

قرار عدد 7/598
المؤرخ في 2016/12/27
ملف مدني بغرفتين عدد 2014/7/1/4985

بيع - اتمامه.

عملا بالفصل 234 من ق ل ع، لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام، إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق.

لا يكفي وضع شبكين لدى الموثق كضمان لأداء بقية الثمن، مادام أن الايداع يقتضي أن يكون حقيقيا ومادام أن المحكمة قضت على المشتري بأداء بقية الثمن.

النقض والاحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2016/6/26 في الملف عدد 1402/2014/05 تحت عدد 87 أن المطلوب تقدم بمقال بتاريخ 2003/8/28 أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة في مواجهة الطاعنة وزوجها (ع)، وعرض فيه أنه اشترى من الطاعنة بواسطة وكيلها زوجها (أع) العقارات ذات الرسوم العقارية 14003 ر و 38/20726 و 38/22182 بمبلغ إجمالي قدره : 4.000.000 درهم أدى منه للوكيل المذكور بصفته تلك مبلغ : 10.000 درهم نقدا ثم مبلغ 20.000 درهم بواسطة شيك بنكي يوم 2003/7/25 والباقي تم الاتفاق على أن يدفعه عند إبرام العقد النهائي واثبات خلو العقارات من الضرائب والتكاليف داخل اجل ثلاثة أشهر على الأكثر، وان البائعة أخذت تتهرب من إبرام العقد النهائي بسبب أن الغير اقترح عليها ثمنا أعلى، والتمس الإشهاد باستعداده لأداء باقي الثمن بعد إثبات خلو العقارات موضوع البيع من أية ضرائب، وعند الاقتضاء بعد خصم قيمة الضرائب المذكورة والحكم على المدعى عليها متضامين بإتمام البيع بشأن العقارات ذات الرسوم العقارية المذكورة أعلاه وذلك بالقيام بجميع الإجراءات اللازمة لتقييد الشراء المذكور واعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد بيع والإذن

للمحافظ على الأملاك العقارية والرهون بتمارة بتقييده على الرسوم العقارية المعنية وأرفق مقاله بنسخة وكالة وشواهد عقارية وإقرار بتسليم مبلغ. وأجاب المدعى عليهما بأنهما وجها للمدعى إنذارا توصل به بتاريخ 2003/10/09 من أجل أداء باقي الثمن داخل أجل 8 أيام إلا أنه لم يمثل والتمسا رفض الطلب وأرفقا محضر الإنذار ثم تقدما بتاريخ 2004/4/6 بمذكرة مع مقال مقابل جاء فيهما فيما يخص الجواب بأن الاتفاق لم يتضمن إفراغ أية شركة من العقار ولا أداء الضرائب وإن المدعي بلغ بالوثيقة التي تفيد خلو العقارات من أية ضرائب وفي المقال المقابل فإن المدعي لم يؤد ثمن الشراء رغم إنذاره، والتمسا الحكم بفسخ الوعد بالبيع الموقع من طرف (أع) المنصب على العقارات موضوع طلب إتمام البيع وأرفقا نسخة من الوثيقة المطلوب فسخها، وبعد الأجوبة والردود أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2005/3/09 في الملف رقم 03/224/9 حكما : في الشكل بقبول الطلب المضاد وبعدم قبول الطلب الأصلي وفي الموضوع : برفض الطلب المضاد "استأنفه المطلوب أصليا، والطاعنة فرعيا مجددين دفعهما فأصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 2006/5/11 في الملف عدد 13/05/104 قرارا : بإلغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من عدم قبول الطلب الأصلي وأيدته في الباقي وتصدت وحكمت بفسخ الوعد بالبيع "طعن فيه بالنقض من طرف المطلوب فأصدرت محكمة النقض بتاريخ 2008/10/22 قرارها عدد : 3557 في الملف المدني عدد 2007/5/1/661 بنقض قرار محكمة الاستئناف المشار إليه أعلاه الصادر عنها بتاريخ 2006/5/11 بعلّة : "أن العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من ق ل ع، والبين من عقد الوعد بالبيع المحتج به أن الطرفين اتفقا على تحديد ثمن العقارات موضوع البيع في مبلغ أربعة ملايين درهم تسلمت منه الواعدة بالبيع (م ك) بواسطة وكيلها زوجها في البيع تسبقا لمبلغه عشرون ألف درهم والباقي يؤديه الموعود له بالبيع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوقيع على الوعد بالبيع المقرر في المدة المتراوحة بين 19 إلى 2003/7/25، وطبقا للفصل 478 من ق ل ع فإن عقد البيع ينشئ التزامات متقابلة بين عاقيه إحداها على البائع وهي نقل ملكية المبيع إلى المشتري في مقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه له، والمحكمة لما قضت بعدم قبول طلب إتمام البيع والفسخ للعقد المحتج به بعلّة أن الطالب لم ينفذ التزامه بأداء بقية الثمن أو عرضة داخل الأجل دون أن تتأكد مما إذا كانت البائعة قد أوفت بنصيبتها من الالتزام كذلك وقامت بالإجراءات

الإدارية والقانونية التي يتحقق بها التسليم القانوني للبيع وإشعار الطالب بها، داخل الأجل المتفق عليه، فإنها تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه، كما لم تركزه على أساس مما يجعله عرضة للنقض"، وبعد إحالة الملف من جديد على محكمة الاستئناف وجواب الطرفين بعد النقض أصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 2010/2/22 في الملف رقم 13/2009/01 قرارا تحت عدد 251 قضت فيه " بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بشأن الطلب المضاد والحكم من جديد بفسخ الوعد بالبيع موضوع العقارات : عدد 14003/ز و 38/22182 و 20726 (كذا) وبتأييده في الباقي وتحميل المستأنف الأصلي المصاريف. طعن فيه المطلوب بالنقض فأصدرت محكمة النقض بشأنه قرارها عدد 7/315 بتاريخ 2013/7/02 في الملف المدني عدد : 2011/7/1/3453 بنقض قرار محكمة الاستئناف عدد 251 المشار إليه أعلاه بعلّة أنها لم تناقش ما " تم التمسك به من التزام البائعة بإتمام الإجراءات الإدارية والقانونية حسب المضمن بعقد البيع والتي يتحقق بها التسليم القانوني للمبيع سيما وأن العقد يشير إلى التزامات أخرى من طرف البائعة تم تفصيلها بالعقد ضمن ستة بنود، إضافة إلى ما أشارت إليه المحكمة من عدم إنقاله بضرائب، ودون تقيدها بقرار محكمة النقض الذي نقض القرار السابق بعلّة تأكد المحكمة مما إذا كانت البائعة قد أوفت نصيبها من الالتزام كذلك، وقامت بالإجراءات الإدارية والقانونية التي يتحقق بها التسليم القانوني للمبيع وإشعار الطالب بها داخل الأجل المتفق عليه" فيكون قرارها فيما ذهبت إليه دون اعتبار لما ذكر، قد جاء خارقا للفصل 369 من قانون المسطرة المدنية وعرضة للنقض" - وبعد إحالة ملف القضية من جديد على محكمة الاستئناف وبعد جواب الطرفين واستنفاد أوجه الدفع والدفاع أصدرت محكمة الاستئناف قرارا " بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من عدم قبول الطلب الأصلي في مواجهة المدعى عليها مريم اكديرة وبعد التصدي الحكم بقبوله في مواجهتها والحكم عليها بالقيام بجميع الإجراءات لإتمام البيع موضوع عقد الوعد ببيع الرسوم العقارية عدد: 14003/ر - 38/20726 و 38/18222 وذلك بتسجيله على الرسوم العقارية المذكورة، واعتبار هذا الحكم بمثابة عقد بيع نهائي بعد أداء المستأنف الأصلي لباقي الثمن وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليها أصليا المصاريف " وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن ثلاث وسائل.

في شأن وسيلتي النقض الثانية والثالثة:

حيث مما تعيب الطاعنة القرار انعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم ذلك أن المحكمة اشارت في قرارها الى أن المطلوب : " لم يستنكف عن اداء المبلغ المتبقي من الثمن عند توصله بالإنذار وإنما اختار وضع شيكين.. لدى الموثق لضمان استكمال اجراءات البيع مع انها لما أذرت المطلوب بأداء المبلغ بمكتب دفاعها داخل اجل ثمانية ايام من تاريخ التوصل، توصلت بكتاب صادر عن دفاعه بأنه وضع المبالغ لدى الموثق غير أنها لما اتصلت بالموثق اخبرها بكونه لا يتوفر على أي مبلغ كما انه ادعى حصوله على قرض بنكي يوم 03-10-28 وهو دليل على أنه عند استدعائها أمام الموثق يوم 03-10-15 لم يكن يتوفر على المبالغ الكافية لشراء العقارات، كما أن الشيكين مسحوبان لفائدة قابض قباضة تمارة مما تكون معه المحكمة قد أضرت بحقوقها كما ان المحكمة ركزت قضاءها على ان العقارات المبيعة مثقلة بالضرائب والحال ان الطاعنة سبق لها أن أدلت بثلاث شهادات عقارية تخص الرسوم العقارية موضوع النزاع تفيد أنها كانت خالية من أية تكاليف إلى غاية 2008/2/26 أي قبل صدور الحكم الابتدائي بتاريخ 2005/03/09 وبعده القرار الاستثنائي بتاريخ 2006/5/11 أي أثناء جريان المسطرة، كما ان القرار المطعون فيه أورد في تعليلاته بأنه لا يبرم البحث في سبب المديونية ما دامت ... المالكة لهذه العقارات قبلت بتسجيل هذه التهملات على رسومها العقارية، والحال أن التسجيل على الرسوم العقارية جاء بمبادرة من القابض في إطار مسطرة تنفيذ الأوامر الضريبية لسنة 2008 ومصدرها النشاط التجاري للطاعنة ولا علاقة لها بالعقارات موضوع النزاع وهي متعلقة بتاريخ لاحق للقرارات الصادرة برفض طلبات إتمام البيع، وبالتالي فالمحكمة لم تطلع على ما لديها من وثائق، وبدل ان تركز على الفترة التي وضع فيها المطلوب الشيكين المذكورين، صارت إلى كون ذمة الطاعنة مثقلة بالضرائب دون التأكد من ذلك من خلال وثائق الملف، فكان قرار المحكمة خارقا لمقتضيات الفصل 369 من ق م م، كما ان تصرف المطلوب غير مطابق لمقتضيات الفصل 234 من ق ل ع، وهي النقطة الأساسية التي كان على المحكمة مناقشتها، وبالتالي فالقرار خرق هذا الفصل وجاء عديم الأساس القانوني ومعرضا للنقض.

حيث تمسكت الطاعنة بمقتضى مقالها الاستثنائي ان المطلوب لم يضع المبلغ المتفق عليه بين يدي الموثق رغم إنذاره، فإن المحكمة التي ردت دفعوها بما عللت به قرارها

من : "أن المطلوب لم يستنكف عن أداء المبلغ المتبقى من الثمن عند توصله بالإلذار، وإنما اختار وضع شيكين بالمبلغ المطلوب لدى الموثق ياسين بوشتي لضمان استكمال إجراءات البيع" كما أن أجل الثمانية أيام الوارد بالإلذار هو شرط انفرادي محدد من طرف الواعدة بالبيع.. وبالتالي فوجه استئناف الطاعنة الفرعية الرامي الى فسخ هذا الوعد بالبيع بعلّة أن الموعد له لم يؤد الثمن المذكور داخل الأجل المتفق عليه لا يرتكز على أساس... "تكون قد اعتبرت فيما انتهت اليه بخصوص رفض الفسخ أنه ادى باقي الثمن دون تحقيقها ما إذا كان الإيداع قد تم فعلا للمبلغ بين يدي الموثق إذ لا يكفي وضع شيكين كضمان بل إن الإيداع يقتضي ان يكون حقيقيا سيما وأنها انتهت أخيرا في قرارها إلى الحكم على المطلوب بأداء باقي الثمن ومن جهة ثانية بخصوص الطلب الأصلي بإتمام البيع فإنه وبمقتضى الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود فإنه لا يجوز لأحد ان يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام، إلا إذا اثبت انه أدى أو عرض ان يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون أو العرف. وإن ما تعنيه هذه المقتضيات ان يكون الأداء والعرض حقيقيا وهو الأمر غير الثابت في النازلة بدليل ما انتهت إليه المحكمة باتمام البيع بعد أداء المطلوب لباقي الثمن فجاء قرارها مشوبا بفساد التعليل الموازي لانعدامه وخارجا للفصل 234 المحتج به ومعرضا للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب المصاريف. كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.