

قرار محكمة النقض

رقم 7/48

الصادر بتاريخ 2021/01/19

في الملف المدني رقم 2019/7/1/7911

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المرفوعة بتاريخ 2019/07/22 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.ف.ح)، الرامية إلى نقض القرار رقم 1/4856 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2019/06/20 في الملف عدد 2019/1404/2557.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/12/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/19.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة السعدية فنون لتقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

المملكة المغربية
السلطان محمد السادس
الشيخ محمد بن عبد العزيز آل سعود

وبعد المداولة طبقا للقانون: محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبين تقدموا بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/01/12، عرضوا فيه أنهم يملكون العقار ذي الرسم العقاري عدد (...) الكائن بالجماعة القروية، (أ.ي.ل) بن سليمان والذي انجر لهم إرثا من مورثهم (م.ف)، وأن هذا الأخير سبق له رفقة زوجته (خ.ب.م) أن أبرموا عقد وعد بالبيع مع المدعى عليه (ف.ه) بتاريخ 15 دجنبر 2008 من أجل اقتناء القطعة الأرضية رقم (...) ذات المساحة الإجمالية 119,58 متر مربع، وبناء فيلا تبعا للتصميم الهندسي المرخص به، وأن الثمن الإجمالي للقطعة الأرضية المتواعد بشأنها حدد في مبلغ 200.000,00 درهم توصلوا منه بمبلغ 100.000,00 درهم، وأن مورثهم والسيدة (خ.ب.م) سلكوا جميع الإجراءات الإدارية المتبعة وقاموا بتجهيز العقار وجعله منطقة سياحية، في حين التزم المدعى عليه ببناء الأرض داخل أجل 18 شهرا من تاريخ التوقيع على العقد والمصادقة عليه طبقا للفقرة

الثالثة من الفصل الثاني من عقد الوعد بالبيع الرابط بين الطرفين، كما التزم في حالة عدم تنفيذ التزامه داخل الأجل المحدد بعدم المطالبة باسترجاع المبالغ المؤداة من طرفه، ملتزمين الحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 15 دجنبر 2008 واعتباره كأن لم يكن وترتيب الآثار القانونية على ذلك مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وبناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف الطالب بتاريخ 2018/12/26 أمام نفس المحكمة، عرض فيه أنه أبرم بتاريخ 2008/06/16 مع المدعى عليهما (م.ف) و(خ.ب.م) وعدا ببيع القطعة رقم (...) من الملك المسمى (ر) الكائن بجماعة (ف) إقليم بنسليمان سيثيد عليه مركب سكني وستستخرج من الرسم العقاري عدد (...) بثمن إجمالي قدره 200.000,00 درهم أداه كاملا، وأنه بعد وفاة الواعد بالبيع امتنع ورثته عن إتمام البيع معه ملتصا بالحكم عليهم بإتمام البيع المتعلق بالقطعة المشار إليها وذلك بالقيام بكل الإجراءات الضرورية لتسجيله كمالك للحقوق المشتراة وتسليمها له خالية من كل تحمل أو تقييد تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد نهائي بين الطرفين مع أمر المحافظ بتسجيله...، وبعد ضم الملفين وتعقيب الطرفين صدر بتاريخ 2018/12/11 حكم ابتدائي برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد بإتمام المدعى عليهم إجراءات البيع وذلك بالقيام بكل الإجراءات الضرورية الكفيلة بتسجيل المدعي كمالك للحقوق المشتراة بالرسم العقاري عدد (...) تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وأمر السيد المحافظ بتقييد مقتضيات هذا الحكم بالرسم العقاري عند صيرورته نهائيا ورفض باقي الطلبات، استأنفه المدعى عليهم وبعد إجراء بحث وتعقيب الطرفين صدر القرار المشار إليه بإلغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به والحكم من جديد بفسخ عقد الوعد بالبيع المصحح بالإمضاء بتاريخ 2008/06/16 و2008/06/20 مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية ورفض باقي الطلبات، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى خرق قاعدة مسطرية أضرت بالطاعن، ذلك أن المحكمة اعتمدت في تعليلها إلغاء الحكم المستأنف بكونه لم ينفذ التزامه ببناء الفيلا داخل أجل 18 شهرا معتمدة على الدعوى التي سلكها الطاعن في مواجهة مقابلة (ف) المكلفة بالبناء والتي انتهت برفض طلبه بعد أن ثبت أن أشغال البناء منفذة بالكامل، واعتمدت المحكمة على محضر معاينة صادر عن المطلوبين باعتبارهم المالكين لأسهم مقابلة (ف) للأشغال المكلفة بالبناء ودون الالتفات لباقي الوثائق، وعلى وجه الخصوص تنكرها لوصولات أداء كامل الثمن المتفق عليه بالعقد وكذا الحكم الصادر في القضية والقاضي برفض طلبه بخصوص الزام المطلوبين بإتمام البناء وكذا محضر المعاينة الذي يفيد تمام الأشغال، وأن المحكمة باستبعادها لتلك الوثائق دون تعليل ودون الإجابة على أوجه دفاعها مما يشكل خرقا جوهريا أضرم بمصالحه ويعرض قرارها للنقض.

حيث تمسك الطاعن ضمن مذكرته المدلى بها بجلسة 2019/04/11 في معرض رده على دفع المطلبين بعدم تنفيذ التزامه ببناء الفيلا داخل الأجل المحدد بسبق تقديمه دعوى في مواجهة الشركة العائدة لهم انتهت برفض طلبه الرامي إلى إلزامها بتنفيذ الأشغال الكبرى لبناء الفيلا المدعى فيها بعد إدلاء المطلبين بمحضر معاينة يفيد انتهاء عملية البناء حسب الثابت من الحكم عدد 4044 الصادر بتاريخ 2018/11/08 المرفق بالمذكرة، كما تمسك بأدائه كامل ثمن البيع مستدلا بوصلات، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها بأنه "ثبت من البروتكول الاتفاق أن السيد (ف.ه) اتفق مع مقاوله (ف) للأشغال قصد بناء الفيلا موضوع الوعد بالبيع، إلا أن هذه الأخيرة لم تنفذ التزامها مما حدا بالسيد (ف.ه) إلى مقاضاتها من أجل تنفيذ الأشغال الكبرى حسب الحكم عدد 4044... وهذا يدل على أن الموعد له بإقدامه على مقاضاة المقاوله المكلفة بالبناء من أجل تنفيذ الأشغال الكبرى لبناء الفيلا موضوع الوعد بالبيع يفيد أنه لم ينفذ التزامه المبين في عقد الوعد بالبيع داخل أجل 12 شهرا من تاريخ التوقيع على عقد الوعد بالبيع، وبالتالي فإن ذلك يعد قرينة على أن الموعد له لم ينفذ أشغال بناء الفيلا في الأجل المتفق عليه ولم يحصل على رخصة البناء خاصة وأن عقد الوعد بالبيع تضمن التزامات وشروط على الموعد له في أداء ما تبقى من الثمن وإنجاز أشغال بناء الفيلا داخل أجل أقصاه 12 شهرا والحصول على رخصة السكن..." وبذلك أقرت الإخلال المدعى به في جانب الطاعن مرتبة على ذلك فسخ عقد الوعد بالبيع دون أن ترد على ما تمسك به ضمن مذكراته ودون مناقشتها الوثائق المستدل بها من طرفه، خاصة الحكم المشار إليه وكذا وصلات الأداء وترتب على ذلك الأثر القانوني سيما أن الشركة المتعاقد معها من أجل إنجاز الأشغال الكبرى للفيلا هي في إسم المطلبين أنفسهم، وهي إذ لم تفعل تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا ينزل منزلة انعدامه وعرضت قرارها للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيدة لطيفة أيدي رئيسة والمستشارين السادة: السعدية فنون مقررة، امحمد لفتح، سعيد رياض، نجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.