

قرار عدد 7/232
المؤرخ في 2016/04/19
ملف مدني بغرفتين عدد 2012/7/1/2068

التدخل الإرادي - الفصل 111 من ق م م، يقبل ممن لهم مصلحة في النزاع. للمشتري الحق في التدخل الإرادي في الدعوى الجارية بين البائع له. والشخص الذي يطلب إتمام البيع بناء على وعد بالبيع، وذلك من أجل طلب بطلان الوعد بالبيع. يكون باطلا الوعد بالبيع المتعلق بعقار سبق بيعه عملا بالفصلين 2 - و 306 من

ق ل ع.

تسليم المبيع وضمانه المطبق على العقارات المحفوظة عملا بالفصل 498 من ق ل ع يبقى التزاما شخصيا على البائع.

إن عدم الطعن في البيع النهائي من البائع يجعل إشهاد واعتراف هذا الأخير بالوعد بالبيع، وتسليمه نظير الرسم العقاري للموعد له لا تأثير له على عقد البيع النهائي المبرم قبل الوعد بالبيع.

إن التقييد الاحتياطي المؤسس على مجرد وعد بالبيع لم تتحقق شروطه، لا تأخير له على البيع النهائي المبرم قبله.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس أن الطاعنين (ع وب) ومن معه إلى جانب المطلوب حضوره تقدموا بمقال افتتاحي بتاريخ 2007/12/07 أمام المحكمة الابتدائية بفاس، عرضوا فيه انه بمقتضى وعد بالبيع مصحح الامضاء اشترؤا من (ع ل م) -المطلوب الاول- العقار المعروف باسم "رجا 1" موضوع الرسم العقاري عدد 07/76675 الكائن باحواز فاس قبيلة أولاد الحاج سايس طريق عين الشقف فاس، وهذا العقار كان يمنع تفويته لوجود شرط فاسخ لفائدة الدولة، غير أنه تم فك هذا القيد طبقا للمقتضيات القانونية الواردة بالملذكرة الدورية المشتركة بين وزارتي المالية والداخلية رقم 209 المؤرخة في

2007/10/15، هذا ولقد التزم المالك باتخاذ الإجراءات اللازمة لرفع اليد عن منع التفويت وإزالة الشرط الفاسخ المنصوص عليه بالسجلات العقارية، ثم ان المدعين قاموا بأداء القسط الأول من الثمن وهو مبلغ 3.509.048.00 درهما كما هو منصوص عليه في عقد الوعد بالبيع. والتمسوا الحكم على المدعى عليه بالقيام بجميع الإجراءات لدى المصالح الإدارية لرفع اليد عن الشرط الفاسخ المضروب على العقار موضوع الوعد بالبيع. وتدخل المطلوب الثاني ع.ل.ب في الدعوى، مؤكداً أنه اشترى مجموع العقار المذكور من المدعى عليه (ع ل م) بتاريخ سابق عن المدعين الحاليين، وهو عقد صحيح ما دام قد أبرم في ظل ظهير 01/05، في حين أبرم عقد البيع اللاحق من طرف البائعين بتاريخ 2007/11/21. ملتمسا بموجب مقاله المقابل الحكم بإبطاله وإبطال كل ما يترتب عنه. وتقدم البائع (ع ل م) بمذكرة جوابية مع طلب اعتراض صرح فيها بأنه سبق له بتاريخ 2006/12/22 أن تعاقد مع المدعو (ع ل ب) وباع له العقار المذكور، وفي ظروف خادعة وقع ضحية نصب واحتيال من طرف المدعى عليهم، الذين تعهدوا له بالحصول على تنازل (ع ل ب) عن عقد البيع الذي سبق أن أبرمه معه، إلا أنهم لم يستطيعوا الحصول على فسخ العقد مع البائع الأصلي إلى حد الآن، كما أنه لم يتحوز منهم إلا بمبلغ 800.000,00 درهم. ملتمسا بالحكم بإجراء بحث والاستماع إلى الشهود الذين كانوا حاضرين مجلس العقد. والحكم بتبعا لذلك بإبطال عقد البيع المصحح الإمضاء بتاريخ 2007/11/21 المبرم مع المدعين وإبطال ما ترتب عنه، كما تقدم الطالبون بمذكرة أوضحوا فيها أن (ع ل م) سلمهم نسخة موجهة من الأستاذة أمينة العيساوي بتاريخ 2008/11/10 يؤكد لها فيها التنازل عن الدفاع عنه وعن كل دعوى تقام باسمه ويتمسك فيها كذلك بالالتزام الموقع من طرفه بتاريخ 2008/11/10، وأدلى (ع ل م) بمذكرة بواسطة نائبته الأستاذة أمينة العيساوي يؤكد فيها تمسكه بنيابته عنه، وأن الكتاب بسحب النيابة عنها انتزع منه قهرا من طرف المدعين الأصليين وأرفق مذكرته بالتزام تعهد، وبعد تبادل الردود وتتمام الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها عدد 209 بتاريخ 2009/4/02 ملف عدد 2008/193 قضى في الطلبين المقابل والتدخل الإرادي في الدعوى بإبطال عقد الوعد بالبيع المبرم بين (ع ل م) و(ع ك ب) ومن معه من المدعين الأصليين، المنصب على العقار ذي الرسم العقاري عدد 07/76675 والمصحح الإمضاء بتاريخ 2007/11/21 اكدال تحت رقم 87/8262، ورفض الطلب

الأصلي. استأنفه المدعون، وبعد تبادل الردود واستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف. وهو المطعون فيه من طرف المدعين (ب) ومن معه بمقال تضمن خمس وسائل، أجب عنها المطلوب (ع ل م) بواسطة محاميه الأستاذ محمد بنحدو بمذكرة وضعت في كتابة الضبط بمحكمة النقض في 2012/07/05 والتمس فيه التصريح برفض الطلب، واجاب المطلوب (ع ل ب) بواسطة محاميه الأستاذ بنشقرون نجيب بمذكرة التمس فيها التصريح برفض الطلب.

الوسيلة الأولى والثانية والثالثة مجمعة

حيث يعيب الطاعنون القرار بخرق قاعدة قانونية وخرق الفصلين 485 و498 من ق ل ع وسوء التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس قانوني بدعوى أنهم ركزوا استئنافهم على أن من بين القواعد القانونية الثابتة أن آثار العقود نسبية ولا تسري إلا في مواجهة طرفيها والخلفين العام والخاص، وأن الغير الأجنبي لا يحق له نهائيا التدخل في هذه العقود والمطالبة بإبطالها في حين أشارت محكمة الاستئناف وهي تعلل قرارها للقاعدة المذكورة، وأضافت بأن صفة ومصلحة المطلوب (ع ل ب) قائمتان للمطالبة بإبطال العقد اللاحق المبرم بين البائع والمشتري الثاني (ب) ومن معه، والحال أن (ع ل ب) لم يكن طرفا في العقد المطلوب إبطاله، وهو ما شكل تناقضا أدى لخرق قاعدة نسبية العقود.

كما جاء في التعليل بأنه لا موجب لتطبيق الفصل 485 من ق ل ع على نازلة الحال ما دام المسمى (ع ل ب) يعتبر أجنبيا عن العقد الرابط بين الطالين و(ع ل م) ولا يحق له التدخل في هذه العقود والمطالبة بإبطالها عملا بالفصل 485 من ق ل ع الذي يعطي للمشتري وحده الحق في سلوك مسطرة الفسخ للمطالبة بإبطال البيع، أما الغير سواء كان مالكا حقيقيا أم لا فإنه لا يجوز له ان يباشر مسطرة الفسخ، لأن هذه المسطرة مقررة في القواعد العامة لأطراف العقد وحدهم دون غيرهم وهم في العقد المحكوم بإبطاله الطاعنون و(ع ل م)، وللتذكير فإن الفصل 485 من ق ل ع حرم البائع من سلوك هذه المسطرة وأعطى الحق للمشتري وحده بسلوك مسطرة الفسخ والأكثر من ذلك فإن الفصل المذكور في فقرته الأخيرة حرم على البائع ان يتمسك بطلان البيع

بعلة ان المبيع مملوك للغير، علاوة على أن المشرع لم يعط للبائع الحق في المطالبة بفسخ العقد فبالأحرى لشخص أجنبي عنه.

كذلك اعتبر أن ما قام به (ع ل م) من بيع لفائدة الطالبين فيه مساس بمصالح المشتري الأول وإخلال بالتزاماته القانونية المنصوص عليها في الفصل 498 من ق ل ع، في حين أن العقار موضوع النزاع هو عقار محفظ، وصحة البيوع وإنتاج آثارها في التفويطات المتعلقة بالعقارات المحفظة لا يكون لها أثر ولو بين المتعاقدين إلا إذا تم تسجيلها في الرسم العقاري طبقاً للفصلين 66 و 67 من ظهير 1913/8/12 المتعلق بالحفظ العقاري والفصل 2 من ظهير 1915/6/2 المطبق على العقارات المحفظة، أما الفصل 498 من ق ل ع فلا حجية له في النازلة لكونه لا ينطبق على العقارات المحفظة، وهو ما سار عليه اجتهاد المجلس الأعلى، وأن المحكمة لما اعتبرت ما قام به الطاعنون فيه إخلال بالتزاماتهم القانونية، تكون قد طبقت الفصل المذكور تطبيقاً خاطئاً وعرضت قرارها للنقض،

لكن حيث انه بمقتضى الفصل 111 من قانون المسطرة المدنية فإن التدخل الإرادي في الدعوى يقبل ممن لهم مصلحة في النزاع المطروح، ولما قضت المحكمة الابتدائية بقبول التدخل الإرادي في الدعوى باعتبار المتدخل له مصلحة للدفاع عن حقوقه فإنها قد طبقت صحيح أحكام المقتضى المذكور مبرزة في قرارها أن للمتدخل الصفة والمصلحة، ويعتبر العقد المحرر في 2007/11/21 بين الطاعنين و(ع ل م) باطلاً. ولذلك أيدت محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي القاضي بإبطال عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطالبين والمطلوب (ع ل م)، ومن ثم فهي لم تحرق قاعدة نسبية العقود المنصوص عليها في الفصل 229 من ق ل ع، لكون المتدخل يعتبر خلفاً خاصاً للبائع له (ع ل م) ولأن الأول سبق له أن اشترى العقار موضوع النزاع بعقد شراء قبل تحرير عقد الوعد بالبيع للطاعنين، وذلك يقتضي أن البائع لا يجوز له قانوناً التصرف في عقار سبق له ان باعه بتاريخ 2006/12/22 للمتدخل (ع ل ب)، ولذلك فان الوعد بالبيع الذي أبرمه (ع ل م) فيما بعد مع الطاعنين بتاريخ 2007/11/21 على نفس العقار الذي سبق له تفويته للمطلوب (ع ل ب) انصب على محل للالتزام غير موجود، مما يجعله باطلاً طبقاً للفصلين 2 و 306 من ق ل ع، ولما قضت المحكمة بإبطاله، وأيدتها في ذلك

محكمة الاستئناف بعلّة أنه لا موجب لتطبيق الفصل 485 من ق ل ع الذي يهم البائع والمشتري، بينما موضوع الدعوى يتعلق بالمشتري من البائع باعتباره خلفا خاصا وبالطاعنين الذين حرر لهم البائع وعدا ببيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 7/76675 في 2007/11/21 بعدما باعه بكامله للمتدخل (ع ل ب) في 2006/12/22 ومن ثم فان الوعد بالبيع المؤرخ في 2007/11/21 يعد باطلا لأنه بدون محل.

وبخصوص تطبيق الفصل 498 من ق ل ع فإن تسليم الشيء المبيع وضمانه، المطبق على العقارات المحفوظة يبقى التزاما شخصيا على البائع، ولا علاقة له بإشهار العقد في الرسم العقاري إذا كان العقار مدرجا في المحافظة، لذلك يبقى ما أثير في هذه الوسائل غير مؤسس.

في شأن وسيلتي النقض الرابعة والخامسة

حيث يعيب الطاعنون القرار بخرق حقوق الدفاع وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني بدعوى أنهم أدلوا بإشهاد عدلي أقر من خلاله (ع ل م) إقرارا رسميا أمام العدول بالوعد بالبيع الذي أبرمه معهم، وأكد فيه تنازله الذي لا رجعة فيه عن جميع الدعاوى التي أقامها ضدهم وهو إشهاد يعتبر وثيقة رسمية لا يطعن فيها إلا بالزور، كما أكد تسليمه للطاعنين نظير الرسم العقاري كاعتراف صريح منه بتسليم العقار موضوع الوعد بالبيع ولقد حازوا تلك الوثيقة كسند لتسليمهم العقار كما ينص على ذلك الفصل 499 من ق ل ع، وبحيازتهم لهذه الوثيقة فإنهم أصبحوا الحائزين القانونيين للعقار الشيء الذي يخول لهم تسجيل عقد البيع النهائي بعد إبرامه طبقا للفصل 89 من قانون التحفيظ العقاري؛ في حين لم تشر محكمة الاستئناف إلى هذه الوثائق المدلى بها سواء عند عرضها للوقائع أو عند تعليلها للقرار، وهي بعدم اجابتها عنها رغم جديتها باعتبارها وثائق رسمية تكون قد خرقت حقوق الدفاع.

كما أن المطلوب (ع ل ب) أدلى بشهادة ملكية تؤكد أنه تم تقييد احتياطي لفائدته بتاريخ 2005/11/25، غير أن هذا التقييد كان قبل شرائه للعقار ولا يمكن أن يكون حماية لحقوقه التي يزعم شراءها بتاريخ 2006/12/22، على أن هذا التقييد الاحتياطي الذي اتخذ بتاريخ 2006/12/22 بناء على دعوى تقدم بها ضد (ع ل م)

وانتهت بعدم قبولها، جعلت (ع ل ب) يتأكد أن هذا التقييد أصبح عديم الأثر لحماية حقوقه فأقدم من جديد على القيام بتقييد احتياطي آخر سجل بالمحافظة العقارية بتاريخ 2009/4/20 إلا أن هذا التقييد لا يمكن أن يكون له اثر ما دام الطاعنون حصلوا على حكم من المحكمة الإدارية بفاس أصبح نهائيا يؤكد أن الطالين أنجزوا تقييدا احتياطيا تنطلق آثاره منذ 2007/12/19 حماية لحقوقهم أي في رتبة قبل تقييد السيد ب؛ في حين لم تتعرض محكمة الاستئناف في تعليلها إلى هذه التقييدات بالرغم من أن الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري في فقرته الأخيرة ينص على أن تاريخ التقييد الاحتياطي يحدد مرتبة التقييد اللاحق للحق المقيد احتياطيا، فآثاره تتجلى في إعطاء الأفضلية للحق المقيد احتياطيا على باقي الحقوق اللاحقة المقيدة قبل تقييد هذا الحق تقييدا نهائيا، والمحكمة بإصدارها القرار المطعون فيه دون أن تجيب عما أثير أعلاه تكون قد خرقت حقوق الدفاع والفصل 85 المذكور وعرضت قرارها للنقض.

لكن حيث إنه لما ثبت لقضاة الموضوع أن الإشهاد العدلي المحرر لفائدة الطاعنين يتعلق بالتزام السيد (ع ل م) بالوعد بالبيع الذي عقده لهم في 2007/11/21 وأنه لم يطعن في البيع النهائي الذي عقده للمطلوب (ع ل ب) منذ 2006/12/22 والمتعلق بنفس العقار بأي وجه من الوجوه، وحرر شهادة تسليم وحياسة لهذا الأخير، جاء فيها بأنه سلمه المبيع فعلا بحضور شاهدين وتمت المصادقة على هذه الشهادة من طرفي العقد والشاهدين، لذلك فإن الإشهاد العدلي بتأكيد الوعد بالبيع يبقى مجرد التزام شخصي ليس من شأنه أن يؤثر في العقد النهائي المبرم قبله منذ 2006/12/22، وما دام غير مؤثر فإن عدم الجواب عنه يعتبر رفضا له، كما أن حياسة نظير الرسم العقاري بمناسبة الوعد بالبيع المؤرخ في 2007/11/21 لا يترتب عنها إلغاء البيع النهائي المحرر في 2006/12/22، والذي بقي البائع يؤكد به بواسطة محاميه الأستاذ محمد بنحدو وقام - البائع - بتسليمه المبيع بحضور شاهدين، وطلب من المحافظ تأسيس نظير جديد للرسم العقاري عدد 07/76675 لأن نظير الرسم ضاع منه في ظروف غامضة في بداية 2005 كما جاء في كتابه للمحافظ المؤرخ في 2009/2/16. وبخصوص التقييد الاحتياطي الذي أقامه الطاعنون في 2007/12/19 بناء على وعد بالبيع، فإنه في هذا التاريخ سبق للوعد بالبيع أن أبرم عقد بيع نهائي لفائدة المطلوب (ع ل ب) في 2006/12/22 وسلمه المبيع فعلا، ولما كان التقييد

الاحتياطي يهدف إلى الحفاظ مؤقتا على حق مدعى به على عقار كما ينص على ذلك الفصل 85 من قانون التحفيظ العقاري فإن التقييد المؤسس على مجرد وعد بالبيع لم تتحقق شروطه لا تأثير له على البيع النهائي المبرم قبله، وما دام لا تأثير له فإن عدم الجواب عما أثير بشأنه يعتبر رفضا له ومن أجل ذلك يبقى ما أثير بالوسيلتين بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

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



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض