

قرار محكمة النقض

رقم 3/460

الصادر بتاريخ 04 شتنبر 2019

في الملف التجاري رقم 2019/3/3/147

دعوى إتمام إجراءات البيع العقاري - شركة تجارية - عقار محفظ - عقد بيع - وجوب تحريره
وفق المادة 4 من مدونة الحقوق العينية.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 27 نونبر 2018 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائها
الأستاذ (ع.ر.ب)، الرامي إلى نقض قرار محكمة الاستئناف التجارية بمراكش عدد: 1307 الصادر بتاريخ
2018/9/20 في الملف عدد: 2018/8201/1453.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2019/7/24.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2019/09/04.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الإله أبو العياد، والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد عبد العزيز أوبايك.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين (ص.د) و(إ.ن) تقدما

بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بأكادير، عرضا فيه أنهما اقتنيا البقعة الأرضية رقم (...) الكائنة بـ

(...) أكادير مساحتها 1194 مترا مربعا أديا ثمنها كاملا حسب إشهاد مدير الشركة المدعى عليها بتاريخ

2008/1/24، وأنه لم يتم تمكينهما من عقد البيع النهائي ولا من وثائق تثبت رقم الرسم العقاري ملتصقين

الحكم عليها بإبرام عقد بيع نهائي معهما يوثق البيع وتقييده على الرسم العقاري واعتبار الحكم بمثابة

إذن لهما بتقييد مشتراهما عليه. وبعد جواب المدعى عليها متمسكة بالدفع بعدم الاختصاص النوعي،

وحكم المحكمة باختصاصها، والجواب مع طلب مضاد التمسست فيه المدعى عليها بفسخ البيع لوجود

صعوبة واقعية وقانونية تمثلت في كون الوعاء العقاري المخصص للتجزئة لا زال طور التسوية، وإرجاع

الطرفين للحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، قضت بقبول الطلبين الأصلي والمضاد شكلا، وفي الموضوع

الحكم على المدعى عليها أصليا بإتمام إجراءات بيع البقعة المذكورة وتحرير عقد بين الطرفين وتقييده على

الرسم العقاري المخصص لها واعتبار الحكم عند الامتناع بمثابة عقد بيع وأمر المحافظ على الأملاك بأكادير بتسجيله على الرسم العقاري وبفرض باقي الطلبات، بحكم استأنفته المحكوم عليها وبعد الجواب أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

في شأن وسيلة النقض الفريدة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار المطعون فيه عدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل الموازي انعدامه، بدعوى أنها تمسكت بأن العلاقة التي تربط الطرفين هي علاقة استفادة من مشروع سكني بشكل تفضيلي وبثمن تشجييعي، ولا يتعلق الأمر ببيع ناجز بأركان تامة، توضح ذلك المقارنة بين تاريخ الاقتناء وتاريخ البناء وثمن التفويت، والمحكمة لم تعتبر ذلك واعتمدت تعليلًا جاهزًا أسسته على الفصول 234 و488 و489، بينما الأمر يتجاوز ذلك بحيازة الطرف المطلوب القطعة الأرضية وتشديد بناء عليها وبذلك تحققت شروط الفصلين 488 و489 من ق.ل.ع، ومن جهة أخرى فإنها أوفت بالتزامها وسلمت البقعة الأرضية للطرف المطلوب ومكنته من الوثائق والمعطيات التي سمحت له بتشديد البناء، والمحكمة التي لم تراع أن الأمر لا يتعلق ببيع، وإنما بتمكين من استفادة من قطعة أرضية وفق شروط خاصة منها وجوب انتظار المستفيد تصفية الوعاء العقاري وفق الإجراءات القانونية والقضائية، خاصة وأنه لم يشر في صلب وصل الاستفادة إلى رقم الرسم العقاري وإنما تعلق الأمر بعقار عادي تفويته يتم بعقود لم تمتنع قط الطالبة من إبرامها، والمحكمة مصدرة القرار التي لم تراع ذلك وتعاملت مع النازلة دون اعتبار لخصوصيات الملف وما أسس عليه التعاقد بين الطرفين وكونه تعلق بعقار غير محفظ فقد جاء قرارها غير مرتكز على أساس ناقص التعليل عرضة للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار ردت ما تمسكت به الطاعنة من دفعات بتعليل جاء فيه: "لما كان التصرف موضوع العلاقة بين الطرفين ثابتا غير منازع فيه خاصة من طرف المستأنفة وتام الأركان وفق ما يقضي به الفصل 488 من ق.ل.ع، فإنه وبصرف النظر عما ورد بالوسيلة من كون الأمر يتعلق بالاستفادة من مشروع سكني بشكل تفضيلي وبثمن تشجييعي، وبصرف النظر كذلك عما إذا كان المبيع قد سلم ماديا وواقعيا للمشتري وقام هذا الأخير بتجهيزه وبنائه فإن مقتضيات الفصل 489 من ق.ل.ع لم تتحقق بعد طالما أن الأمر يتعلق ببيع عقار يستوجب بمقتضى هذا النص أن يجري كتابة في محرر ثابت التاريخ منجز من قبل مهني مخول لتحرير العقود عملا بمدونة الحقوق العينية، ولا تثبت ملكيته للمشتري بشكل قانوني إلا بتقييد هذا المحرر بالرسم العقاري"، وهو تعليل سليم اعتبرت من خلاله المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن الأمر تعلق بعقد بيع عقار تجري عليه أحكام الفصول 488 و489 من ق.ل.ع، وأن الطالبة ملزمة بصفتها البائعة بإبرام عقد بيع ناقل للملكية في إطار ما تفرضه المادة 4 من مدونة الحقوق العينية لتمام عقده، وبذلك جاء مرتكزا على أساس قانوني سليم، والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت برفض الطلب، وتحميل الطالبة الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد المجدوبي الإدريسي رئيسا والمستشارين السادة: عبد الإله أبو العياد مقررا ومحمد رمزي ومحمد الصغير ومحمد وزاني طيبي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد عبد العزيز أوبايك وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم آيت علي أحمد.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض