

قرار محكمة النقض
رقم 7/27
الصادر بتاريخ 2021/01/12
في الملف المدني رقم 2019/7/1/5012

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/3/25 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه، الذي يطعن بمقتضاه في القرار عدد 367 الصادر بتاريخ 2018/5/09 في الملف رقم 2017/1201/898 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/12/15.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/12.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد سعيد رياض لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين تقدما بمقال افتتاحي للدعوى بتاريخ 2016/19 ومقال إصلاحي لاحق له أمام المحكمة الابتدائية بتمارة (فتح له الملف رقم 2016/1402/378)، عرضا فيهما أنهما أبرما عقد وعد بالبيع مع المدعى عليه من أجل أن يفوت لهما الشقة غير المنتهية الأشغال أو ما يعرف ب "semi-fini" مستخرجة من الرسم العقاري عدد (...) الكائنة بتمارة بثمن إجمالي قدره 550.000,00 درهم، تم أدائه كاملا بين يدي الموثق محرر الوعد بالبيع، وتم استخراج رسم عقاري خاص للشقة تحت عدد (...)، وقد حدد أجل إبرام العقد النهائي في 2016/3/30، وتم تمديده باتفاق الطرفين إلى أربعة أشهر إضافية ابتداء من تاريخ 2016/4/02، التزم بموجبه المدعى عليه بإحضار رفع اليد من المؤسسة البنكية، وبما يفيد رفع المنع من التفويت ملتزمين الحكم عليه بإنجاز الإجراءات الإدارية والقانونية، وإزالة جميع التقييدات والرهون، وإتمام إجراءات البيع بينهما

بشأن الشقة المذكورة، وتقييد ذلك بالرسم العقاري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 600,00 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ، وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد بيع نهائي ناقل للملكية مع الإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بتمارة بتسجيله بالرسم العقاري.

وتقدم المدعي عليه (الطالب) بمقال افتتاحي كذلك بتاريخ 2016/12/28 أمام نفس المحكمة (فتح له الملف رقم 2016/1402/566) أكد فيه ارتباط الطرفين بعقد الوعد البيع المؤرخ في 2016/01/09، واتفقهما على تمديد الأجل إلى غاية 2016/8/02، إلا أن المدعين الأصليين لم يؤدوا كامل الثمن قبل أجل 2016/3/30 الذي تم الاتفاق عليه كأجل لأداء الثمن سواء في عقد الوعد بالبيع أو عقد تمديده حتى يتمكن الطالب من رفع اليد من طرف المؤسسة البنكية، وذلك رغم توجيه إنذارين لهما توصلًا بهما بتاريخ 2016/8/10 و 2016/8/31 مما يجعلهما محتلين للشقة بدون سند مع العلم أنهما كسرا الأقفال، ودخلا إليها دون موافقة الطالب، ملتمسا الحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع المذكور، وعقد تمديده المؤرخ في 2016/4/02 موضوع الشقة المذكورة، مع استعداده إرجاع ما توصل به من ثمن، واعتبار العقدين كأن لم يكونا، مع ترتيب الآثار القانونية اللازمة، والحكم بإفراغهما هما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما من الشقة السالفة الذكر. وبعد ضم الملفين المذكورين، وتبادل الردود، وانتهاء الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية بحكمها عدد 301 بتاريخ 2017/6/07 في الملفين المضمومين رقم 1402/16/378 ورقم 1402/16/566 في الطلب الأصلي: على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع الإدارية والقانونية بشأن الشقة موضوع الرسم العقاري عدد (...) المستخرجة من الرسم العقاري عدد (...). وذلك بتطهيره من التقييدات والرهون المثقل بها، وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم بمثابة عقد ناقل للملكية، وبرفض الطلب المضاد. أيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسيلة النقض: المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث عاب الطاعن القرار بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم، وسوء التعليل المنزل منزلة انعدامه بدعوى أنه لم يتطرق لواقعة الفسخ على اعتبار أنه تقدم بطلبه الرامي إلى فسخ العقد بناء على الإخلال بالالتزام الصادر عن المطلوبين اللذين لم يبادرا إلى أداء الثمن بالكامل رغم تمديد الأجل، وأن عدم الوفاء يجعل العقد مفسوخا بقوة القانون طبقا للفصل 260 من ق.ل.ع، إلا أن القرار المطعون فيه لم يجب عن ذلك مما يعرضه للنقض.

لكن، حيث إنه طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع، فإن الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون، ولما كان البين من عقد الوعد بالبيع وكذا عقد تمديده أن الطرفين اتفقا على تمديد الأجل لأربعة أشهر إضافية تنتهي في 2016/8/02، ولما كان البين كذلك من جواب الموثق (م.أ) محرر العقدين لجلسة 2017/02/01، أن المشتريين أديا كامل الثمن بتاريخ 12 و 2016/7/22 بين يدي الموثق الذي أودعه بصندوق الإيداع والتدبير، مؤكدا في الوقت ذاته أن بقية الالتزامات على عاتق الواعد بالبيع غير

مستوفاة، وهي الرسالة التي لم يكن مضمونها محل طعن من طرف الطالب، والمحكمة لما اعتمدت الرسالة المذكورة للقول بأن المطلوبين قد نفذوا التزاماتهما تكون قد ردت على ما تمسك به الطالب بخصوص عدم وفاء المطلوبين بأداء باقي الثمن في الأجل المتفق عليه، وانتهت إلى إلزامه باتخاذ الإجراءات اللازمة لإتمام البيع، وهو جواب ضمني على رفضها طلب فسخ عقد الوعد بالبيع لانتهاء موجباته، ما دام قد ثبت لها أن المطلوبين أدوا باقي الثمن في الأجل الإضافي المتفق عليه، فضلا عن أنها أيدت الحكم الابتدائي، فتكون قد تبنت تعليله الذي جاء في جزء منه: "إن الثابت من جواب الموثق أن المدعين (المطلوبين) أصليا أدوا ما تبقى من ثمن البيع بمكتبه...، وأن المدعي فرعيا (الطالب) لم ينفذ بالموازاة التزامه المقابل المتمثل في رفع الرهن على العقار المبيع... وتبعاً لذلك يكون طلب المدعي فرعياً (فسخ عقد الوعد بالبيع) غير مؤسس، ويتعين رفضه"، فيكون قرارها لكل ذلك جاء مرتكزا على أساس قانوني، ومعللا بما فيه الكفاية، وما بوسيلة النقض على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالب المصاريف.

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: سعيد رياض مقررا، السعدية فنون، امحمد لفتح ونجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض