

القرار عدد 895

الصادر بتاريخ 19 نونبر 2019

في الملف المرني عدد 2018/8/1/7496

عقد شراء - عقار خاضع للقانون رقم 90/25 المتعلق بالتجزئات العقارية - إثارة البطلان المنصوص عليه في الفصل 72 من نفس القانون من طرف من له مصلحة.

من المقرر أن البطلان المنصوص عليه في القانون رقم 90/25 المتعلق بالتجزئات العقارية هو بطلان خاص يتبع في شأنه النص الذي ينظمه، والمتمثل في الفصل 72 من القانون 90/25 الذي تنص مقتضياته بصريح العبارة على أن دعوى بطلان عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون، يثار من طرف كل ذي مصلحة أو الإدارة ولم يعط للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، وأنه لا اجتهاد مع وضوح النص. والمحكمة مصدررة القرار المطعون فيه لما لم تعتبر ما ذكر وأثارت بطلان عقد الشراء تلقائيا، يكون قرارها فاسد التعليل المتزل متزلة انعدامه ومعرضا بالتالي للنقض.

نقض وإحالة

المملكة المغربية

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بتاريخ 2017/05/17 بالمحافظة العقارية بالنواصر تحت رقم (...) والذي أحيل على المحافظة العقارية عين الشق بعد إحداثها، طلب (ع.ش) ومن معه (10 أشخاص) تحفيظ الملك المسمى "... الواقع بعمالة إقليم النواصر، والذي هو عبارة عن أرض فلاحية والمحددة مساحته في 88 آرا و42 سنتيارا، لتملكهم له بالإرث من والدهم (م.ش) حسب الإرثنة عدد (...). بتاريخ 2005/05/10 ورسم الملكية عدد (...). المؤرخ في 2006/04/29. فورد على المطلب المذكور عدة تعرضات منها التعرض المقيد بتاريخ 2008/05/02 (كناش ... عدد ...) الصادر عن (ع.س) مطالبا بقطعة أرضية مساحتها 200 متر مربع آلت إليه شراء من موروث طالبي التحفيظ (م.ش). بمقتضى العقد العرفي المصحح الإمضاء بتاريخ 1978/09/18.

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء وإسناد طالبي التحفيظ النظر للمحكمة مع اعتبار مشتري المتعرضين منحصرنا نسييا في الحصة الموروثة للبائع، أصدرت حكمها عدد 17 بتاريخ 2016/05/03 في الملف 2015/26/25 بعدم صحة التعرض المذكور، استأنفه

المتعرض وقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنف في الوسيلة الأولى بفساد التعليل؛ ذلك أن المحكمة خلصت في قرارها إلى أن التعرض المقدم يرمي إلى المطالبة بحقوق في العقار موضوع مطلب التحفيظ آل إليه عن طريق الشراء بعقود عرفية أبرمت خلافا لأحكام القانون رقم 90/25 المنظم للتجزئات العقارية؛ والحال أن هذه العقود أبرمت قبل صدور القانون المذكور ودخوله حيز التنفيذ، وأن الفصلين 58 و72 من القانون المذكور لا يمكن أن يسريا على العقود التي سبقت صدوره، وأن القانون لم ينص على سريانه بأثر رجعي ليشمل كافة العقود المبرمة قبل صدوره. وأن الفصل 306 من قانون الالتزامات والعقود المستدل به من المحكمة والذي ينص على أن الالتزام الباطل بقوة القانون لا يمكن أن ينتج أي أثر وحدد الحالات التي يكون فيها الالتزام باطلا ومن بينها إذا قرر القانون في حالة خاصة بطلانه، فإن هذا الفصل يبقى بعيدا عن التطبيق في هذه النازلة على اعتبار أن القانون الخاص الوارد في الفصل المذكور والذي يمكن تحديده في الفصل 72 من قانون 90/25 حدد الأطراف التي لها الحق في إثارة بطلان العقود المخالفة لهذا القانون في كل ذي مصلحة أو من الإدارة. وأن المحكمة بتقريرها بطلان العقد المدلى بها من الطاعن تكون قد خرجت عن حيادها.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار؛ ذلك أنه علل قضاءه بأن التعرض المقدم: "يرمي إلى المطالبة بحقوق في العقار موضوع مطالب التحفيظ آل إليه عن طريق الشراء بعقد عرفي أبرم خلافا لأحكام القانون رقم 90/25 المنظم للتجزئات العقارية الذي ينص على أن كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها يتوقف على الحصول على إذن سابق للتقديم عملا بالمادة 58 من القانون المذكور. ونصت المادة 72 من نفس القانون على أنه يكون باطلا بطلانا مطلقا عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون. وأن العمل القضائي لمحكمة النقض استقر على أن القانون رقم 90/25 أصبح ساري المفعول بأثر فوري منذ 1993/11/12 وحتى على العقود المنجزة قبله لكونها باطلة بطلانا مطلقا ويتعلق بالنظام العام. والثابت فقها وقضاء أن العقد الباطل هو والعدم سواء لا ينتج أي أثر ولا يصح عملا بالفصل 306 من ق.ل.ع". في حين أنه فضلا على أن القانون لا يطبق بأثر رجعي إعمالا لمبدأ عدم رجعية القانون من حيث الزمان، وأن القانون رقم 90/25 خال من أي نص يخول ذلك، فإن البطلان المنصوص عليه في هذا القانون هو بطلان خاص يتبع في شأنه النص الذي يعالجه، وأنه خلافا لما ورد بتعليل القرار، فإن مقتضيات الفصل 72 من القانون 90/25 ينص بصريح العبارة على أن دعوى بطلان عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون، يثار من طرف كل ذي مصلحة أو الإدارة ولم يعط للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها. وأنه لا اجتهاد مع وضوح النص. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما لم تعتبر ما ذكر وأثارت بطلان العقد تلقائيا يكون قرارها فاسد التعليل المتزل متزلة انعدامه ومعرضا بالتالي للنقض.

لهذه الأسباب؛

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السادة: مولاي العربي اليوسفي العلوي رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: المعطي الجبوجي - مقررا. وحفيظة بن لكصير وعبد اللطيف تجاني وجواد انھاري أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيدة لبنى الوزاني وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة أسماء القوش.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض