة محمد (ب) أمرا بإجراء تقييد احتياطي على العقار ذي الرسم العقاري عدد 20/13969 كما استصدرت ضده قرارا استثنائيا عدد 16 بتاريخ 2009/01/22 في الملف عدد 13/07/187 قضى بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى عليه بإتمام البيع النهائي معها بشأن نصف العقار ذي الرسم العقاري عدد 20/13969 و القيام بإجراءات التسجيل و ما يتطلبه إنجاز عقد بيع، و أنه قام و بسوء نية وبتواطؤ مع المطلوبة بعد صدور الحكم الابتدائي بتفويته لها العقار الذي تسكنه المشار إليه أعلاه، ملتزمة الحكم بالتشطيب على المطلوبة من الرسم العقاري عدد 2/13969 و تسجيل اسم الطاعنة عليه. وأدلت بصور أمر بتقييد احتياطي وحكم رقم 74 بتاريخ 2007/03/20 ملف عدد 2009/01/111 و القرار الاستثنائي المشار إلى مراجعه قبله و شهادة عدم النقص مؤرخة في 2011/06/08 و شهادة ملكية مؤرخة في 2007/05/17 و شهادة ملكية مؤرخة في 2009/08/10 و عقد بيع توثيقي مؤرخ في 2007/02/02 و ملحق تكميلي لعقد بيع عقار مؤرخ في 2007/06/05 و تصريح باستلام مبلغ مالي كضمانة مؤرخ في 2007/06/05. وأجابت المطلوبة بكونها مشتريه حسنة النية و لا علم لها بأي تصرف سابق بشأن العقار موضوع شرائها و أنها وجدت الرسم العقاري سليما من أي إجراء أو تقييد وأنها أدت الثمن كاملا وكان البيع صحيحا و قامت بتسجيل مشتراها طبقا لمقتضيات الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 3 من ظهير 1915/06/02 ملتزمة رفض الطلب. وبعد انتهاء الأجوبة والردود أصدرت المحكمة حكما تحت عدد 50 بتاريخ 2013/02/05 في الملف عدد 10/09/501 قضى "في الشكل: بقبول الدعوى وفي الموضوع: بإبطال عقد البيع التوثيقي المبرم بين وكيل المدعى عليها سارة (ب) و المسمى محمد (ب) و بين محمد (ب) بتاريخ 2007/01/30 جزئيا في حدود نصف العقار المبيع و أمر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسلا المدينة بالتشطيب على اسم سارة (ب) من الرسم المذكور

في حدود النصف و تسجيل المدعية لطيفة (ك) مالكة للنصف في الرسم العقاري المذكور عند صيرورة هذا الحكم نهائيا و بتحميل المدعى عليها الصائر"، استأنفته المطلوبة مجددة دفوعاتها فأصدرت محكمة الاستئناف قرارا تحت عدد 816 بتاريخ 2014/12/17 في الملف عدد 2013/1201/583 "بتأييد الحكم المستأنف"، فطعنت فيه المطلوبة بالنقض فنقضته محكمة النقض بقرارها عدد 295 بتاريخ 2016/05/24 في الملف المدني عدد 2015/7/1/5923 بعلة نقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه لعدم مناقشة و الرد عما تمسكت به الطاعنة من أن الرسم العقاري عند شرائها كان خاليا من أي تقييد لفائدة المطعون ضدها و دون تبيان العناصر التي استندت إليها لاستخلاص سوء نية الطاعنة. وبعد إحالة الملف على محكمة الاستئناف بالرباط واستنفاد أوجه الدفع والدفاع أصدرت قرارا "بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم تصديا برفض الطلب" وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلتين، أجابت عنه المطلوبة والتمست رفض الطلب.

### في الويلتين الأولى والثانية مجتمعين

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف و انعدام التعليل، ذلك أنه خرق الفصل 454 من قانون الالتزامات والعقود لأنها أكدت خلال مراحل التقاضي أنها قامت بالتقييد الاحتياطي لضمان حقوقها بالرسم العقاري و هو يشكل قرينة قاطعة على علم المطلوبة بوجود نزاع و بتملك الطاعنة نصف العقار الشيء الذي يؤكد سوء نيتها، لأن المسمى محمد (ب) قام ببيع العقار للمطلوبة رغم صدور حكم نهائي لاستحقاق الطالبة و هو بيع ملك الغير و كانت تحميهما صداقة و قرابة. مكنت المطلوبة من معرفة تفاصيل النزاع و سوء نيتها ثابتة وأن الملحق التكميلي المدعى به ينص صراحة على تعذر تسليم السكن موضوع عقدة البيع لأسباب تتعلق بالبائع، مما يعرضه للنقض.

لكن لما كان حسن النية هو الأصل و يفترض دائما مادام العكس لم يثبت طبقا لأحكام الفصل 477 من قانون الالتزامات و العقود، و أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده و لا يمكن التمسك بإبطال التقييد بالرسم العقاري في مواجهة الغير ذي النية الحسنة عملا بمقتضيات الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري، وأن المطلوبة تعتبر غيرا بالنسبة للخصومة التي كانت جارية بين الطاعنة و البائع لها، و حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها بعدم ثبوت سوء نية المطلوبة و علمها بالدعوى التي كانت راتجة بين البائع لها والطاعنة بخلو الرسم العقاري للعقار المبيع من أي تقييد احتياطي سابق للطاعنة بالرسم العقاري حال شرائها للعقار موضوع النزاع لقيام العلم بالدعوى السابقة كما ناقشت الملحق التكميلي لعقد بيع العقار المؤرخ في 2007/06/05 و اعتبرته غير كاف لإثبات علم المطلوبة بتلك الدعوى، تكون قد بنت قضاءها على أساس من

القانون واستقامت على حكمه وعللت قرارها تعليلا كافيا، وما أثير بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وعلى الطاعنة المصاريف.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة: عبد الوهاب عافلاني مقورا، ومحمد اسراج ومحمد شافي وسمير رضوان أعضاء ومحمض المحامي العام السيد رشيد صدوق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.



المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض