

المملكة المغربية

الحمد لله وحده

القرار عدد: 5/559

المؤرخ في: 2024/10/22

ملف عقاري

عدد: 2016/8/1/7862

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ: 2024/10/22؛

إن محكمة النقض بغرفها مجتمعة (المدنية، الأحوال الشخصية، العقارية، التجارية، الإدارية، الاجتماعية، الجنائية) في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين:

البيض

وأسماء

طالباً - من جهة؛

وبين:

أكدار الر

المحامية

مطلوبين - من جهة أخرى.

2016/8/1/7862

2024/10/22

5/559

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2016/12/02 من الطالب أعلاه بواسطة نائبته المذكورتين، والرامي إلى إعادة النظر في القرار عدد 8/434 الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 2016/09/20 في الملف المدني رقم 2015/8/1/7372.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها من المطلوب ضدتهما إعادة النظر بتاريخ 2017/02/20 بواسطة نائبتهما الأول المذكور والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على قرار السيد الرئيس الأول لمحكمة النقض رقم 52-2016 الصادر بتاريخ 2016/12/28 القاضي بإحالة الملف على هيئة قضائية مكونة من غرفتين وأن تضاف الغرفة الجنائية (القسم الثامن) إلى الغرفة المدنية (القسم الثامن) المعروضة عليه القضية.

وبناء على القرار الصادر بتاريخ 2018/03/13 عن الهيئتين المذكورتين والقاضي بإحالة القضية للبت فيها بجميع غرف محكمة النقض.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من المطلوبين في الطعن بتاريخ 2020/10/01 بواسطة نائبتهما الثانية المذكورة والرامية إلى رفض الطلب.

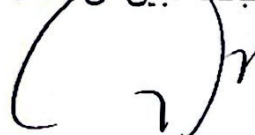
وبناء على المستندات الأخرى المدلى بها في الملف.
وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2024/07/16 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2024/10/22.
وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عن الطاعن وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد عبد اللطيف وحممان لتقريره، والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد حسن التاييب الرامية إلى قبول طلب إعادة النظر وبنقض القرار المطعون فيه.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 2013/02/22 قدم مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء تجاه المحافظ على الأملاك العقارية عرضا فيه أنهما أبرما عقدا توثيقيا اشتريا بموجبه الملك موضوع الرسم العقاري عدد وعند مباشرة الموثق إجراءات تقييد العقد التوثيقي بالرسم العقاري المذكور الخالي من أية إشارة إلى تسجيل حق عيني أو تحمل عقاري، رفض المحافظ القيام بهذا الإجراء بمقتضى قراره عدد 88 م ع/1 بتاريخ 2013/01/22 بعلته أنه في إطار التحقق من هوية البائعة تبين أن نسخة التقييد بسجلها التجاري تتضمن مجموعة من الحجوزات،



2016/8/1/7862
2024/10/22
5/559

وأن قرار المحافظ هذا مخالف لمقتضيات الفصول 66 و 72 و 74 من القانون 14.07 المغير والمتم لظهير التحفيظ العقاري، لأن المشرع حصر صلاحية المحافظ في التحقق من هوية البائع وأهليته ومن صحة الوثائق المؤيدة للطلب شكلا وجوهرا طبقا للفصل 72 المذكور وكذا التحقق من كون التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري، وأن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد استنادا لمقتضيات الفصل 74 من نفس القانون وهذه الصلاحيات هي حصرية لا يجوز التوسع في تفسيرها وأن طلب التقييد مستوف لجميع الشروط المتطلبية قانونا، وأن الرسم العقاري خال من أي تضمين يفيد كونه موضوع حجز تحفظي أو غيره، وأن ما علل به المحافظ قراره من كون نسخة التقييد بالسجل التجاري للبائعة يتضمن مجموعة من الحجوزات وأن مقتضيات الفصل 453 من قانون المسطرة المدنية تنص بأن الحجز يمنع المدين من التصرف في ماله تصرفا يضر بدائنيه ويكون نتيجة لذلك كل تفويت تبرعا أو بعوض مع وجود الحجز باطلا وعديم الأثر، فيه تجاوز لسلطة المحافظ من السجلات العقارية للسجلات التجارية، وأن التقييدات المسجلة بالسجل التجاري تنتج أثرها حصرا بشأن الأصل التجاري دون العقار موضوع طلب التقييد وهذا التفسير يؤكد الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري، طالبين الحكم بإلغاء قرار المحافظ عدد 88 م ع / 1 المذكور، وأمره بتقييد العقد التوثيقي المنجز بشأن تفويت كافة الملك موضوع الرسم العقاري عدد 1/48620 من طرف مالكته، " إلى المدعين. وبعد جواب المدعى عليه بأن الفصل 72 من ظهير التحفيظ العقاري أسند صلاحيات واضحة للمحافظ العقاري وأن موقفه سليم طبقا للفصل 453 من قانون المسطرة المدنية لأن العقار مقيد في اسم شركة تجارية، وأن الفصل 992 من قانون الالتزامات والعقود اعتبر رأسمال الشركة مكونا من الحصص العينية أو النقدية والتي تشكل العقارات جزءا من رأسمالها، وأنه بالرجوع إلى البيانات المضمنة بالسجل التجاري تبين أن أصول الشركة مثقلة بمجموعة من التحملات لفائدة كل من مديرية الجمارك والبنك الشعبي، وأن ديون الخزينة مضمونة بحق الامتياز وبالتالي فالتقييد قد يفوت على الدولة فرصة استخلاص ديونها. وبعد إتمام الإجراءات أصدرت المحكمة المذكورة حكما عدد 3269 بتاريخ 2013/10/09 في الملف رقم 13/21/799 بإلغاء قرار المحافظ وأمره بتقييد العقد التوثيقي المنجز بشأن كافة الملك موضوع الرسم العقاري عدد من طرف المالكة شركة "، استأنفه المدعى عليه، فأيدته محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بقرارها عدد 6875 بتاريخ 2014/10/14 في الملف رقم 2010/621، وهو القرار الذي



3



2016/8/1/7862
2024/10/22
5/559

طعن فيه -المستأنف- المحافظ على الأملاك العقارية بالنقض وصدر قرار محكمة النقض برفض طلبه وهو القرار المطلوب إعادة النظر فيه من الطاعن المذكور بثلاثة أسباب.

فيما يخص السبب الأول.

حيث يعيب الطاعن القرار فيه بخرق الفصيلين 372 و379 من قانون المسطرة المدنية وخرق حقوق الدفاع، ذلك أنه بمقتضى الحالة الرابعة المنصوص عليها صلب الفصل 379 المذكور، يمكن الطعن بإعادة النظر إذا صدر القرار المطعون فيه دون مراعاة مقتضيات الفصل 372 من نفس القانون، وهذا الفصل الأخير يوجب في فقرته الثانية استدعاء الأطراف ووكلائهم لحضور الجلسة العلنية التي تتعد للبت في طلب النقض، وأن وجوب هذا الاستدعاء تشترطه كذلك ضرورة الحفاظ على الطابع الحضورى للمسطرة وصيانة حقوق الدفاع، غير أن القرار المطعون فيه أشار في صفحته الثانية على أنه بجلسة 2016/09/20 تمت المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم، والحال أنه لا الطاعن ولا دفاعه -نائبه- الذي قدم مقال الطعن بالنقض لم يتوصلا بأي استدعاء لحضور الجلسة التي انعقدت بتاريخ 2016/09/20 والتي صدر فيها القرار برفض طلب الطعن بالنقض، الأمر الذي يشكل خرقا واضحا للفصل 372 المذكور.

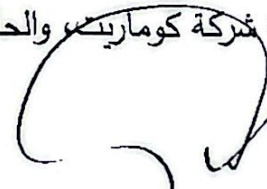
لكن، ردا على السبب أعلاه، فإن الفصل 379 من قانون المسطرة المدنية حدد أسباب إعادة النظر على سبيل الحصر وليس من بينها عدم استدعاء الأطراف، وأنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فإن الفصل 372 المذكور لا يجعل من عدم استدعاء الأطراف ووكلائهم لحضور الجلسة العلنية التي تتعد للبت في طلب النقض حالة من حالات إعادة النظر، وإنما نص على أن وكلاء الأطراف يقدمون ملاحظاتهم الشفوية، إن طلبوا الاستماع إليهم، وأن وكيل الطاعن لم يسبق له أن تقدم بأي طلب بالإذن له بالمرافعة الشفوية في نطاق الفصل المذكور، مما يبقى معه السبب غير جدير بالاعتبار.

فيما يخص السببين الثاني والثالث مدمجين.

حيث يعيب الطاعن القرار فيهما بخرق المادتين 568 و569 من مدونة التجارة المتعلقين بالنظام العام والفصل 5 من قانون المسطرة المدنية والفصول 2 و306 و310 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن المشتريين المطلوبين في الطعن قاما بتضليل القضاء في جميع مراحل المسطرة وتقاضيا بسوء نية وهو ما اكتشفه المحافظ، لكونهما قدما الدعوى ضد المحافظ وحده ولم يدخل فيها البائعة شركة كوما رينس، والحال أن عقد البيع وقرار رفض تقييده المستدل به من طرف



4



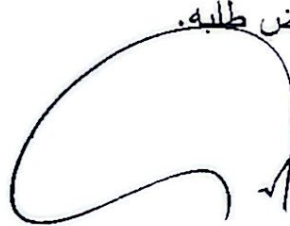
2016/8/1/7862
2024/10/22
5/559

المطلوبين حاليا يعود تاريخه إلى 2013/01/22 بينما البائعة شركة ، أخضعت للتصفية القضائية مع تحديد تاريخ توقفها عن الدفع منذ 2011/03/09 أي قبل تاريخ إبرام العقد المذكور، وأن المحافظ يعتبر غيرا بالنسبة للمطلوبين ولم يكن طرفا في الدعوى التي أسفرت عن إخضاع شركة البائعة للتصفية القضائية بموجب الحكم رقم 20 الصادر بتاريخ 2014/07/17 في الملف عدد 2013/19/13 الصادر عن المحكمة التجارية بطنجة، وهو ما يجعل عقد البيع باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للمادتين 568 و569 من مدونة التجارة، وبالتالي فإن محكمة النقض تثير إخلال القرار الاستثنائي عدد 6875 المشار إليه أعلاه للنصوص القانونية المتعلقة بالنظام العام المذكورة، وأن القرار المطعون فيه حاليا رفض طلب النقض الذي قدمه المحافظ -الطاعن- والحال أن عقد البيع المشار إليه باطل بطلانا مطلقا، وأنه عاب على المحافظ أنه رفض تقييد العقد في الرسم العقاري المبيع والحال أن الرفض قانوني وله ما يبرره لأن الأمر يتعلق بعقد باطل يثبته المحافظ في إطار رقابته على الرسوم العقارية المدرجة ضمن وظيفته.

لكن؛ حيث إن انعدام التعليل الموجب لإعادة النظر في قرارات محكمة النقض، وفق ما جرى به عملها في تفسير الفصل 379 من قانون المسطرة المدنية، هو عدم الجواب عن وسيلة أو جزء من وسيلة أو عن دفع بعدم القبول أو عما يرد دفعا بعدم القبول وأن المجادلة في قرارها بما يراه الطاعن لا يعد من قبيل ذلك. ولما كان القرار المطلوب إعادة النظر فيه قد أجاب عن وسائل النقض التي كانت مثارة من طرف الطاعن في مقاله الرامي إلى النقض وردت طلبه بعله أنه "لا مجال للإحتجاج بمقتضيات الفصلين 72 و74 من ظهير التحفيظ العقاري ما دام أن مسؤولية المحافظ تنحصر في التثبت من مطابقة ما تضمنه الرسم العقاري مع الوثائق المطلوب تقييدها به، وأنه طبقا للفصل 74 المتمسك به فإنه يجب "على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التشطيب موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومقتضيات هذا القانون وأن الوثائق المدلى بها تجيز هذا التشطيب"، وبالتالي فإن الفصل المذكور إنما يعالج مسألة التشطيب ولا مجال للإحتجاج أيضا بمقتضياته في نازلة الحال، وأن العبرة في التحملات العقارية هي بما تضمنه الرسم العقاري المذكور وليس بالبيانات التي تضمنها السجل التجاري للشركة المالكة البائعة للمطلوبين في النقض، وهو ما اعتمده القرار المطعون فيه"، وبالتالي فإن ما ورد بمقال إعادة النظر ليس إلا مجادلة في قرار محكمة النقض ولا يدخل ضمن حالات إعادة النظر، مما يوجب رفض طلبه.



5



2016/8/1/7862
2024/10/22
5/559

وحيث إنه بمقتضى الفصل 407 من قانون المسطرة المدنية يحكم على الطرف الذي يخسر طلب إعادة النظر أمام محكمة النقض بغرامة يبلغ حدها الأقصى خمسة آلاف درهم.

لهذه الأسباب؛

قضت محكمة النقض بغرفها مجتمعة برفض طلب إعادة النظر وعلى الطرف الطاعن بالمصاريف وتبقى الغرامة المودعة ملكا للخزينة العامة.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد نميري نائب الرئيس الأول لمحكمة النقض رئيسا للجلسة ومحمد ناجي شعيب نائب رئيس الغرفة المدنية وإبراهيم باحماني رئيس غرفة الأحوال الشخصية والميراث وحسن منصف رئيس الغرفة العقارية ومحمد رمزي نيابة عن رئيس الغرفة التجارية وعبد المجيد بابا اعلي رئيس الغرفة الإدارية ومليكة ابن زاهر رئيسة الغرفة الاجتماعية ومحمد بن حمو رئيس الغرفة الجنائية وعبد اللطيف وثمان مقررًا وعضوية السادة: عبد السلام بنزروع وعبد الحفيظ مشماشي وأوديا بنسالم محمد بنزهة والعيدر عبد الغني ونور الدين حضري ومصطفى زروقي وجواد انهاري وسعيد المعتصم وعبد الحق الحمزوي ومحمد الصغير ومحمد كرم وهشام العبودي وبوحمرية عبد الرفيع ونادية اللوسي وأنوار الشقروني ومحمد السليمانى وصالح المزوغي وأم كلثوم قريال وعتيقة البحراوي والشرقي مستوحد ونبيلة غازي وبوشعيب بوطرشوش وعبد الحق أبو الفراج والمحجوب براقى والحسن بندالي وبحضور ممثل النيابة العامة السيد حسن تايب وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس