

القاعدة:

حق الأجنبي في تملك العقار بالمغرب خارج المدار الحضري يكون فقط بالشراء وبإذن من الدولة المغربية، وفي غياب هذا الإذن فإن حيازته للعقار لا تكسبه الملكية ولو طالت.

MarocDroit

طالت.

إقتناء العقار من طرف مغربي على اجنبي لم يثبت حصوله سابقا على إذن بالشراء من الدولة المغربية يجعل عقد الإقتناء باطلا لمخالفته لمقتضيات تتعلق بالنظام العام ولا يمكن اعتماد العقد المذكور سندا لتملك العقار وإساسا لسلوك إجراءات تحفيظه.

الأصل

نسخة خاصة بالملف

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط
بمحكمة الاستئناف بالناظور
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف
بالناظور

أصدرت محكمة الاستئناف بالناظور
بتاريخ: 2021/07/28

و هي تبث في المادة العقارية مؤلفة من السادة:

ذ. محمد العلوي

ذ. محمد العبدلاوي

ذ. محمد حدوتي

رئيسا

مستشارا ومقررا

مستشارا

كاتبا للضبط

بمساعدة السيد مولاي هشام شيخي

غرفة العقار

قرار رقم 257

صدم بتاريخ: 2021/07/28

ملف رقمه بالمحكمة الابتدائية
1998/08/31

رقمه بمحكمة الاستئناف
2021/1403/209

المستأنف:

القرار التالي:

ببين: الدولة (الملك الخاص) بنوب عنها مدير املاك الدولة، الكائن
مقره بالحي الإداري أكدال، للرباط، الجاعل محل المخابرة معه
بمندوبية املاك الدولة الناظور.

بوصفها مستأنفة من جهة



مقرها الاجتماعي،

بهيئة الناظور.

وبين:

بشارع طنجة رقم 02 الناظور.

بنوب عنها:

بوصفها مستأنفا عليه من جهة اخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتاجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير السيد المستشار المقرر الذي وقعت تلاوته في الجلسة أو لم تقع تلاوته بإعفاء من
الرئيس وعدم معارضة الطرفين (1).

وبناء على الأمر بالتخلي الصلار والمبلغ قانونا الى الطرفين.
وبعد الاستماع الى مستنتاجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون.
وتطبيقا لمقتضيات الفصل 134 وما يليه والفصل 328 وما يليه والفصل 429 من قانون المسطرة
المدنية.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به المستانفة الدولة (الملك الخاص) في شخص ممثلها القانوني
بتاريخ: 2021/02/18 مؤدى عنه الرسوم القضائية بموجبه استأنفت الحكم الابتدائي رقم: 218 الصادر عن المحكمة
الابتدائية بالناظور بتاريخ: 2017/06/05 في الملف العقاري رقم: 1998/08/31 القاضي في منطوقه:

1- بعدم صحة جميع التمرضات المقامة ضد مطلب التحفيظ عدد 11/3998، وبتحميل المتعرضين
المصاريف.

2- وبإحالة الاطراف وقائمة المطلب اعلاه على السيد المحافظ على الاملاك العقارية والرهون بالناظور
للمعمل بهذا الحكم عند صيرورته قابلا للتنفيذ.

ملخص الوقائع

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المطعون ضدها قدمت مطالبا للتحفيظ عدد 11/3998 بتاريخ
1972/04/13 لتحفيظ الملك المسمى "فريدة" المكون من ارض عارية وبناء، الكائن بمدينة الناظور، مساحته
المصرح بها اثناء ايداع المطلب هي 6540 مترا مربعا، مساحته عقب المسح الطبوغرافي 4659 مترا مربعا،
والموصوف حدودا ومحتوى وابعادا بمحضر التحديد وتصميم المسح الطبوغرافي النهائي الخاص بالمطلب
المذكور والذي دعم بالرسم الخلفي عدد 189 لسنة 1918، وبرسم الشراء المذيل به والمؤرخ في 1967/03/21.

وبناء على التعرض الكلي على ارض المطلب اعلاه دون البناء، الصادر عن المتعرض
والذي تم تحويله الى تعرض جزئي على الحدود في حدود قطعة لم يحدد اوصافها حدودا مساحة، رعم
انها كانت محل ضم لوعاء المطلب اثناء التحديد، وذلك عملا بالفصل 12 من المرسوم الملكي المؤرخ في
1966/10/24، ودعم التعرض برسم ارائة عدد 23 لسنة 1958، وبرسم التوجه والطواف عدد 19 لسنة 1959،
وبنسخة من رسم ملكية عدد 589 بتاريخ 1948/11/27، وبرسم وكالة مؤرخ في 1955/3/28، ورسم وكالة اخر
مؤرخ في 1963/7/03 ورسم وكالة اخر عدد 193 لسنة 1970 وموجب تقديم مؤرخ في 1960/7/12.

وبناء على التعرض الكلي على ارض المطلب اعلاه دون البناء الصادر عن المتعرض
اصالة ونيابة، زاعما ايلولة الملك له ارثا من امه ممت اعطوك، ملتزما بالادلاء بالحجج المدعمة.

وبناء على التعرض المقام ضد المطلب اعلاه من قبل المتعرض

وبناء على التعرض المقام ضد المطلب اعلاه من قبل الطرف المتعرض رئيس دائرة الاملاك المخزنية بالتناظر بعله ان الملك المطلب تم تسليمه للمتعرض المذكور من قبل الدولة الاسبانية بموجب اتفاقية 1978/7/10 ومحضر التسليم المؤرخ في 1978/12/27، ودعم التعرض برسم التسليم المذكور محرر باللغة الفرنسية.

وبناء على الكراء المودع بالمطلب اعلاه لفائدة دولة اسبانيا (الفرع الحربي).

وبناء على احالة ملف المطلب المذكور على المحكمة بتاريخ 1998/03/10.

وبناء على مذكرة بيان اسباب التعرض المدلى بها من قبل ممثل املاك الدولة بتاريخ 1999/05/19 اكد فيها الاسباب التي اثارها في طلب تعرضه، مثيرا ان اساس تعرضها هو ادعاء الطالبة شراءها لارض المطلب من الشركة الاسبانية لمناجم الريف، طالبا الحكم بصحة التعرض.

وبناء على احالة الملف على النيابة العامة وادلائها بمستنتاجاتها الكتابية الرامية الى تطبيق القانون، وعلى

ايداع استدعاء المتعرضين 01 و 02 لدى النيابة العامة لتعذر استدعائهما في ضوء الافادة الواردة عنهم والمدرجة بالملف، وعلى امهال ذ . لعدة مرات.

وبناء على الخبرة المنجزة بمناسبة تحقيق النزاع من قبل الخبير محمد ميرة.

وبناء على مستنتاجات الاستاذان بنطالب والبنحياتي عقب الخبرة اعلاه مع مذكرة باسباب التعرض قدمت بتاريخ 2006/04/20 التمس فيها اجراء خبرة مضادة، مؤكدا بخصوص الاسباب فيها بان ارض المطلب ملك للمتعرضين بموجب رسم الملك المؤرخ في 1942/5/11، مقرا بأن أصل الملك كان بيد الاسبان ومن الاراضي المستعمرة والأثر للبيع الذي تم لممتلي الطالبة لكون مشتراها من الاراضي المسترجعة، وان رسم الملك المذكور معتبر ومنطبق على ارض النزاع، طالبا الحكم بصحة التعرض، وارفق المذكرة بخمس اراءات، ورسم غيبية، ورسم ملكية مؤرخ في 1942/5/11 ومحضر معاينة.

وبناء على امهال ذ . لعدة مرات لابداء مستنتاجات واسباب للتعرض دون جدوى.

وبناء على مختلف الاجراءات والمسطرة المتبعة في الملف، وعلى ادراج القضية بعدة جلسات عناية، منها الجلسة المؤرخة في 2014/03/17 التي تقرر حجز الملف للمداولة لجلسة يوم 2014/03/31، حيث صدر الامر بالانتقال الى عين المكان مع انتداب مهندس مساح تابع للمحافظة تحقيقا للنزاع، فعدل الامر المذكور عقب المادة المحافظة العقاري بموجب الامر 2015/05/25 بتعيين المهندس الطبوغرافي مصطفى اقلدوش.

وبناء على تنفيذ الامر بالانتقال المذكور في مناسبتين بتاريخ 2017/03/08 وتاريخ 2017/03/29 حيث انجزت المحكمة تقريراً متضمناً لمختلف العمليات والمعانيات والابحاث المنجزة، كما كلفت المهندس الطبوغرافي مصطفى اقلدوش بانجاز تقرير متضمن للنقط الفنية المسطرة بمحضر المعاينة، فاتجز تقريره الذي اودعه بالكتابة، فاشعر الدفاع لابداء مستنتاجاته دون جدوى.

ويعد تمام الاجراءات، وادراج الملف باخر جلسة، صدر الحكم المشار اليه اعلاه، استأنفته المتعرضة الرابعة الدولة (الملك الخاص) بواسطة ممثلها القانوني وعابت عليه خرق مقتضيات المادة 11 من معاهدة مدريد لسنة 1880 والمادة 60 من عقد الجزيرة الخضراء والتي تشترط على الاجانب تملك العقارات بالمغرب بالشراء فقط وبان من الدولة المغربية، والحال ان المستأنف عليها لم تدل بما يفيد حصول الشركة الاسبانية لمناجم الريف



الأصل

البيانة لها على هذا الاذن، مما يجعل الشراء الذي تمتد عليه في اثبات الملك عديم الاثر القانوني، كما عابت عليه كذلك خرق مقتضيات الفصل 60 من ق.م.م، كون المحكمة مصدرته لم تشعرها من اجل التعقيب على تقرير الخبرة، مما بعد اخلايا بحق من حقوق الدفاع، ثم ان هذه المحكمة جردت حجتها المتمثلة في محضر التسليم المؤرخ في: 1978/12/27 من قوتها الثبوتية رغم انها حجة رسمية في مواجهة الغير ولا يمكن الطعن فيها الا بالزور، وهي تشهد بانتقال الملك لفائدتها، والتمست لاجله الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم صحة تعرضها ضد مطلب التحفيظ عدد 11/3998، وبعد التصدي الحكم بصحة هذا التعرض وترتيب الاثار القانونية، وارفقت المقال بصورة طبق الاصل من ترخيص، صورة من قرار محكمة النقض واخرى من قرار استئنافي.

وتقدمت النيابة العامة بمستندات كتابية التمس فيها تطبيق القانون.

وادرج الملف بجلسات كانت اخرها تلك النعقدة بتاريخ: 2021/07/14، تخلف عنها نائب المستشار عليها

رغم سابق الإمهال، فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة لجلسة: 2021/07/28.

ويعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل: حيث ان الاستئناف قدم على الصفة واستوفى باقي الشروط الشكلية المستلزما قانونا مما يتعين معه التصريح بقوله من هذه الناحية.

في الموضوع: حيث صح ما عابته الطاعنة على الحكم المستأنف، ذلك انه بمقتضى المادة 60 من عقد الجزيرة الخضراء المبرم سنة 1906 فان حق تملك الاجنبي غير المواطن المغربي للعقار بالمغرب خارج المدار الحضري انما يكون بطريق الشراء فقط ويان من الدولة المغربية، وفي غياب هذا الاذن فان حيازته للعقار لا تكسبه ملكيته ولو طال، وباعتبار هذا المقتضى، فانه ولما كان ثابتا من الرسم الخلفي عدد 189 ان العقار موضوعه هروبي، فان تملكه من قبل الاجنبي يبقى مقيد بشرط الحصول على الاذن بالشراء من الجهة المختصة، وهو الاذن الذي لم يتم بالمف ليل عليه، ذلك ان المستأنف عليها شركة "كيمو" لم تدل بما يفيد ان الباتعة لها الشركة الاسبانية لمناجم الريف التي اقتنت العقار بموجب العقد المؤرخ في 1917/07/30 قد حصلت على الاذن بالشراء من قبل الدولة المغربية، وهو ما يجعل هذا العقد باطلا لمخالفته مقتضيات المادة 60 المذكورة، وهي مقتضيات تتعلق بالنظام العام لارتباطها بالبيادة المغربية، وبالتبعية فان عقد الشراء المؤرخ في 1967/03/21 الذي بموجبه اشترت طالبة التحفيظ العقار موضوع الرسم الخلفي عدد 189 يكون هو الاخر باطلا، تطبيقا لقاعدة ان ما بني على باطل فهو باطل، وبالتالي فان سند تملكها للعقار المدعى فيه يبقى بلا اثر في مواجهة الطاعنة، وكون هذه الاخيرة ادلت بمحضر التسليم المؤرخ في 1978/12/27 بموجبه حازت العقار المعني في اطار تفعيل الاتفاق البرتوكولي المبرم في نفس السنة مع حكومة المملكة الاسبانية، فانها بالتالي تكون هي المالكة لهذا العقار، ويكون التعرض المثار من قبلها ضد مطلب التحفيظ عدد 11/3998 مؤسس من الناحية القانونية على خلاف ما اعتمده الحكم المستأنف الذي جالب الصواب فيما قضى به في هذا الشق ويتعين الغاءه والحكم بتصديها وفق ما سيرد في منطوق هذا القرار.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر في الدرجتين.

لهذه الأسباب

ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا غاييا وانتهائيا:

في الشكل: يقبل الاستئناف.

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الشق المستأنف والحكم تصديا بصحة التعرض الكلي المثار من قبل الطاعنة الدولة (الملك الخاص) ضد مطلب التحفيظ عدد 11/3998، وبتحميل المستأنف عليها الصائر في الدرجتين، وباحالة الاطراف وقائمة المطلب اعلاه على السيد المحافظ على الاملاك العقارية والرهن بالناظور للعمل بهذا الحكم عند صيروته قابلا للتفويض.

بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة اعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالناظور دون ان تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.

الإمضاء:

المستشار المقرر

الرئيس

كاتب الضبط

