

قرار محكمة النقض
رقم 7/54
الصادر بتاريخ 2021/01/19
في الملف المدني رقم 2019/7/1/3487

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المودعة بتاريخ 2018/11/2 من طرف الطالب المشار إليه أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ن.ل)، والرامية إلى نقض القرار رقم 501 الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 2018/7/23 في الملف رقم 2018/1201/288.

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة بتاريخ 2020/3/3 من طرف المطلوب المشار إليه أعلاه بواسطة نائبته الأستاذة (ز.م)، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المذكرة المرفقة بوثائق المودعة بتاريخ 2020/10/14 من طرف الطالب المشار إليه أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (أ.خ).

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/12/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/1/19.

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 (ف.أ) قدم إلى المحكمة الابتدائية بالجديدة مقالا بتاريخ 2016/6/21، جاء فيه أنه بمقتضى عقد وعد بالبيع مصحح الإمضاء بتاريخ 2005/11/25، واعدته المدعى عليه (ب.ح) بأن يبيع له الملك المسمى (س...) موضوع الرسم العقاري عدد (...) البالغة مساحته 1 هكتار و55 آرا و20 سنتيوارا، وأن المدعى عليه التزم بإتمام البيع والقيام بجميع الإجراءات المتعلقة به خلال أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد، غير أنه لم ينفذ التزامه المذكور، وبتاريخ 2016/5/30 توصل منه بإنذار من أجل إتمام البيع ولكن بدون جدوى،

وعرض عليه باقي الثمن المقدّر بمبلغ 300.000,00 درهم موضوع ملف المقالات المختلفة عدد 16/1818، غير أنه رفض العرض وقام بإيداعه بصندوق المحكمة، ملتمسا الحكم على المدعى عليه بإتمام البيع معه موضوع عقد الوعد بالبيع المذكور، تحت طائلة غرامة تهيديّة قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير، وأجاب المدعى عليه بكون الموضوع يتعلق بالتزامين متقابلين وأن المدعى لم ينفذ التزامه المتعلق بأداء ثمن البيع كاملا ولم يمارس مسطرة العرض العيني والإيداع، ثم إن الملك موضوع الدعوى تم تفويته له من طرف الدولة مقابل ثمن رمزي تحت شرط عدم تفويته من طرفه للغير بأي نوع من أنواع التفويّات، وأن المدعى كان على علم بهذا الشرط وهو من التزم بالتشطيب عليه، وأن المدعى سبق له أن قدم نفس الدعوى إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء التي قضت بعدم قبول الطلب شكلا، فضلا عن ذلك فإن دعواه قد طالها التقادم، ملتمسا الحكم بعدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها بتاريخ 2017/5/16 في الملف رقم 203/2016 قضى برفض الطلب، فاستأنفه المدعى وبعد جواب المستأنف عليه وانتهاء الردود والإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا على المستأنف عليه بإتمام البيع بخصوص المدعى فيه المسمى (س...) موضوع الرسم العقاري عدد (...)، تحت طائلة غرامة تهيديّة قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلة وحيدة.

في شأن الوسيلة الفريدة بفرعها، حيث يعيب الطالب على القرار المطعون فيه انعدام وفساد التعليل، ذلك فبخصوص الفرع الأول من الوسيلة، فإنه عند إبرام عقد الوعد بالبيع كان المطلوب على علم بأن الرسم العقاري موضوع الدعوى قد تم تفويته للطالب من طرف الدولة المغربية، وأنه يمنع عليه تفويته للغير بأي نوع من أنواع التفويّات إلا بعد مرور مدة زمنية معينة، مما يجعل عقد الوعد بالبيع باطلا، وبخصوص الفرع الثاني من الوسيلة فإن المطلوب رفع عدة دعاوى ضده وكلها انتهت بعدم قبول الطلب بعلّة عدم إجراء مسطرة العرض العيني، وأن باقي ثمن البيع المقدّر بمبلغ 300.000,00 درهم الذي تم عرضه عليه من طرف المطلوب لم يقدّم بإيداعه إلا بتاريخ 2016/5/30 أي بعد مرور أكثر من 10 سنوات على عقد الوعد بالبيع الذي تمت المصادقة عليه بتاريخ 2005/11/25 وخارج الأجل المحدد في عقد الوعد بالبيع، مما يجعل المطلوب لم ينفذ التزامه داخل الأجل المحدد بعقد الوعد بالبيع، والمحكمة لما قضت عليه بإتمام البيع معللة قضاءها بمقتضيات الفصل 235 من قانون الالتزامات والعقود تكون قد حرفت مقتضيات الفصل المذكور وجعلت قرارها مشوبا بفساد التعليل، مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

لكن، خلافا لما جاء في الوسيلة، فبخصوص الفرع الأول من الوسيلة، فإن ما تمسك به الطالب لم يسبق التمسك به أمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، فضلا عن ذلك فإنه يتعلق بحقوق الغير وهو الدولة المغربية وليس للطالب أية مصلحة للتمسك به، وبخصوص الفرع الثاني من

الوسيلة، 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 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 235 من نفس القانون في العقود الملزمة للطرفين يجوز لكل واحد منهما أن يمتنع عن أداء التزامه إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل ما لم يكن أحدهما ملتزما حسب الاتفاق أو العرف بأن ينفذ نصيبه من الالتزام أولا، ولما كان الثابت من خلال عقد الوعد بالبيع موضوع الدعوى، بأن الطالب قد التزم بالإدلاء بالإبراء الممنوح من طرف الملك العمومي بالتشطيب على جميع البنود التي تمنع تفويت العقار موضوع عقد الوعد بالبيع، وأن الطرفين اتفقا على توقيع عقد البيع النهائي بتاريخ 2006/12/31 على أكبر تقدير، وأن رصيد الثمن 300.000,00 درهم سيؤدى عند التوقيع على عقد البيع النهائي، والثابت أيضا من خلال العقد المذكور بأن الطالب هو الملزم بتنفيذ التزامه أولا قبل تنفيذ المطلوب لالتزامه المتمثل في أداء باقي ثمن البيع، ولما كان الأمر كذلك وقضت المحكمة بإتمام البيع معللة قرارها بما جاء فيه "... أن الفصل الخامس من عقد الوعد بالبيع ينص على أن مبلغ 300.000,00 درهم الذي يشكل باقي الثمن سيؤدى عند التوقيع على العقد النهائي وإدلاء المستأنف عليه بشهادة رفع اليد، وبذلك يكون المستأنف في حل من التقيد لوحده بالأجل المحدد في العقد،... وأن المستأنف قد نفذ التزامه المقابل حسب الثابت من محضر العرض والإيداع المؤرخ في 2016/6/2 حسب عدد (...)، وبذلك يكون محقا في إجبار المستأنف عليه على إتمام البيع في المدعى فيه موضوع الوعد بالبيع..."، وبذلك تكون المحكمة قد طبقت مقتضيات الفصول المشار إليها أعلاه تطبيقا سليما، ولم تحرف أي مقتضى قانوني وعللت قرارها بما فيه الكفاية وركزته على أساس سليم، واستخلصت ضمنا وعن صواب بأن الطالب هو الملزم بتنفيذ التزامه أولا قبل تنفيذ المطلوب لالتزامه المتمثل في أداء باقي ثمن البيع، وما تمسك به الطالب من كون المطلوب قد رفع عدة دعاوى ضده وكلها انتهت بعدم قبول الطلب بعلّة عدم إجراء مسطرة العرض العيني لا تأثير له على سلامة القرار المطعون فيه مادام أن الدعاوى السابقة بتت في الشكل دون الموضوع، مما يجعل الوسيلة في فرعها الأول غير مقبولة وفي فرعها الثاني على غير أساس ويتعين رفض الطلب.

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 مقررًا وسعيد رياض والسعدية فنون ونجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.