

قرار محكمة النقض
رقم 7/11
الصادر بتاريخ 2021/01/05
في الملف المدني رقم 2019/7/1/2722

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المودعة بتاريخ 2019/2/5 من طرف الطالب المشار إليه أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.ب)، والرامية إلى نقض القرار رقم 9128 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2018/12/24 في الملف رقم 2018/1404/6642.

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة بتاريخ 2019/8/8 من طرف المطلوب المشار إليه أعلاه بواسطة نائبته الأستاذة (ز.ص)، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/12/8.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/1/5.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد امحمد لفتح والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوب (ع.ع) قدم إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء مقالا بتاريخ 2008/6/14، جاء فيه أنه بمقتضى عقد وعد بالبيع مؤرخ في 2005/2/2، اشترى من المدعى عليه (ع.ط) 88 مترا مغطاة ومراح وبيت الصابون، الكل في أسفل العقار بالإضافة إلى مرآب بالسفلي، والكل يؤخذ من الفيلا الكائنة ببرنامج الشركة العقارية (ش) ... زنقة ... رقم ... (ح.ص.س.ب) الدار البيضاء، وأن البئر الموجود فيها سيستغله الطرفان معا، وحدد ثمن البيع في مبلغ 290.000,00 درهم، توصل المدعى عليه بمبلغ 269.500,00 درهم وبقي في ذمته مبلغ 20.500,00 درهم، وأن المدعى عليه لم يبذل أي جهد ليتمكن من التمتع بحقوقه، ملتصا بالحكم على المدعى عليه بإتمام البيع بشأن البيع المذكور، وفي حالة الرفض اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد بيع نهائي، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية ب(ح.م.ع.س) بتسجيل الحكم بمجرد إنجاز الرسم العقاري

للشركة العقارية (ش) للرسم العقاري عدد (...)، وأجاب المدعى عليه بمقال مقابل بتاريخ 2008/10/23، جاء فيه بأن المدعي يطالب بإتمام عقد بيع العقار الكائن بشارع (ش) ... زنقة ... بينما العقار موضوع العقد يقع برقم ... مكرر (ح.ص)، مما يجعل الطلب مخالف لموضوع العقد وللфصل 32 من قانون المسطرة المدنية، وأن مجموع الأمتار التي اشتراها محدد في 88 مترا مربعا تشتمل على ساحة ومغسل للملابس مغطى والكل بسرداب، زيادة على مستودع بالطابق السفلي ومن تحت السرداب، ويوجد الكل على الشيعاء بالفيلا المذكورة بعقد الوعد بالبيع، وهي من ضمن برنامج الشركة المدنية العقارية غير محفظة، وأن المدعي قبل شراؤه لهذا الجزء من العقار على الشيعاء وعلى العلة المذكورة، وأن إتمام البيع للمساحة التي باعها للمدعي مشروط بحصوله على تحفيظ شرائه العقار من مالكته الأصلية الشركة العقارية (ش)، وأن المدعي يحوز مشتراه، مما يجعل عملية إتمام البيع مؤجلة إلى حين حصوله على الرسم العقاري، وأن المدعي توقف عن أداء الأقساط المتفق عليها في العقد، ملتصقا بالحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع والإشهاد على استعداده بإرجاع المبالغ المقبوضة، مع الحكم على المدعي عليه بأدائه له تعويضا عن المثل بمبلغ 10.000,00 درهم، وبعد انتهاء الردود والإجراءات أصدرت المحكمة الحكم رقم 17 بتاريخ 2009/1/8 في الملف رقم 2008/2675، قضى في الطلب الأصلي: بإتمام المدعي عليه البيع مع المدعي بشأن 88 مترا مربعا مغطاة ومرفق مغطاة، الكل أسفل العقار، إضافة إلى مرآب بالسفلي وأسفله، على الشيعاء من الفيلا، الكائنة ببرنامج الشركة العقارية (ش) ... زنقة ... رقم ... مكرر (ح.ص.س.ب)، وفي حالة الرفض اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع نهائي، وفي الطلب المضاد: برفضه، فاستأنفه المدعي عليه الأصلي، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف القرار رقم 1/3266 بتاريخ 2011/10/27 في الملف رقم 2009/2245 قضى بتأييد الحكم المستأنف، فطعن فيه المستأنف بالنقض، وأصدرت محكمة النقض القرار رقم 7/269 بتاريخ 2014/5/13 في الملف رقم 2012/7/1/3902 قضى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وذلك بعللة [أنه حسب عقد البيع فإن الطرفين حددا ثمن البيع في مبلغ 290.000,00 درهم، أدى منه المطلوب مبلغ 269.500,00 درهم والتزم بأداء مبلغ 105.000,00 درهم المتبقي على أقساط شهرية ابتداء من 2005/1/30 كل قسط بمبلغ 20.500,00 درهم، وأنه بذلك يمكن تحديد نهاية الأجل المذكور، والمحكمة لما اعتبرت أن عقد الوعد بالبيع لم يشترط ضرورة أداء آخر قسط من الثمن في أجل محدد، وإنما نص العقد على أنه في حالة الأداء الكلي يوقع الواعد عقد البيع بالرغم من ذلك، بالإضافة إلى توقف المطلوب عن الأداء في شهر دجنبر 2007، دون أداء الثمن الباقي في الأجل المحدد، تكون قد أولت مقتضيات العقد تأويلا خاطئا وخالفت بذلك إرادة الطرفين]، وبعد إحالة القضية على محكمة الإحالة وإدلاء كل واحد من الطرفين بمستنتاجاته بعد النقض وانتهاء الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف القرار رقم 1444 بتاريخ 2016/3/1 في الملف رقم 2014/1404/5756 قضى بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد بفسخ عقد الوعد بالبيع الرابط بين عاقديه، وبأداء المستأنف عليه للمستأنف تعويضا قدره 3.000,00

درهم، فطعن فيه المستأنف عليه بالنقض، وأصدرت محكمة النقض القرار رقم 7/479 بتاريخ 2018/6/26 في الملف رقم 2016/7/1/3600 قضى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقاً للقانون، وذلك بعلّة [أن الطاعن تمسك بكونه نفذ التزامه بأداء مجموع الثمن في حين أن البائع هو الذي لم ينفذ التزامه المضمن بالعقد، ولما كان البين من العقد أنه يتضمن التزامين متقابلين، والمحكمة التي عللت قرارها بما جاءت به... بدون أن تناقش ما تمسك به الطاعن من أن العقد رتب أيضاً التزامات في مواجهة البائع منها إعداد الرسم العقاري، وتؤكد من ذلك من خلال الالتزامات المضمنة بالعقد بالنسبة للطرفين ومدى أثرها على استمراريته من عدمه وترتب على ضوئه الأثر القانوني المناسب]، وبعد إحالة القضية على محكمة الإحالة أدلى كل واحد من الطرفين بمستنتاجاته بعد النقض، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف القرار رقم 9128 بتاريخ 2018/12/24 في الملف رقم 2018/1404/6642 قضى بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه حالياً بالنقض بخمس وسائل.

في شأن الوسيلة الأولى حيث يعيب الطالب على القرار المطعون فيه خرق مقتضيات الفصول 1 و3 و23 من قانون المسطرة المدنية، بدعوى أنه دفع بكون المطلوب ضمن مقاله الافتتاحي خطأ بخصوص رقم العقار موضوع النزاع وجعله (...) مكرر بدل رقمه الصحيح وهو (...) مكرر، كما سمي نفسه في المقال (ع.ب) بدل (ع.ع)، وهو ما يشكل خرقاً لمقتضيات الفصلين 1 و32 من قانون المسطرة المدنية، وكان على المطلوب إصلاح هذه الأخطاء بواسطة مقال إصلاحي، غير أن المحكمة نابت عنه وصححت الأخطاء الشكلية المذكورة خارقة بذلك مبدأ صفة التقاضي وقضت بأكثر مما طلب منها، وأن التعليل الذي عللت به القرار المطعون فيه للأخطاء المذكورة هو تعليل مجاني للصواب وخارقاً للقانون.

لكن، خلافاً لما جاء في الوسيلة المذكورة، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه المؤيد للحكم المستأنف الذي قضى بإتمام البيع بشأن الفيلا الكائنة ببرنامج الشركة العقارية ... زنقة ... رقم ... مكرر (ح.ص) بعلّة: <<أن الثابت من عقد البيع والمصادق على توقيع طرفيه بتاريخ 2005/2/2 والذي لم يكن محل منازعة...>> تكون قد راعت الوقائع الثابتة الصحيح من خلال الوثائق المعروضة عليها بالملف ولم يلحق الطاعن أي ضرر من مجرد الخطأ المادي بالرقم المذكور وبخصوص باقي ما جاء في النعي فإنه ينصب على المقال الافتتاحي فضلاً عن أنه غير مشوب بالخطأ المذكور وجاء القرار معللاً بتعليل سليم وكافياً والوسيلة على غير أساس.

ويعيب عليه في الوسائل الثانية والثالثة والرابعة والخامسة مجتمعة خرق مقتضيات الفصول 230، 259 و263 من قانون الالتزامات والعقود ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن ما علل به القرار المطعون فيه قضاءه، هو تعليل غير سليم وغير منسجم مع مقتضيات عقد الوعد بالبيع ومخالف للقانون، ذلك أن المطلوب لما اشترى منه المحل موضوع النزاع بثمن 290.000,00 درهم سدد منه مبلغ 185.000,00 درهم وبقي في ذمته مبلغ 105.000,00 درهم، وتم الاتفاق بينهما على

سداده على أقساط بحساب مبلغ 2.500,00 درهم عن كل شهر وذلك ابتداء من تاريخ 2005/1/30، وعلق العقد على شرط واقف وهو تسوية وضعية العقار غير المحفظ المرهون، والموقوف على تسوية برنامج الشركة العقارية (ش) بتسوية وضعيتها الإدارية لكي يتأتى تحفيظ التجزئة العقارية موضوع برنامجها العقاري، غير أن المطلوب أخل بالتزامه وتوقف عن أداء باقي ثمن البيع منذ شهر دجنبر 2007 بدون مبرر شرعي، وبقي في ذمته مبلغ 20.500,00 درهم عن المدة من شهر يناير 2008 إلى شهر يوليوز 2008، علما أن آخر أجل أداء باقي أقساط الثمن هو نهاية شهر يوليوز 2008، مما اضطر معه الطالب إلى توجيه إنذارا إلى المطلوب توصل به بتاريخ 2008/10/3 وبدون جدوى، ولم يؤد المبلغ المذكور إلا بعد فوات الأجل حسب محضر العرض العيني المؤرخ في 2008/11/19 والذي لا يتوفر على الشروط القانونية للعرض العيني، لكون المفوض القضائي لم يصف البنت التي ادعى وجودها أثناء عملية العرض العيني لباقي ثمن البيع، وبالتالي فإن العرض العيني المذكور والمحضر الإخباري المتعلق به لا يقومان حجة على أن المطلوب أبرأ ذمته، وأن المطلوب قد أخل بالتزامه ويوجد في حالة مطل، والقرار المطعون فيه لما علل قضاءه خلاف ذلك يكون قد خرق مقتضيات الفصول المحتج بها. كما أن المطلوب قد التزم بأداء باقي ثمن البيع وقدره 105.000,00 درهم على شكل أقساط شهرية بمبلغ 2.500,00 درهم ابتداء من تاريخ 2005/1/30، مما يجعل ما علل به القرار المطعون فيه قضاءه هو تعليل خاطئ>>، كما أنه أغفل البت في موضوع النازلة بواسطة قرار صادر عن محكمة النقض، بدعوى أن القرار المطعون فيه علل قضاءه بكون المطلوب قد أدى ما بذمته ونفى عنه حالة المطل، مخالفا ما جاء في قرار محكمة النقض رقم 7/269 الصادر بتاريخ 2014/5/13 في الملف رقم 2012/7/1/3902، والذي أكد على امتناع المطلوب عن الأداء خلال الأجل المتفق عليه، إذ إن المطلوب توقف عن أداء الأقساط الشهرية في شهر دجنبر 2007 بدون سبب مشروع مما يجعله في حالة مطل، ثم إن وصل إيداع مبلغ العرض العيني بصندوق المحكمة المؤرخ في 2008/12/5 جاء متأخرا وخارج الأجل المتفق عليه في عقد الوعد بالبيع، وأن النازلة سبق البت فيها بمقتضى قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2014/5/13، والقرار المطعون لما قضى خلاف ذلك يكون قد خالف ما قضى به قرار محكمة النقض في النازلة، ولم يركز قضاءه على أساس قانوني سليم وخرق القانون وجاء مشوبا بفساد ونقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه، مما يستوجب نقضه.

لكن، خلافا لما جاء في الوسائل الثانية والثالثة والرابعة والخامسة مجتمعة لارتباطها، فبمقتضى الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود فإن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون، وبالمفهوم المخالف للفصل 234 من نفس القانون المذكور فإنه يجوز لأحد المتعاقدين أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون أو العرف، وبمقتضى الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية إذا بتت

محكمة النقض في قرارها في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تتقيد بقرار محكمة النقض في هذه النقطة، ولما كان الثابت من خلال عقد الوعد بالبيع موضوع نازلة الحال بأنه قد تضمن التزامات متبادلة بين الطرفين، وأن الطالب قد التزم فيه بتسوية الوضعية الإدارية للعقار موضوع النزاع، وبالتالي فهو الملزم بحسب العرف بتنفيذ التزامه أولاً قبل تنفيذ المطلوب لالتزامه، والثابت أيضاً بأن المطلوب قد وجه للطالب إنذاراً من أجل إتمام إجراءات البيع توصل به بتاريخ 2008/5/6 أي قبل تاريخ تقديم المقال الافتتاحي للدعوى، والثابت كذلك أنه بتاريخ 2008/11/12 عرض المطلوب على الطالب مبلغ 20.500,00 درهم المتبقي في ذمته من ثمن البيع وبعد رفض العرض تم إيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة بتاريخ 2008/12/5، والثابت كذلك بأن محكمة النقض قد نقضت القرار الاستئنائي المنقوض بعلّة [أن الطاعن تمسك بكونه نفذ التزامه بأداء مجموع الثمن في حين أن البائع هو الذي لم ينفذ التزامه المضمن بالعقد، ولما كان البين من العقد أنه يتضمن التزامين متقابلين، والمحكمة التي عللت بما جاءت به... بدون أن تناقش ما تمسك به الطاعن من أن العقد رتب أيضاً التزامات في مواجهة البائع منها إعداد الرسم العقاري، وتؤكد من ذلك من خلال الالتزامات المضمنة بالعقد بالنسبة للطرفين ومدى أثرها على استمراريته من عدمه وترتب على ضوئه الأثر القانوني المناسب]، ولما كان الأمر كذلك قضت المحكمة بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من إتمام البيع المبرم بين الطرفين، معللة قرارها بما جاء فيه... الثابت من عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 2005/2/2 أنه رتب التزامات متبادلة بين الطرفين، تعهد من خلالها البائع بتسوية الوضعية الإدارية للعقار موضوع النزاع... قبل العقد النهائي ... وأنه لا يوجد ما يفيد أن البائع قام بتنفيذ التزامه المقابل، وأن المشتري المستأنف عليه قد أودع لفائده باقي الثمن وقدره 20.500,00 درهم بصندوق المحكمة بعد العرض وتحرير محضر إخباري بشأنه، مما يكون معه قد أبرأ ذمته من باقي الثمن ونفذ التزاماته، وبالتالي فإن التماطل الذي تمسك به المستأنف... غير مؤسس... تكون قد سارت إلى إعمال بنود العقد الرابط بين الطرفين وطبقت مقتضيات الفصول المشار إليها أعلاه تطبيقاً سليماً ولم تخرق أي مقتضى قانوني وعللت قرارها بما فيه الكفاية وركزته على أساس قانوني سليم وتقيدت بالنقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض، مما يجعل الوسائل على غير أي أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة لطيفة أيدي رئيسة والسادة المستشارين: امحمد لفتح مقرر وسعيد رياض والسعدية فنون ونجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.