

القرار عدد 690

الصادر بتاريخ 29 أكتوبر 2019

في الملف الشرعي عدد 2018/1/2/586

وعد بالبيع - تسلم البائع لمبلغ مالي كعربون - تحديد تاريخ توثيق عقد البيع النهائي - عدم تنفيذ الالتزامات المتقابلة داخل الأجل - أثره.

إن العقد الذي سماه طرفاه الطاعن الأول والمطعون ضدها بالوعد بالبيع يعتبر في الحقيقة عقد بيع ابتدائي تترتب عنه جميع آثار البيع إلى أن يتم توثيق العقد النهائي، لأنه تضمن التزامات متقابلة لهما، إذ التزما معا بمقتضاه أن يبرما عقد البيع النهائي في التاريخ المتفق عليه، بعد أن تسلم الأول من الثانية مبلغا ماليا كعربون من مجموع ثمن البيع المتفق عليه، وبالتالي فإن عدم تنفيذهما لما التزما به داخل الأجل المتفق عليه، يعد تنازلا منهما عن ذلك الأجل، ويصبح العقد الرابط بينهما غير محدد المدة، ولا يكون أي منهما حينه في حالة مطل تتيح للآخر الحق في إجباره على تنفيذ التزامه أو المطالبة بفسخ العقد مع الحق في التعويض في الحالتين، طبقا للفصل 259 قانون الالتزامات والعقود، إلا إذا وجه إليه إنذارا من أجل تنفيذ ما التزم به من جانبه في أجل معين ويبقى دون جدوى.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه، أن المطالبة (ن.خ) قدمت مقالا للمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء يوم 2017/03/02، عرضت فيه أنها كانت قد اشترت بمقتضى عقد وعد بالبيع عرفي مؤرخ في 2011/10/28، حقوق الطالب الأول (ن.ر) في الملك المسمى "... الكائنة بدوار السحابات، المذكورة برسم المخارحة المضمن بعدد (...) صحيفة (...) كناش عدد (...) بتاريخ 1991/05/09 والمشملة على 04 غرف مسقفة، بثمن قدره (100000,00) درهم، حاز منها مبلغ (55000,00) درهم والباقي تم إيداعه بصندوق المحكمة يوم 2016/11/25، حسب الوصل عدد (...) حساب (...). بعدما رفض تسلمه كما بمحضر العرض العيني المرفق بالطلب، وأنها فوجئت به قد فوت الحقوق المذكورة إلى أخيه الطالب الثاني (ب.ر). بموجب عقد الصدقة عدد (...) كناش (...) بتاريخ 2016/09/26 توثيق الدار البيضاء، فشكته وأدين زجريا من أجل النصب بمقتضى الحكم الصادر يوم 2016/12/19 في الملف رقم 2016/2104/9862، والتمست إبطال عقد

الصدقة ذي المراجع أعلاه، والحكم على المدعى عليه الأول (ن.ر) بإتمام إجراءات البيع معها بخصوص حقوقه المشاعة في الملك المدعى فيه، تحت طائلة غرامة تقييدية قدرها (5000,00) درهم عن كل يوم تأخير، واستدلت بالوثائق الموماً إليها أعلاه، فأجاب المدعى عليهما أن المدعية تقدمت بطلبين مختلفين، الشيء الذي يوجب عدم قبول دعواها شكلاً، وفي الموضوع أفاد أنه بالرجوع إلى عقد الوعد بالبيع يتضح أنه تم باتفاق الطرفين، تحديد يوم 30 مارس 2012 لكتابة العقد النهائي وأداء باقي الثمن، وبما أن المدعية لم تف بالتزامها بالأداء، فإن اتفاقهما يصبح كأن لم يكن، إعمالاً للفصل 114 من ق.ل.ع، ثم إنها تعتبر في حالة مطل طبقاً للفصول 254، 255 و 259 من نفس القانون، ومن دون حاجة لتوجيه إنذار إليها لعدم أدائها باقي الثمن في الأجل المتفق عليه والذي أقصاه 30 مارس 2012، ولا يسوغ للقاضي عملاً بالفصل 128 من ق.ل.ع أن يمنح أجلاً أو ينظر إلى ميسرة، ما لم يمنح هذا الحق بمقتضى الاتفاق أو القانون، مما يكون معه الإيداع الذي قامت به قد وقع خارج الأجل الذي حصل الاتفاق بينهما عليه، أما الحكم الجنحي الذي استدلت به فلا أثر قانوني له، لأنه مجرد حكم ابتدائي ليس إلا، والتمسا رفض الطلب، ففضى الحكم الابتدائي عدد 1873 وتاريخ 2017/07/19 في الملف رقم 2017/1401/835 برفض الطلب، فاستأنفته المدعية، وبعد التعقيب وتام الإجراءات، ألغته محكمة الاستئناف وقضت تصدياً ببطالان عقد الصدقة المضمن بعدد (...) كناش (...) بتاريخ 2016/09/26، وحكمت على المستأنف عليه (ن.ر) بإتمام إجراءات البيع مع المستأنفة بخصوص العقد الرابط بينهما بتاريخ 2011/10/28، وذلك بمقتضى قرارها أعلاه المطعون فيه بالنقض بعريضة من وسيلة فريدة، لم تجب عنها المطلوبة وقد وجه إليها الإعلام.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث ينعي الطاعنان على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أن طالب النقض الأول (ن.ر) أبرم وعداً بالبيع مع المطلوبة تضمن بيعها حقوقه المشاعة في الملك المسمى "... المستخرجة من أرض الحطة الكائنة بدوار السحابات الدار البيضاء، المحدودة شرقاً وغرباً وشمالاً بـ (ب.ر) وجنوباً بورثة (م.ز)، والتي آلت إليه إرثاً من جده المرحوم (ب.ر)، وحدد الثمن في مبلغ (100000,00) درهم، توصل منه بمبلغ (55000,00) درهم على أساس تأدية باقي الثمن وهو (45000,00) درهم عند إبرام عقد البيع النهائي في أجل أقصاه شهر مارس 2012، والمطلوبة لم تقم بإيداع باقي الثمن بصندوق المحكمة إلا يوم 2016/11/25، مما تعتبر معه في حالة مطل طبقاً للفصول 254 و 255 و 259 من ق.ل.ع، ومن غير حاجة لتوجيه إنذار إليها، لكن محكمة الاستئناف قالت بغير ذلك، إذ اعتبرت أنه وإن كان عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين يحدد أجل أداء باقي الثمن، فإن المطل لا يثبت إلا بتوجيه إنذار طالما لم يتضمن العقد المذكور شرط الفسخ، وأن عدم تنفيذ كلا الطرفين لالتزامهما داخل الأجل المضروب يعتبر تنازلاً منهما ويصبح كأن لم يشترط، كما أنها لما قبلت العرض والإيداع الذي قامت به المطعون ضدها بتاريخ 2016/11/25،

وقضت عليه بإتمام البيع وإبرام عقد نهائي معها، تكون قد مددت لفائدتها الأجل الذي حدده الطرفان لكتابة عقد نهائي ضدا على إرادة الواعد وخرقا للفصل 128 من ق.ل.ع، وذلك على الرغم من أن الوعد بالبيع تضمن التزاما من جانب المطعون ضدها وحدها يتمثل في أداء بقية الثمن داخل أجل أقصاه 30 مارس 2012، ثم إن قرار النقض الذي استندت إليه المحكمة لا ينطبق على النازلة، لأن الوعد بالبيع هنا لم يتضمن لا التزاما من جانب ولا شروطا واقفة، ومن جهة أخرى، فإن تصريحها ببطالان عقد الصدقة استنادا إلى أنه من شروطها أن يكون المتصدق به ملكا خالصا للمتصدق يبقى تعليلا ناقصا وسابقا لأوانه، الشيء الذي يجعل القرار المطعون فيه غير قائم على أساس، والتمسا نقضه.

لكن، لما كان المقرر، بمقتضى الفصل 488 من ق.ل.ع، أن البيع يكون تاما بمجرد تراضي عاقيه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء، وباتفاقهما على المبيع والثمن وشروط العقد الأخرى، فإن العقد موضوع النازلة الذي سماه طرفاه الطاعن الأول والمطعون ضدها بالوعد بالبيع تضمن التزامات متقابلة لهما، إذ التزما بمقتضاه أن يبرما عقد البيع النهائي في أجل أقصاه شهر مارس 2012، بعد أن تسلم الأول من الثانية مبلغ (55000,00) درهم كعربون من مجموع ثمن البيع المتفق عليه والمحدد في مبلغ (100000,00) درهم، يعتبر في الحقيقة عقد بيع ابتدائي تترتب عنه جميع آثار البيع إلى أن يتم توثيق العقد النهائي، ولما كان ذلك كذلك، فإن عدم تنفيذهما لما التزما به داخل الأجل المتفق عليه، يعد تنازلا منهما عن ذلك الأجل، ويصبح العقد الرابط بينهما غير محدد المدة، ولا يكون أي منهما حينه في حالة مطل تتيح للآخر الحق في إجباره على تنفيذ التزامه أو المطالبة بفسخ العقد مع الحق في التعويض في الحالتين، طبقا للفصل 259 من ق.ل.ع، إلا إذا وجه إليه إنذارا من أجل تنفيذ ما التزم به من جانبه في أجل معين ويبقى دون جدوى، ولما ثبت للمحكمة من وقائع النازلة وأوراق الملف أن الطالب الأول قد عمد بعد انصرام الأجل المتفق عليه بينه وبين المطلوبة لإبرام العقد النهائي، إلى التصديق بالمدعى فيه على الطاعن الثاني، دون سلوك ما ذكر كما ذكر، فإن المحكمة لما قضت عليه بإتمام إجراءات البيع معها وببطالان عقد الصدقة الذي أجراه بشأن محلها المدعى بشأنه والذي كان خرج عن ملكه بالبيع المذكور ولم يتحلل منه كما ذكر، ما دام العقد لم يتضمن اتفاقهما على الفسخ، فإنها أقامت قضاءها على أساس وعللت قرارها تعليلا قانونيا سليما، وما بالنعي على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيد محمد بترزة رئيسا والسادة المستشارين: عبد العزيز وحشي مقررا محمد عصبه وعمر لمين والمصطفى بوسلامة أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد أحمد الموساوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة أوهوش.