

قرار محكمة النقض

رقم 3/42

الصادر بتاريخ 2020/01/21

في الملف المدني رقم 2018/3/1/8070

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المرفوع بتاريخ 2018/10/04 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ (أ.ب.م) المحامي بهيئة الدار البيضاء والرامي إلى نقض القرار رقم 4559 الصادر بتاريخ 2018/06/13 في الملف عدد 2018/1401/2459 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2019/12/31.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/01/21.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد أمينة زياد والاستماع إلى ملاحظات

المحامى العام السيد سعيد زباد.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من محتويات الملف ومن القرار المطعون فيه، الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عدد 4559 الصادر بتاريخ 2018/06/13 في الملف عدد 2018/1401/2459 أن المدعي (ص.د) ادعى أمام المحكمة الابتدائية بابتن سليمان أن المدعى عليه (ع.ر.م) أنجز تقييدا احتياطيا على الرسم العقاري عدد (...) وأنه تضرر كثيرا لعدم تمكين المشتريين الباقين من شققهم في إطار الملكية المشتركة ملتمسا الحكم له بتعويض مسبق قدره 100.000,00 درهم مع إجراء خبرة لتحديد قيمة الأضرار التي لحقت به من جراء تعسف المدعى عليه في استعمال الحق كما تقدم بطلب إضافي جاء فيه أنه بعث لهذا الأخير إنذارا لإتمام البيع في إطار الفصل 225 من قانون الالتزامات والعقود إلا أنه رفض رغم مرور الأجل الممنوح له ملتمسا فسخ الاتفاق المبرم بينهما والمتعلق بالشقة (...) الطابق الثاني العمارة (...) الكائنة بمجموعة السكن (أ.ع) جماعة المنصورية إقليم ابن سليمان، أجاب المدعى عليه بأنه اشترى من المدعى شقة في إطار الملكية المشتركة بمقتضى عقد وعد بالبيع

المؤرخ في 2006/08/04 وأنه أمام تماطله في تنفيذ التزامه اضطر إلى رفع دعوى في الموضوع مع إجراء تقييد احتياطي مارسه حفاظا على حقوقه والتمس رفض الطلب. وبعد تبادل الردود وتام المناقشة قضت المحكمة بفسخ الوعد بالبيع المؤرخ في 2006/08/04 المتعلق بالشقة رقم (...) ورفض باقي الطلبات. استأنفه المحكوم عليه بناء على أن المستأنف عليه هو من أخل بتنفيذ التزامه بعدم إنجاز نظام الملكية المشتركة وتجهيز الشقة بمادتي الماء والكهرباء مما اضطر معه المستأنف إلى استصدار حكم قضى عليه بالتنفيذ تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد تمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ الوعد بالبيع المؤرخ في 2006/08/04 والحكم من جديد بعدم قبول الطلب بشأنه وبتأييده في الباقي، وهو القرار الذي نقضته محكمة النقض بقرارها عدد 3/553 المؤرخ في 2017/10/24 في الملف عدد 2016/3/1/4210 بعلّة أنه تطبيقا للفصل 38 من ق.م.م فإن تبليغ الطي بالاستدعاء أو الإنذار يقع صحيحا إلى الشخص نفسه أو في موطنه أو بمحل إقامته أو أي مكان آخر يوجد به، وأن المطلوب بلغ في موطنه بواسطة والده المسمى (أ.م) الذي رفض تسلم الطي، وبعد الإحالة وإدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما بعد النقض وتام الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها القاضي بتأييد الحكم المستأنف، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

وحيث إن من جملة ما يعيبه الطاعن على القرار فساد التعليل وعدم الارتكاز على أساس وخرق المادة 369 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه لم يأخذ بعين الاعتبار العناصر والمعطيات المثارة من قبل الطالب والمتمثلة في عدم إنجاز نظام الملكية المشتركة حتى يتأتى إتمام بيع الشقة وهو إجراء جوهرى يستحيل إتمام البيع بدونه وهو من الالتزامات الأساسية التي تقع على عاتق المطلوب وأن من حقه أن يمتنع عن تنفيذ التزامه بأداء باقي الثمن ما دام أن إبرام عقد البيع أمر مستحيل وأن المطلوب هو من يتحمل مسؤولية عدم تنفيذ التزامه لعدم إنجاز نظام الملكية المشتركة وعدم الحصول على الترخيص بالسكن وشهادة مطابقة البناء وأن الإنذار الذي بعثه المطلوب للطالب بتاريخ 2009/12/28 إشعار غير قانوني توصل به في وقت كان محل الرسم العقاري عبارة عن بقعة فلاحية ولم تخضع بعد للتجزئة ولنظام الملكية المشتركة وبالتالي لا يمكن اعتبار الطاعن في حالة مطل ما دام أن المطلوب لم ينفذ التزامه وأن تقييد المحكمة بقرار محكمة النقض لا يمنعها من مناقشة المعطيات والعناصر الموضوعية لكون الإنذار الذي توصل به كان في وقت لم ينفذ المطلوب بعد التزامه المقابل بإنجاز نظام الملكية المشتركة والحصول على الترخيص بالسكن الذي لم يحصل عليه إلا بتاريخ 2013/02/22، مما يكون معه القرار المطعون فيه قد طبق مقتضيات الفصل 369 من ق.م.م تطبيقا غير سليم بعدم الأخذ بعين الاعتبار شروط العقد التي تلزم كل طرف بتنفيذ التزامه المقابل اتجاه الطرف الآخر مما يتعين نقضه.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا صحيحا وإلا كان باطلا طبقا للفصل 345 من ق.م.م وأنه عملا بمقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع فإنه لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا ثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون والبين مما استدلت به أمام قضاة الموضوع لا سيما عقد الوعد بالبيع أن الطرفين حددا تاريخ انتهاء مدة عقد الوعد بالبيع عند حلول شهر يوليوز 2007 والتزم كل من البائع والمشتري بتنفيذ التزامه المقابل في نفس هذا التاريخ وهو يوليوز 2007 إذ أن الأول التزم بإنجاز نظام الملكية المشتركة وإعداد رسم عقاري للشقة المبيعة بينما التزم المشتري بأداء الثمن عند حلول الأجل المذكور، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما جاء في تعليقها أن الطاعن (ع.ر.م) ملزم بتنفيذ التزامه أولا وذلك بأداء ما تبقى من الثمن قبل مطالبة الواعد بتنفيذ التزامه المقابل استنادا لقرار محكمة النقض عدد 370 بتاريخ 2011/09/06 ملف مدني عدد 2010/7/1/2928 والحال أن عقد الوعد بالبيع جاء واضحا في بنوده بأن حدد تاريخ يوليوز 2007 أجلا لتنفيذ كلا طرفي العقد لالتزامه المقابل ولا يوجد في قرار محكمة النقض الذي استدلت به المحكمة في تعليقها أي تنصيص على أن الطالب هو الملزم بتنفيذ التزامه أولا وإنما قضى بالنقض بعللة أن الحكم على البائع بتنفيذ التزامه يجب أن يقابله الحكم على المشتري بأداء الثمن، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون، وتحميل المطلوب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بنيعيش رئيسا والمستشارين السادة: امينة زياد مقررة، ومصطفى بركاشة ويوسف لمكري والحسين ابو الوفاء أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عبي حدو.