

قرار محكمة النقض

رقم 7/4

الصادر بتاريخ 2021/01/05

في الملف المدني رقم 2019/7/1/7052

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/07/08 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الذي يطعن بمقتضاه في القرار عدد 3696 الصادر بتاريخ 2019/05/13 في الملف رقم 2018/1404/5085 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2021/12/08.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/05.

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 الطالب تقدم بمقال افتتاحي للدعوى بتاريخ 2017/6/16 أمام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء عرض فيه أنه أبرم مع المدعى عليه (المطلوب) وعدا بالبيع بواسطة الموثق (ع.ن) بتاريخ 2007/05/29 اشترى بمقتضاه منه شقة سكنية كائنة بالزنقة (...) الرقم (...) الطابق (...) حي (...)، بثمن قدره 400.000,00 درهم توصل المدعى عليه منه بتسبيق قدره 70.000,00 درهم بتاريخ 2007/09/04، إلا أن البائع ظل يتماطل في تنفيذ التزامه رغم الإنذار الموجه إليه، والذي توصل به بتاريخ 2017/05/15 ملتصا بالحكم عليه بإتمام إجراءات البيع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وتقدم المدعى عليه بمقال مقابل صرح فيه أن المدعي الأصلي ملزم بأداء الثمن عن طريق حصوله على قرض بنكي داخل أجل شهرين من تاريخ إبرام الوعد بالبيع، إلا أنه لم يف بالتزامه داخل الأجل كما هو ثابت من خلال رسالة الموثق المؤرخة في 2016/07/18، ملتصا فسخ عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين. وبعد انتهاء الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المقابل بفسخ الوعد بالبيع

المذكور مع جميع الآثار المترتبة عليه، ورد باقي الطلبات. أيده محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسيلتي النقض مجتمعين لتدخلهما:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق الفصول 50، 345 من **ق.م.م** و 230، 234 من **ق.ل.ع** و 125 من الدستور بدعوى أنه أشار إلى أن الطاعن أدلى بمذكرة تعقيبية التمس من خلالها إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب، دون أن تشير إلى موجز وسائل دفاعه المضمنة بها التي تعتبر منتجة في الدعوى طبق الفصل 50 من **ق.م.م**، كما تمسك فيها بمقتضيات الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود فيما يخص الطلب المضاد، الرامي إلى فسخ عقد الوعد بالبيع المقدم من طرف المطلوب لأنه لا يجوز لأحد أن يباشر دعوى الفسخ إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي ما كان ملتزماً به من جانبه حسب الاتفاق، في حين أنه لم ينفذ التزامه بالإدلاء بشهادة رفع اليد عن الرهن، وإنشاء رسم عقاري خاص للشقة كما هو ثابت من خلال شهادة الموثق المؤرخة في 2018/02/22، والتمس فيها إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، والحكم من جديد برفض الطلب. إلا أن المحكمة لم تشر إلى موجز وسائل دفاعه أو تجيب عن الدفع المذكورة، وخرقت الفصل 234 من **ق.ل.ع**، وأن ما جاء في تعليل المحكمة من جهة أخرى بخصوص تعذر إنجاز رسم عقاري خاص بالشقة بسبب عدم مطابقة البناء للتصاميم المرخص بها مما يجعل تنفيذ المطلوب لالتزامه غير ممكن، وكون ما طلبه من فسخ مبرر فهو تعليل فاسد، لكون القرار لم يبين الدليل الذي استنتج منه عدم إمكانية تنفيذ التزام المطلوب سيما أن الملف التقني لم يتم إلغاؤه من طرف مصلحة المسح الطبوغرافي بسبب الطابق الأول موضوع الوعد بالبيع، الذي تبقى وضعيته قانونية، وأن استخراج رسم عقاري فرعي خاص به ممكن خصوصاً وأن المطلوب استخرج له رخصة السكن من طرف الجماعة الحضرية لعين الشق، وأن مقتضيات الفصل 230 من **ق.ل.ع** هي الواجبة التطبيق، ذلك أن العقد نص على تنفيذ الطالب لالتزامه بأداء الثمن داخل أجل شهرين، وأن هذا الأجل يسري كذلك على المطلوب باعتباره ملزم أولاً بتنفيذ عدة شروط أشير إليها أنفاً مما يفيد أن الأجل يبقى مفتوحاً بالنسبة للطرفين إلى حد الآن، وأن المحكمة لم تبين من أين استنتجت التزام الطاعن بأداء الثمن داخل أجل شهرين من تاريخ إبرام الوعد بالبيع ما دام لم يتضمن أي تاريخ لبداية أجل شهرين ولا نهايته، كما أن المطلوب لم يوجه أي إنذار للطالب من أجل تنفيذ التزامه حتى يكون تاريخ التوصل به هو بداية سريان أجل الشهرين، خصوصاً أن المطلوب مكن الطالب من مفاتيح الشقة قصد السكن بها، والقيام بالإصلاحات الضرورية إلى غاية إنجاز جميع الوثائق التي التزم بتبويبها، وأنه لا زال يسكن بها منذ إبرام الوعد بالبيع، والمحكمة لما ذهبت خلاف ما أشير إليه أعلاه تكون قد عرضت قرارها للنقض.

لكن، حيث إنه طبقاً للفصل 254 من **ق.ل.ع** يكون المدين في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كلياً أو جزئياً من غير سبب مقبول، ولما كان البين من عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بتاريخ 2007/05/29 أنهما اتفقا من خلاله على أن يؤدي الطاعن ثمن البيع المحدد في 400.000,00 درهم عن

طرق الحصول على قرض بنكي داخل أجل شهرين من تاريخ إبرام الوعد بالبيع المذكور، في حين لم يحدد أجالاً لتنفيذ المطلوب لالتزامه بتخصيص الشقة المبيعة برسم عقاري مستقل والحصول على رفع اليد عن رهن الشركة العامة المغربية للأبنك المثلث به الرسم العقاري الأم، ولما كان البين كذلك أن الطاعن لم يؤد من الثمن المذكور إلا مبلغ 70.000,00 درهم بواسطة شيك عدد (...). مسحوب على (م.م)، والمحكمة لما قضت برفض طلب الطاعن الرامي إلى إتمام إجراءات البيع... والاستجابة للطلب المقابل للمطلوب بفسخ الوعد بالبيع بما عللت به قرارها من أن الطاعن: "لم يدل... بصفته موعوداً له بالبيع بما يثبت أنه أدى ثمن البيع أو حصل على قرض لتمويل عملية شراء الشقة موضوع البيع داخل الأجل الذي التزم به والذي انتهى في 2007/07/31، خاصة أنه يستفاد من الوعد بالبيع أنه التزم بالوفاء بالتزامه المتعلق بثمن البيع قبل وفاء المستأنف عليه (الواعد) بالتزاماته المقابلة المرتبطة باستخراج الرسم العقاري الفرعي، والحصول على شهادة رفع اليد عن الرهن الذي يثقل العقار الأم مما يكون معه غير محقق فيما طلبه... من إتمام البيع في مواجهة المستأنف عليه... وبالنسبة لطلب الفسخ... فإن المستأنف عليه (الصحيح: المستأنف) الموعود له بالبيع لم ينفذ التزامه بأداء ثمن البيع رغم مضي ما يقارب العشر سنوات على تاريخ حلول أجل الوفاء بالتزام المذكور الذي انتهى منذ 2007/05/31، مما يؤكد عجزه عن الوفاء به" تكون قد طبقت الفصل 254 المذكور تطبيقاً سليماً، وأعملت بنود عقد الوعد بالبيع الرابط بين الطرفين من خلال تطبيقها مقتضيات الفصل 254 تطبيقاً سليماً باعتبار ما ثبت لها من تماطل الطاعن في تنفيذ التزامه داخل الأجل المتفق عليه، وأن ما جاء في تعليل المحكمة بخصوص تعذر إنجاز رسم عقاري خاص بالشقة المبيعة يبقى من باب التزيد الذي لا تأثير له على ما انتهت إليه في قرارها الذي جاء مرتكزاً على أساس قانوني، ومعللاً تعليلاً كافياً، وما بوسيلة النقض على غير أساس.

المملكة المغربية

للهذه الأسباب
الجلسة الأعلى للقضاة

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