

قرار محكمة النقض

رقم 69

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

في الملف المرني رقم 2021/2/1/5378

طعن بالنقض - نقض سابق لنفس القرار - حالة الارتباط - أثرها.

البيّن من وثائق الملف أنه تم الطعن في القرار الاستثنائي من طرف المطلوب في النقض وصدر بشأنه قرار قضى بالنقض والإحالة، ومادام تم نقض القرار لفائدة المطلوب في النقض بصفته الواعد بالبيع في العقد المطعون فيه، وأن الطعن الحالي المقام من طرف الطالب بصفته موعودا له بالبيع يرمي إلى إتمام البيع، فإنه ونظرا لحالة الارتباط القائمة بين الملفين وعدم قابليتهما للتجزئة، يتعين نقض القرار المذكور بالتبعية للنقض السابق.

نقض وإحالة

باسم جلالته الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2021/06/24 من طرف الطاعن أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ب.ع) الرامي إلى نقض القرار رقم 182 الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 2021/3/16 في الملف رقم 2020/1404/162 وذلك جزئيا فيما قضى به من عدم قبول اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع نهائي وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيله بالرسم العقاري ورفض التعويض.

وبناء على المدكرة الجوابية المودعة بتاريخ 2022/6/17 من طرف المطلوب في النقض بواسطة دفاعه الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/1/24.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد القادر الوزاني والاستماع إلى

ملاحظات المحامي العام السيد سعيد زياد.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن المدعي (م.س) تقدم بتاريخ 2015/11/16 بمقال افتتاحي أمام ابتدائية سطات عرض فيه، أنه بتاريخ 2010/10/26 أبرم وعدا بالبيع مع المدعى عليه (م.ر) بخصوص بقعتين أرضيتين من التجزئة التي ستنجز على الرسمين العقاريين 15/40759 و 15/18919 بسطات، تطل الأولى على الطريق الرئيسي المؤدية من سطات إلى قيصر، والأخرى وراءها "شوكة"، مقابل مبلغ 4000 للمتر المربع. تسلم منها المدعى عليه تسبيقا قدره 600.000 درهم والباقي وقت إتمام البيع النهائي بعد إتمام عملية التجهيز وإنجاز محضر التسليم دون تحديد أجل، وأنه بمقتضى الفصل 33 من القانون المنظم للتجزئات العقارية الذي ينص أنه لا يمكن إبرام العقود بعمليات البيع والإيجار والقسمة إلا بعد أن تقوم الجماعة الحضارية أو القروية بإجراء التسليم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة، وبذلك فإن عقد الوعد بالبيع موضوع النازلة مخالف للقانون طبقا للفصل 72 من قانون التجزئات العقارية وبالتالي فهو باطل، كما أنه بالرجوع إلى الوعد بالبيع المذكور سيتضح أنه غير موثق وفق المادة 4 من مدونة الحقوق العينية مما يجعله باطلا بطلانا مطلقا، والتمس الحكم ببطالان عقد الوعد ببيع البقعتين المدعى فيهما المؤرخ في 2010/10/26، مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية. أجاب المدعى عليه مع مقال مقابل بأن الدعوى رفعت بتاريخ 2015/11/16 أي بعد مرور أجل التقادم الذي هو ستة أشهر طبقا للفصل 311 ق.ل.ع وأن الفصلين 33 من قانون التجزئات العقارية والفصل 4 من مدونة الحقوق العينية لا يسريان على النازلة ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع موضوع العقد المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية. وبناء على المقال الإصلاحي الذي تقدم به المدعى الفرعي (م.ر) بتاريخ 2016/03/08 عرض فيه أن عقد الوعد بالبيع المبرم بينه وبين المدعى عليه فرعيا صحيح، وأن الالتزام وإن لم يُحدد أجلا لإنجاز أشغال التجهيز فإن الفصل 127 ق.ل.ع ينص على أنه إذا لم يحدد للوفاء بالالتزام أجل معين وجب تنفيذه حالا ما لم ينتج الأجل من طبيعة الالتزام أو من طريقة تنفيذه أو من المكان المعين لهذا التنفيذ وفي هذه الحالات يعين القاضي الأجل وبذلك يكون أجل الوفاء بالالتزام المدعى الأصلي حالا منذ 2013/11/21 تاريخ الحصول على رخصة التجهيز وأن المدعى عليه ظل يماطل في تنفيذ التزامه حسب محضر المعاينة واثبات حال المدلى بهما مما حدا به إلى إنذاره وتبليغه به مما يجعله في حالة مطل أضرت به، ومن جهة فإن الطرفين لم يبينا ضمن عقد الوعد رقمي البقعتين الموعود بيعهما إلا أنهما حددا موقعهما بدقة وأنه بتطبيق ذلك التصميم الهندسي المنجز أخيرا لهذه التجزئة يتضح أن إرادة الطرفين انصبت على البقعتين الحاملتين لرقمي 37 و38 اللتين تنطبق عليهما شروط العقد لأن كلمة "شوكة" تعني الركن الشيء الذي يستبعد معه أن يكون المبيع هو رقم 35 لأن هذا الموقع ليس ركنا وأنه عملا بالفصل 235 ق.ل.ع فإنه يعرض على المدعى عليه باقي الثمن المتفق عليه بواسطة مكتب الموثق (س.ن) مبلغ 876.000 درهم بواسطة شيك مصادق عليه، ملتصقا بإصلاح الخطأ المادي بجعل الرقم الصحيح

للصك العقاري هو "... والحكم على المدعي الأصلي بإنجاز الأشغال المتعلقة بالتجزئة والإدلاء بمحضر التسليم النهائي تحت طائلة غرامة تهاديدية مع تعويض بنسبة 10 في المائة من ثمن البيع كل سنة بسبب التأخير في إنجاز بيع عقار في طور الإنجاز مع الحكم بإتمام البيع المتعلق بالبععتين المذكورين. فأصدرت المحكمة الحكم عدد 232 بتاريخ 2016/6/8 في الملف 15/1402/240 قضت فيه بقبول المقالين الأصلي والمضاد، وبرفضهما موضوعاً. استأنفه الطرفان، وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها عدد 974 بتاريخ 2017/10/10. نقضته محكمة النقض بقرارها عدد 7/700 بتاريخ 2019/09/24 في الملف عدد 2017/7/1/8718 بناء على - أن عقد البيع حدد البععتين تحديداً دقيقاً بغني عن الرقم والساحة وأن الشيء المستقبلي المتعاقد حوله قد تحقق وأن الواعد أبدى استعداده لإتمام إجراءات البيع في إطار العقد الرابط بينهما، وأن المحكمة لم تناقش التصميم الهندسي النهائي للتجزئة والذي يفيد أن الأمر يتعلق بالبععتين حرف "أ" وحرف "ب" وقد عرض عليه الواعد في إطار تسوية النزاع البقعة رقم "ب" كما التمس دفاع الطاعن (م.ر) خلال جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2017/7/10 إجراء بحث على أرض الواقع إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لئن اعتبرت في تبرير قضائها "بأن عقد الوعد بالبيع صحيح طالما أن محله قابل للتحديد مستقبلاً استناداً إلى تصميم التجزئة المرخص به وأنه تضمن جميع أركان العقد الصحيح... إلا أنها ردت دفع الطاعن (م.ر) بأنه: "باطلاعها على التصميم النهائي للتجزئة المؤشر عليه من طرف الوكالة الحضرية بسطات بتاريخ 2017/06/14 تبين لها أن واقع القطعتين... أصبح يشكل مجموعة سكنية - حرف أ - مساحتها 912 م م وأمامها في نفس الاتجاه مجموعتين سكنيتين - حرف ب - مساحتها 779 م م، وبالتالي فإن محل عقد الوعد بالبيع لم يعد قائماً وهو المجلس الذي حددته المستأنفة... في البععتين 37 و38 من التصميم الأولي...". دون مناقشتها تصميم التجزئة المرخص به وإجراء بحث على أرض الواقع وإن اقتضى الأمر الاستعانة بخبير للتحقق ما إذا كان الوصف والمكان الذي اتفق عليه الطرفان قابلين للتحديد بعد حصول تغيير في التجزئة سيما أنها أكدت في قرارها: "أن محل العقد قابل للتحديد مستقبلاً استناداً لتصميم التجزئة المرخص به" في حين أن المطلوب نفسه صرح في جلسة البحث بأن المشتري تراجع عن الاختيار الأول بسبب تغيير التصميم ويقترح عليه البععتين 4 و5 من التجزئة ثم أوضح أيضاً أن التصميم النهائي المصادق عليه يتضمن 189 بقعة مما يكون معه قرارها فيما ذهبت إليه قد جاء مشوباً بنقصان التعليل وغير مرتكز على أساس فيما يخص المقال المضاد موضوع طلب الطعن بالنقض. وبعد الإحالة أصدرت محكمة الاستئناف بسطات قراراً بالفناء الحكم الابتدائي فيما قضى به في المقال المضاد والحكم من جديد على المستأنف عليه (م.س) بإتمام البيع المتعلق بالبقعة المسماة "A.B" ذات الرسم العقاري عدد "... مع المستأنف وعدم قبول باقي الطلب. وهو القرار المطعون فيه بالنقض. من طرف (م.ر).

حيث يتجلى من وثائق الملف أنه تم الطعن في القرار الاستثنائي أعلاه من طرف المطلوب في النقض (م.س) وصدر بشأنه القرار عدد 2/68 بتاريخ 2023/01/24 ملف عدد 2021/2/1/4003 قضى بالنقض والإحالة. ومادام تم نقض القرار الاستثنائي رقم 182 الصادر بتاريخ 2021/3/16 في الملف 2020/1404/162 لفائدة المطلوب في النقض (م.س) بصفته الواعد بالبيع في العقد المطعون فيه. وأن الطعن الحالي المقام من طرف (م.ر) (بصفته الموعود بالبيع) يرمي إلى إتمام البيع، فإنه ونظرا لحالة الارتباط القائمة بين الملفين وعدم قابليتهما للتجزئة، يتعين نقض القرار المذكور بالتبعية للنقض السابق.

هذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى 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 الهيئة السيد عبد الرحيم سعد الله رئيسا والمستشارين السادة: عبد القادر الوزاني مقورا، عبد الرحمان انويدر، محمد الخليفي وخبيرة نجارة أعضاء ومحضر المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتب الضبط السيد فهد الرميثي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض