

## قرار محكمة النقض

رقم 177

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/2858

نزاع عقاري - طلب تأييم الخريطة العقارية - خلف عام - أثره.

المقرر قانونا أن التسليم في العقارات المحفظة يقتضي من البائع القيام بجميع الإجراءات اللازمة لتمكين المشتري من تقييد مشتراه، والبائع لحق عيني محفظ ملزم بالقيام بالإجراءات التي تتطلبها عملية إتمام البيع قصد تسجيله بالرسم العقاري، وأن العقود الرامية إلى نقل الحقوق العينية العقارية لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ تسجيلها بالرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2022/04/04 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الرامي إلى نقض القرار رقم 25 الصادر عن محكمة الاستئناف فاس بتاريخ 2022/01/20 في الملف عدد 2021/1402/629.

وبناء على المذكرة الجوابية لفائدة المظلومين بواسطة نائبهم المودعة بتاريخ 2022/09/12، الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/14.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/14.

وبناء على المناذاة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة نجوى الهواس لتقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن ورثة (م.ق) (المظلومين) تقدموا بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بصفرو بتاريخ 2020/02/12، وآخرين إصلاحيين مع

إدخال الغير في الدعوى، عرضوا فيها أن موروثهم (م.ق) اشترى من شقيقه موروث المدعى عليهم (الطالبين) (أ.ق) جميع واجبه في الدار الكائنة بالمحل المدعو "عرصة م"، مساحتها حوالي 140 مترا مربعا موضوع الرسم العقاري عدد "..."، وتعذر عليهم تسجيل مشتري موروثهم لوجوب الإدلاء بعقد ملحق يتضمن نسبة تملك البائع في الرسم العقاري المذكور، وهو ما لم يستجب له البائع قيد حياته، ملتجئين بالحكم على المدعى عليهم ورثته بالقيام بجميع الإجراءات القانونية والإدارية والهندسية لتمكينهم من تسجيل مشتري موروثهم بالرسم العقاري أعلاه، وذلك بالعمل على تأييم الخريطة العقارية إثر البناءات المحدثه من طرف موروثهم، والإدلاء بملف تقني يعده مهندس مساح معترف به من أجل استخراج الدار موضوع البيع عن طريق الاقتراع من الملك الأصلي، وإبرام عقد ملحق معهم يتضمن المرجع العقاري الجديد الذي سيؤسس للملك المستخرج، والإدلاء بنظير الرسم العقاري، الكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بصفرو بتنفيذ مقتضيات الحكم. أجاب المدعى عليهم بمذكرة مع مقال عارض بأن الشراء يرجع لتاريخ 1960/12/03 أي قبل وجودهم لكون موروثهم لم يكن قد تزوج بعد وبذلك فهم أجنب عن العقد، كما أن عقد الشراء انصب على نصف الدار القائمة البناء فوق الرسم العقاري عدد "... الذي هو في اسم أربعة أشخاص من بينهم موروثهم وليس من بينهم موروث المدعين الذي يملك حسب المقال وعقد الشراء نصف الدار دون بيان وجه مدخله، فضلا عن أن الرسم العقاري عبارة عن أرض عارية معدة للبناء مساحتها 4 آر 70 سنتيار، فيما انصب رسم الشراء على جزء مفرز وهو نصف الدار القائمة البناء فوقه، وبذلك فهو باطل، كما لا يتعين موافقة باقي المالكين وإدخالهم في الدعوى، ملتجئين بعدم قبول المقال الأصلي شكلا ورفض الطلب موضوعا، وحول المقال العارض أنهم كورثة يلتزمون في حدود التركة وموروثهم لم يترك ما يورث عنه مما يكونون معه غير ملزمين بتحمل أية مصاريف، ملتجئين بالحكم على المدعى عليهم فرعيا بتحمل جميع مصاريف الإجراءات المطلوبة لتسجيل رسم شرائهم بالرسم العقاري، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة الحكم عدد 267 بتاريخ 2021/07/15 في الملف رقم 2020/1402/64، على المدعى عليهم بالقيام بجميع الإجراءات القانونية والإدارية والهندسية لتمكين المدعين من تحيين عقد شراء موروثهم وذلك بتحيين الرسم العقاري عدد "... وإنجاز ملف تقني يعده مهندس مساح معترف به قصد استخراج القطعة الأرضية المشيدة عليها الدار موضوع البيع عن طريق الاقتراع من الملك الأصلي وتسجيل البناء المحدث من طرف موروثهم، وإبرامهم معهم عقد ملحق يتضمن المرجع العقاري الجديد الذي سيؤسس للملك المستخرج تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميل المدعين مصاريف هذه الإجراءات، ورفض باقي الطلبات. استأنفته المدعى عليهم استئنافا أصليا والمدعون استئناف فرعيا، وبعد تبادل الردود وانتهاء الإجراءات قضت محكمة

الاستئناف بقرارها المشار إليه أعلاه، بإلغاء الحكم المستأنف في شقه القاضي بتحميل المستأنفين فرعيا وورثة (م.ق) مصاريف الإجراءات القانونية والإدارية والهندسية اللازمة لتمكينهم من تقييد عقد شراء موروثهم والحكم تصديا يجعل تلك المصاريف على المستأنف عليهم فرعيا وورثة (أ.ق) في حدود ما ناب كل واحد منهم إرثا من التركة وفق الفريضة الشرعية، وهو المطعون فيه بالنقض بوسيلتين.

**حيث يعيب الطالبون على القرار المطعون فيه في الوسيلة الأولى خرق قاعدة مسطرية**  
أضر بحقوق الأطراف، بدعوى أن المحكمة اعتمدت على عقد شراء محرر بالقلم الفرنسي مؤرخ في سابع دجنبر 1954، دون الإدلاء به للاطلاع عليه، وكذا على عقد المقاسمة عدد 426 صحيفة 42 دون الإدلاء به للاطلاع عليه والتأكد من وجوده، خاصة أن الأمر يتعلق بعقار محفظ، الذي لا يمكن إدخال أي تغيير عليه إلا بوجود عقود تبرر ذلك وتتوفر على الشروط القانونية لقبولها، وأن قسمة عقار محفظ يجب أن تخضع لشروط خاصة ولوثائق وترخيص بذلك يتعذر قسمته في غيابها إذ لا يكفي اتفاق الأطراف على ذلك، فكان على المحكمة إلزام المدعين بالإدلاء بالوثائق المذكورة، وأنها لما قضت بناء على وثائق مجهولة لديها ولم تطلع عليها تكون قد خرقت قاعدة مسطرية أضرت بحقوق الأطراف، مما يعرض قرارها للنقض.

**ويعيبونه في الوسيلة الثانية بفساد التعليل الموازي لانعدامه،** بدعوى أن الأحكام يجب أن تكون معللة تعليلا كافيا، وأنه بالرجوع لشهادة الملكية للرسم العقاري عدد "... يتضح أنه مملوك على الشيعاء بين أربعة ملاك، وأدلة المتربل التي فوق القطعة للأراضي موضوع الرسم العقاري المذكور، وباقي الملاك على الشيعاء أجنب عن عقد البيع المبرم بين موروثي الطرفين، والقرار المطعون فيه لما اعتبر عدم ضرورة إدخال باقي الملاك على الشيعاء في الدعوى لكون العلاقة التعاقدية ربطت بين موروثي الطرفين والحال أن الأمر يتعلق بعقار محفظ ويقتضي موافقة جميع الملاك على أي تغيير يطرأ عليه، يكون قد جاء معللا تعليلا فاسدا موازيا لانعدامه مما يجعله معرضا للنقض.

**لكن ردا على الوسيطتين مجتمعين لتداخلهما،** لما كان الفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أن: "الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد، فهي لا تضر الغير ولا تنفعهم إلا في الحالات المذكورة في القانون."، وبمقتضى الفصل 230 من نفس القانون: "الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها..."، وبموجب الفصل 229 منه: "تنتج الالتزامات أثرها لا بين المتعاقدين فحسب، ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما..."، وأن البائع ملزم بنقل ملكية المبيع للمشتري طبقا للفصل 478 من قانون الالتزامات

والعقود، وأن الالتزام بتسليم الشيء المبيع يقع على البائع. بمقتضى الفصل 498 من نفس القانون، وأن التسليم في العقارات المحفوظة يقتضي من البائع القيام بجميع الإجراءات اللازمة لتمكين المشتري من تقييد مشتراه، والبائع لحق عيني محفظ ملزم بالقيام بالإجراءات التي تتطلبها عملية إتمام البيع قصد تسجيله بالرسم العقاري، وأن العقود الرامية إلى نقل الحقوق العينية العقارية لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ تسجيلها بالرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي استندت فيما قضت على أن: "...الثابت أن موروث المستأفنين (الطالبين) باع لموروث المستأنف عليهم (المطلوبين) جميع واجبه النصف في الدار موضوع الدعوى. بموجب عقد الشراء 396 في الوقت الذي أقر فيه البائع في نفس العقد أنه كان قد أشرك معه المشتري في النصف الآخر. بموجب عقد الشراكة 501 المقامة على القطعة موضوع رسم المقاسمة 426 الذي يبقى عقد البيع 396 منتجا لآثاره في مواجهتهم كورثة للبائع، ولا حق لهم في الاحتجاج بعدم الإدلاء بالمقاسمة 426 طالما أن موروثهم يقر في عقد البيع توفره عليها وتم الإشهاد بها في صلب عقد البيع، كما أن تقييدها بالرسم العقاري من قبلهم يدخل ضمن صلب الالتزامات الملقاة على عاتقهم كخلف لموروثهم،... فيبقى... السبب المستمد من وجوب إدخال، في دعوى الحال، باقي المالكين على الشياخ بالرسم العقاري موضوع النزاع غير مؤسس، طالما أن العلاقة التعاقدية ربطت بموجب العقد 396 موروثا طرفي الدعوى الذي يبقى فيها البائع وخلفه ملزمين بما تعاقد عليه تجاه المشتري والقيام بما يلزم قانونا وتقنيا بكافة الإجراءات لنقل الملكية للمشتري، ولا حاجة لإدخال باقي المالكين في دعوى الحال طالما أن تقييد المقاسمة 426 أو تسوية وضعية القطعة المبعة بفرزها برسم خاص بها تقع على عاتق ورثة البائع...". تكون بهذه العلة غير المنتقدة، قد استخلصت عن صواب، في إطار تقييمها الأدلة المعروضة عليها وإعمال أثرها على قضائها ولا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض إلا من حيث التعليل، أن باقي الشركاء المالكين على الشياخ لأنصبة متفاوتة في الملك موضوع الرسم العقاري عدد "... أجانب عن رسم الشراء المضمن بعدد 396 صحيفة 262 كناش الأملاك 61 بتاريخ 03 دجنبر 1960 المبرم بين البائع (موروث الطالبين) أحد المالكين على الشياخ في الرسم العقاري المذكور وبين المشتري (موروث المطلوبين)، وأن عقد الشراء يلزم فقط طرفيه وخلفائهما طبقا لمقتضيات الفصلين 228 و 229 من قانون الالتزامات والعقود أعلاه، إذ يحل المشتري وورثته من بعده محل البائع في نصيبه المشاع المبيع، وهو ما لا يتأتى إلا بقيامهم بجميع الإجراءات اللازمة لذلك بصفتهم ملزمون بنقل ملكية المبيع له، فجاء قرارها لما نحى المنحى المذكور فيما انتهى إليه مرتكزا على أساس من القانون، ومعللا تعليلا كافيا خلافا للنعي، والوسيلتان على غير أساس.

## لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: نجوى الهواس مقررة، السعدية فنون، نجية بوجنان ومحمد لمنور أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.



المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض