

قرار محكمة النقض
رقم 7/40
الصادر بتاريخ 2021/01/12
في الملف المدني رقم 2019/7/1/9286

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/09/26 من طرف الطاعن المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ص.م)، الرامي إلى نقض القرار رقم 266 عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 2019/05/16 في الملف عدد 2019/1404/39.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب بواسطة نائبه الرامية إلى رفض الطلب.

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 محمد المنور لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي،

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن تقدم بتاريخ 2017/10/28 بمقال إلى المحكمة الابتدائية ببركان، يعرض فيه أنه اشترى من المطلوبة جميع العقار المسمى (ك) ذي المطلب العقاري عدد (...) الكائن بدوار (ق) جماعة (أ) دائرة (أ) إقليم بركان بمبلغ مليون درهم، وأن إتمام البيع كان متوقفا على شرط واقف هو تسوية الوضعية القانونية لمطلب التحفيظ العقاري، وأنه وقع البت بصفة نهائية في التعرض الوحيد الذي كان مضروبا على المطلب، وأنه وجه إلى المطلوبة إنذارا من أجل إتمام البيع المذكور والذي رفض أخوها (ب.م) التوصل به بتاريخ 17/04/04، وأنه بعد انصرام أجل الإنذار بادر إلى إيداع الثمن بصندوق المحكمة وقدره مليون درهم، والتمس الحكم بصحة العرض العيني موضوع الإنذار المؤرخ في 17/9/29، ومحضر الإيداع موضوع الحساب

الخاص عدد (...). ملف العقود المختلفة عدد 17/1109/1171، والحكم تبعا لذلك بإلزام المطلوبة بإتمام البيع معه في شأن القطعة الارضية موضوع المطلب عدد (...). تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف درهم يوميا ابتداء من تاريخ صدور الحكم، وفي حالة امتناعها اعتبار الحكم الذي سيصدر سندا للملكية مع الأمر بالنفاذ المعجل وتحميل المطلوبة الصائر والإجبار في الأقصى، وبعد جواب المطلوبة وإدلائها بمقال مضاد التمسست فيه أساسا عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها موضوعا وفي الطلب المضاد الحكم بفسخ الوعد بالبيع مع ترتيب الآثار القانونية. وبعد تبادل المذكرات وتامم الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي برفض الطلب، فاستأنفه الطاعن وبعد الجواب وتبادل المذكرات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم الابتدائي وهو القرار المطلوب في النقض.

في شأن الوسيلة الثانية للنقض:

حيث أن من جملة ما يعيبه الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس، ذلك أن ما عللت به محكمة الاستئناف حكمها يعتبر في غير محله، فعقد الوعد بالبيع المبرم بين الطاعن والمطلوبة كان قد أنجز بتاريخ 2013/06/05، في حين أن عقد الصدقة المشار إليه لم ينجز إلا بتاريخ 17/01/04، وبذلك يكون عقد البيع المبرم مع الطاعن أقدم تاريخا من عقد الصدقة الذي لم يكن المراد منه إلا تملص المطلوبة من التزاماتها في مواجهة الطاعن، ومن جهة أخرى فإن المطلب العقاري كان في تاريخ إقامة الدعوى لازال في ملكية المطلوبة وذلك كما تثبته شواهد الملكية المدلى بها في الملف وخاصة تلك المرفقة بمذكرة الطاعن المدلى بها في جلسة 18/10/30 أي بعد إخراج القضية من المداولة وبعد إدلاء دفاع المطلوبة بعقد الصدقة، وأنه لما كان الطاعن قد اشترى بمقتضى عقد وعد بالبيع توثيقي مؤرخ في 5 يونيو 2013 محرر من طرف الموثق الاستاذ (ل.ب) جميع العقار المسمى (ك) ذي المطلب العقاري عدد (...). بثمن مبلغه مليون درهم، وكان إتمام البيع متوقفا على شرط واقف وهو تسوية الوضعية القانونية لمطلب التحفيظ العقاري أي البت النهائي في التعرض الذي كان مضروبا على المطلب من طرف (ب.ر) موضوع العقار المبيع قد وقع البت فيه بصفة نهائية من طرف مختلف المحاكم المغربية (ابتدائية ملف عدد 07/490 استئنافية ملف عدد 09/48 النقض ملف عدد 11/8/1/2459)، وكان الحكم المطعون فيه يرى أنه لم يتم التقييد بالأجل المحدد في ثلاثة أشهر التي تعقب تصفية الملف محل المنازعة المتعلقة بالتعرض المسجل بمطلب التحفيظ العقاري للملك، وأن الأجل المشار إليه مرتبط بشرط واقف وهو تصفية الملف محل المنازعة، فإن هذا الشرط يعتبر شرطا باطلا وذلك عملا بمقتضيات الفصل 111 من ق.ل.ع وذلك لكون موضوع هذا الشرط كان محققا قبل إبرام عقد الوعد بالبيع، وبناء على الفصل 107 ق.ل.ع في فقرته 2 فإن الامر الذي وقع في الماضي أو الواقع حالا لا يصلح أن يكون شرطا وإن كان مجهولا من الطرفين، فإنه لا مجال لإقران شرط باطل بأجل محدد لذلك يكون الحكم المطعون فيه باعتبار الطاعن متماطلا في تنفيذ الالتزام في غير محله،

بعد أن خرق المقتضيات القانونية المشار إليها، وأخيراً فلقد جاء في آخر حيثية من الحكم المطعون فيه "بأن بنود العقد الجاري بين الطرفين أوردت في شروطه الخاصة ما يفيد تكفل المستأنف من تتبع دعوى التحفيظ المرتبطة بالملك ومنحت له المستأنف عليها وكالة بذلك، في حين أن موضوع الوكالة قد أنجز قبل إبرامها وبالتالي يستحيل تنفيذها، وأنه طبقاً للفقرة السابعة من الفصل 929 من ق.ل.ع فإن الوكالة تنتهي في حالة استحالة تنفيذها لسبب خارج عن إرادة المتعاقدين، والحكم المطعون فيه لما اعتمد على وجود وكالة والحال أنها أصبحت مستحيلة التنفيذ غير مرتكزة على أساس مما يستوجب نقضه.

حيث أن مقتضيات الفصل 345 من ق.م.م توجب أن يكون كل حكم معللاً تعليلاً كافياً، ولما كان البين من عقد الوعد بالبيع التوثيقي بتاريخ 5 يونيو 2013 أن الطاعن اشترى جميع العقار المدعى فيه ذي المطلب العقاري عدد (...) بثمن قدره مليون درهم قبل أن يخرج من يد البائعة صدقة لفائدة ابنتها (ن.ع.ب.ب) بتاريخ 2017/01/02، وكان إتمام البيع متوقفاً على شرط واقف وهو تسوية الوضعية القانونية لمطلب التحفيظ العقاري المتعلقة بالتعرض المضروب على المطلب والذي وقع البت فيه بصفة نهائية بعدم صحته، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى القول أنه لم يتم التقييد بالأجل المحدد في ثلاثة أشهر التي تعقب تصفية الملف محل المنازعة المتعلقة بالتعرض السالف البيان، في حين أن موضوع هذا الشرط كان محققاً بتاريخ 2012/08/07 قبل إبرام عقد الوعد بالبيع وبالتالي تنعدم فيه الفائدة طالما أن الشرط لا يمكن أن يكون إلا واقعة مستقبلية عملاً بمقتضيات الفصل 107 ق.ل.ع، والمحكمة حينما نحت خلاف ذلك دون أن تناقش هذه الوضعية للعقار بالنظر للوثائق المستدل بها رغم تمسك الطاعن بذلك، وكذلك ما تمسك به من أن عقد شرائه أسبق تاريخاً من عقد الصدقة واعتبرته متماطلاً، والبيع خرج من يد البائع تكون قد خرقت المقتضيات القانونية المشار إليها وجاء قرارها مشوباً بنقصان التعليل وعرضة 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 طبقاً للقانون، وبتحميل المطلوب 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: محمد المنور مقرراً، سعيد رياض، السعدية فنون، امحمد لفتح - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.