

المملكة المغربية
محكمة الاستئناف
بوجدة
المحكمة الابتدائية
بوجدة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية بوجدة بتاريخ 25 مايو 2022 و هي تبت في القضايا

العقارية الحكم الآتي نصه :

حكم رقم:
283

بتاريخ:

2022/05/25

ملف عقاري

عدد:

2021/1404/134



الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 18/03/2021 و المؤدى عنه الرسوم القضائية عارضا من خلاله أنه بتاريخ 12/06/2016 أصدر لفائدة المدعي تسخرج بتفويت عدد 16/41 تم بموجبه

و بتاريخ 12/06/2016 تمت

من الرسم العقاري مراسلة قصد مراجعة مصلحة المدعي عليها من أجل إبرام البيع ، وأنه بعد أدائه لجميع المبالغ لم يتم استكمال إجراءات البيع بتسليمه القطعة المبيعة و اقتطاعها من الرسم العقاري الأم ، ملتمسا قبول الطلب شكلا ، و في الموضوع إلزم المدعي عليها بإتمام إجراءات البيع بنقل ملكية القطعة المبيعة عينا ، و اقتطاع الجزء المخصص له من الرسم العقاري الأم عدد ، و في حالة الامتناع اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي، و أرفق المقال بنسخة من شهادة الملكية، قرار إداري، نسخة من مراسلة إدارية، تواصيل أداء، و أدلى بمذكرة حجج مرفقة بشهادة ملكية.

و بناء على تعقيب المدعي عليها مؤكدة في الشكل أنها تسدل النظر، و في الموضوع أن الطلب غير مؤسس قانونا لكونها أيرمت مع المدعي عقد بيع مورخ في 26/01/2017، و أن الحال دون نقل الملكية هي إجراءات إدارية تقع على عائق المدعي بصفته مشتري ، و أن هذا الالتزام منصوص عليه في عقد البيع البند الخامس منه و كذلك الشأن في الفصل الثاني من دفتر التحملات، ملتمسة الحكم برفض الطلب، و أرفقت المذكورة بنسخة من عقد بيع توثيقى، و نسخة من دفتر التحملات. و بناء على تعقيب المدعي بواسطة نائبه مؤكدا ما جاء في المقال و مضيفا أن المدعي عليها سبق لها أن أنجزت مراسلة إدارية بتاريخ 27/02/2018 عدد 291 تطلب من خلالها موافاتها بشهادة إدارية من أجل اقتطاع الجزء المبيع ، لكون مواصلة البيع يتوقف على هذه الشهادة و التي يجل على المدعي عليها الحصول عليها لكون طلب التقيد بالرسم العقاري يقتضي إرفاقه بهذه الشهادة، ملتمسا الحكم وفق الطلب، و أرفق التعقيب، بنسخة من مراسلة إدارية.

و بناء على ملتمس السيد وكيل الملك الرامي إلى تطبيق القانون. و بناء على الأمر بالتخلي و إدراج الملف بالجلسة العلنية بتاريخ 11/05/2022 تخلف عنها الطرفين رغم الاستدعاء، و فلتقرر إحالة الملف على النيابة العامة مع المداولة لجلسة 25/05/2022.

بعد المداولات طبقا للقانون

في الشكل:

حيث قدم الطلب وفق الإجراءات الشكلية المطلوبة قانونا مما يتquin معه التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يهدف المدعي من طلبه إلى الحكم على الجهة المدعي عليها بإتمام البيع بنقل ملكية القطعة المبيعة عينا ، و اقتطاع الجزء المخصص له من الرسم العقاري الأم عدد ، و في حالة الامتناع اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي. و حيث دفعت المدعي عليها برفض الطلب مؤكدة أن باقي إجراءات اقتطاع الجزء المبيع للمدعي من الرسم العقاري الأم تقع على عائق المدعي ، بموجب اتفاق في عقد البيع و دفتر التحملات. و حيث إن الرابطة التعاقدية بين الطرفين ثابتة من خلال عقد البيع التوثيقى المدلل به من طرف المدعي عليها المؤدى في 26/01/2017 و الذي يستفاد منه أن المدعي عليها فوت المدعي قطعة من العقار ذي الرسم العقاري عدد مساحتها 957 متر مربع بثمن قدره 311025.00 درهم. و حيث يستفاد من وصل الأداء المدلل به من طرف المدعي و المؤدى في 08/12/2016 أن هذا الأخير يثبت أداء كامل الثمن من طرف المشتري.

و حيث إن عقد البيع من بين الالتزامات التي يلقاها على عائق البائع نقل الملكية للمشتري تطبيقا للفصل 498 من ق. ل. ع و أن نقل الملكية لا يتحقق إلا بالتقيد بالرسم العقاري . و حيث إنه لما كان محل البيع بين الطرفين قطعة مستخرجة من رسم عقاري أم فإنه يلزم لصحة البيع استصدار إذن بالتقسيم و ذلك تطبيقا للمادة 58 من القانون رقم 90.25 وبالتالي فإن البيع الرابط بين طرف النازلة يلزم لتمامه إصدار إذن بالتقسيم وهو التزام يقع على عائق البائع ، و أنه لا مجال لما تمسكت به المدعي عليها من كون ذلك التزام يقع اتفاقا على

عائق المدعي بناء على البند الخامس من عقد البيع و الفصل الثالث من دفتر التحملات لكون المحكمة ثبت لها أن المدعي التزم بتهييء الملف الطبوغرافي للقطعة المبيعية و فصلها عن الرسم العقاري الأم و أن ذلك لا يشمل الحصول على إذن بالتقسيم إذ أن إعداد الملف التقني يستلزم الحصول على الإذن المذكور .
و حيث إنه اعتباراً لذلك فإن دفع المدعي عليها غير مؤسس و يتعمّن رده و القول بأن الطلب في شقه الرامي إلى إلزام المدعي عليها بإتمام البيع مؤسس قانوناً و يتعمّن الاستجابة له .
و حيث إن طلب المدعي في شقه الرامي إلى اعتبار الحكم عقد نهائي غير مؤسس لكونه حسب الثابت من وثائق الملف أن الطرفين أبْرما عقد توثيقي نهائياً .
و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .
تطبيقاً للفصول 1 ، 3 ، 32 و 37 إلى 39 و 124 ق م و لقواعد المقررة أعلاه .

لهذه الأسباب .

حكمت المحكمة علينا ابتدائياً و حضورياً :

في الشكل: بقبول الطلب .

في الموضوع: الحكم على الجهة المدعي عليها في شخص ممثلها القانوني باتمام البيع مع المدعي بخصوص القطعة المستخرجة من الرسم العقاري عدد 2017/01/26 موضوع عقد البيع التوثيقي المؤرخ في ذلك بتمكن المدعي من شهادة الإذن بالتقسيم ، و تحويلها الصائر ، و برفض باقي الطلب .

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه و كانت هيئة المحكمة متكونة من السادة:

ذ: عبد الإله العسري رئيساً و مقرراً .
ذة: إيمان حموشي عضواً .
ذ: حميد المسعودي عضواً .
و بمساعدة السيد : بوجمعة الطالبي كاتب الضبط .
الرئيس و المقرر كاتب الضبط .



MarocDroit
茅OKH | 茅XFOOZO