

Lotissements immobiliers : la loi n° 25-90 ne peut fonder la nullité d'une vente de parcelle conclue avant son entrée en vigueur, faute d'effet rétroactif (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 17219	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 272
Date de décision 20080123	N° de dossier 1960/1/1/2005	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente immobilière, Validité du contrat, Urbanisme, Rejet, Opposition à immatriculation, Nullité, Non rétroactivité de la loi, Lotissement immobilier, Immatriculation foncière, Application de la loi dans le temps	
Base légale		Source Revue : Revue la Lettre de l'Avocat مجلة رسالة المحاماة	

Résumé en français

La loi n° 25-90 relative aux lotissements immobiliers, groupes d'habitations et morcellements étant dépourvue de caractère rétroactif, ses dispositions ne peuvent régir la validité des actes juridiques conclus avant son entrée en vigueur. Par conséquent, c'est à bon droit qu'une cour d'appel écarte le moyen tiré de la nullité d'un contrat de vente d'une parcelle pour violation de ladite loi, dès lors qu'elle constate que ce contrat a été conclu à une date antérieure à sa promulgation.

Résumé en arabe

لا مجال للتمسك بقانون 25-90 المنظم للتجزئات العقارية مادام عقد الشراء المعتمد من طرف المطلوبين كان بتاريخ 17/8/1979 أي قبل صدور القانون المذكور.

Texte intégral

قرار: 272، ملف مدني عدد: 1960/1/1/2005، المؤرخ في: 23/1/2008

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 23-1-2008

ان المجلس الاعلى - القسم الاول من الغرفة المدنية - وامين وزير مقرها به 5 شارع مولاي عبد العزيز رقم 3 الرباط ينوب عنها الاستاذ محمد القدوري المحامي بالرباط والمقبول للترافع امام المجلس الاعلى.

طالبة - من جهة -

وبين: عزيزة الدكالي اصالة عن نفسها ونياية عن ابنتها القاصرة آمال. واولادها عائشة، ولطيفة، والهام وعبد الكريم.

الساكنين بزنقة البندقية رقم 7 حي المحيط الرباط

مطلوبين - من جهة اخرى -

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 26-05-2005 من طرف الطالبة اعلاه بواسطة نائبها المذكور، والرامي الى نقض القرار رقم 96 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 28-12-2004 في الملف عدد 76/04/12.

وبناء على تعيين السيدة نزهة النفيف كاتبة الضبط بالمجلس الاعلى قيما عن المطلوبين في النقض لتعذر تبليغهم.

وبناء على الاوراق الاخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الامر بالتخلي والابلاغ الصادر بتاريخ 03/12/2007.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 23/1/2008.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة زهرة الميشرفي والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، انه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بتمارة بتاريخ 30/06/1992 تحت عدد 06/05/38 طلب عبد الكريم لفرنيدي تحفيظ العقار الكائن بدوار لولادة تمارة حددت مساحته في 50 آرا و 37 سنتيارا بصفته مالكا له بالشراء العرفي المؤرخ في 24-05-1979 من البائعة فاطنة بنت الطاهر بموجب العقدين المؤرخين اولهما في 30-6-92 وثانيهما في 08/06/1993 المودعين بالمحافظة المذكورة في نطاق الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري تم تفويت العقار المذكور من طالب التحفيظ الى الشركة المدنية العقارية عتيقة التي فوتته بدورها الى « جمعية احد للسكن » فسجلت على المطلب المذكور عدة تعرضات منها التعرض المسجل بتاريخ 25-02-1994 كناش 3 عدد 368 الصادر من طرف لعزيزة بنت العربي الدكالي اصالة عن نفسها ونياية عن اولادها من الهالك العباس بن مبارك محمد اقديم وهم عائشة والهام ولطيفة وعبد الكريم وامال مطالبين بقطعة من العقار المذكور تحمل رقم (14) مساحتها 143 مترا مربعا لتملكهم لها بالارث من موروثهم عباس المذكور حسب الارائة عدد 3673 تاريخ 23-11-1993 والذي كان يمتلكها بالشراء العرفي المؤرخ في 17-08-1979 من طالب التحفيظ عبد الكريم المذكور، وبعد احالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بالرباط اصدرت في فاتح مارس 2000 حكمها بالملف عدد 144/98/7 قضت فيه بصحة التعرض المذكور استأنفته طالبة التحفيظ فقضت محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 05-12-2000 في الملف عدد 4000/2000 بالغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم بعدم صحة التعرض، وبعد الطعن فيه بالنقض من طرف المتعرضين نقضه المجلس الاعلى واحال الدعوى على نفس المحكمة بمقتضى قراره عدد 1877 بتاريخ 02-06-2004 في الملف عدد 3340/1/1/2002 بعلة ان « قدر شراء موروثهم المعتمد في تعرضهم ابرم في 17-08-1978 أي قبل تاريخ سريان العمل بالقانون في 17-06-1992 الامر الذي يكون معه القرار قد طبق عليه القانون المذكور باثر رجعي دون وجود نص خاص فيه يخول ذلك ». وبعد الاحالة قضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييد الحكم المستأنف وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض حاليا من طرف جمعية احد للسكنى بوسيلتين.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الاولى بخرق القانون ذلك ان الشراء المؤسس عليه تعرض المطلوبة في النقض تعلق بقطعة محددة وانه بموجب المادة 72 من القانون 25-90 بشأن التجزئات العقارية الصادر الامر بتنفيذه بالظهير الشريف رقم 1-92-7 الصادر في 01-06-1992 تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع والايجار المبرمة خلافا لاحكام المنصوص عليها في هذا القانون وبموجب المادة 58 من القانون المذكور فانه في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة. والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة شملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمراني او تصميم تنمية التجمع القروي يتوقف على الحصول على اذن سابق للتصميم كل بيع او قسمة يكون هدفها او يترتب عليهما تقسيم عقار الى بقتني او اكثر غير معدة اقامة بناء عليها. بيع عقار لعدة اشخاص على ان يكون شائعا بينهم. وبموجب المادة 59 من نفس القانون يسلم الاذن المنصوص عليه من قبل رئيس مجلس الجماعة الحضرية او القروية على اساس ملف تحدد السلطة التنظيمية الوثائق التي يجب ان يتضمنها وبموجب المادة 62 من نفس القانون يجب ان يتضمن عقد البيع او القسمة بيان الاذن الصادر بالتقسيم والشهادة المنصوص عليها وبموجب المادة 63 ومايليه من القانون المذكور ينص على انه اية مخالفة له جريمة معاقبا عليها وبموجب المادة 72 التي تنص على بطلان كل عقد مخالف وان هذه المقتضيات لم تحترم في العقد المحتج به من قبل المتعضة لا بالنسبة لها ولا بالنسبة لاولادها.

وتعيبه في الوسيلة الثانية بانعدام الاساس القانوني وخرق حقوق الدفاع ذلك انها اثار ان الامر يتعلق بعقد شراء ابرم مع مالك سابق للعقار موضوع المطلب ولم يتم ايداعه بالمحافظة العقارية قبل ان يقوم البائع المذكور ببيع ذات العقار برمته لشركة عتيقة بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في 16-07-1992 وانها لمتقدم على شراء ذلك العقار الا بعد ان اطلعت على ملف مطلب التحفيظ بالمحافظة العقارية والفته سالما من أي تقييد وتكليف وهو بحوزة مالكه شركة عتيقة او اثبتت حسن نيتها وان نوالي الاشرية على الوجه المذكور يجعلها صاحبة الحق في العقار وان القرار المطعون فيه حينما لم يلفت لما اثارته الطاعنة في هذا الصدد ولم يجب عنه يكون منعدم الاساس القانوني وخارقا لحقوق الدفاع وان ابرام شراء المطلوبة قبل تاريخ دخول القانون المتعلق بالتجزئات خير التنفيذ واحتفاظها به وعدم ابرازها اياه لتطبيقه على الواقع العملي باستخراج قطعة معينة بذاتها من العقار المعني قبل دخول قانون 25-90 خبير التنفيذ يجعل ذلك العقد منوطا بضرورة احترام مقتضيات قانون التجزئات وبضرورة الحصول على الاذن من السلطة المختصة لاستخراج القطعة المبيعة وهو ما لم يقع اضحى الاذن غير ممكن لكون كل عملية تجزئية لم تنجز ولم يشرع في انجازها ينطبق عليها القانون المذكور باثر فوري. لكن، ردا على الوسيطتين معا لتدخلهما، فانه لا مجال للتمسك بقانون 25-90 المنظم للتجزئات العقارية في النازلة مادام ان عقد الشراء المعتمد من طرف المطلوبين كان بتاريخ 17-08-1979 أي قبل صدور القانون المذكور. ولذلك فان المحكمة ولما لها من سلطة في تقييم الادلة واستخلاص قضائها منها وتقييدا منها بقرار المجلس الاعلى المذكور حين عللت قرارها بان « المجلس الاعلى حسم في نقطة عدم رجعية قانون التجزئات العقارية بخصوص العقود المبرمة قبل دخوله حيز التطبيق الامر الذي يتعين معه اعتبار الحكم الابتدائي القاضي بصحة تعرض المستأنف عليهم لعزيزة الدكالي ومن معها مصادفا للصواب وجديرا بالتأييد تعليلا ومنطوقا » . فانه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار مرتكزا على اساس قانوني وغير خارق للقانون ولا لحقوق الدفاع وما بالوسيلتين بالتالي غير جدير بالاعتبار. لهذه الاسباب

قضى المجلس الاعلى برفض الطلب وبتحميل صاحبه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة - رئيسا والمستشارين السادة: زهرة المشرفي عضوة مقرر. والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد بلعياشي، وعلي الهلالي - اعضاء وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.