

القرار عدد : 244 / 7
المؤرخ في : 2015/5/18.
عدد : 2012/7/1/390.

إعادة النظر - انعدام التعليل - تحقيق عقد نهائي - وعد بالبيع - شرط - القوة الملزمة للعقد.

تحقيق العقد النهائي مشروط حسبما ينص عليه الوعد بالبيع بالإفراج عن القرض وإيداع ما تبقى من الثمن بين يدي الموثقة وليس مجرد الحصول على موافقة البنك على القرض والقرار المطعون فيه لما لم يناقش ما تمسك به الطاعن من عدم تحقق هذا الشرط الواقف إعمالا للقوة الملزمة للعقد حسب الفصل 230 ق ل ع يكون قد خرق هذا المبدأ وجاء منعدم التعليل ويتعين قبول إعادة النظر.

الفصل 230 ق ل ع

باسم جلالة الملك

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه بإعادة النظر الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 2011/12/6 أن المطلوب في الطعن بإعادة النظر السيد س أ قدم بتاريخ 2008/02/25 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالخميسات عرض فيه أنه بتاريخ 2007/10/23 أبرم وعدا بالبيع مع الطالب السيد م س بواسطة الموثقة أساء تافي الشبيهي بشأن الملك المسمى فدان الغابة موضوع الرسم العقاري عدد 16/1147 بثمان إجمالي قدره 7.060.000 أدى له منه مبلغ ثلاثين ألف درهم قبل إبرام العقد والباقي أودع جزءا منه بتاريخ 2008/2/21 بمكتب الموثقة بواسطة شيك رقم 4622632 حامل مبلغ 3.530.000 درهم والجزء الباقي وقدره : 3.500.000 درهم تعهد البنك بدفعة عن طريق الالتزام الصادر عنه بتاريخ 2008/2/23 ورغم أن الطالب توصل بكامل الثمن فإنه رفض إتمام إجراءات البيع والتمس الحكم عليه بذلك وفي حالة رفضه اعتبار

الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد نهائي والإذن للسيد المحافظ بتسجيله بالرسم العقاري، وتقدم الطالب السيد م س بمقالين الأول بتاريخ 2008/3/10 والثاني بتاريخ 16-5-2008 ادعى فيهما أنه أبرم وعدا بالبيع مع المطلوب السيد س أ يتعلق بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد 16/11472 التزم فيه المشتري بأداء باقي الثمن بتاريخ أقصاه 2008/2/23 وهو التاريخ المحدد لحصوله على القرض من البنك الوطني للقرض الفلاحي بمبلغ ستة ملايين درهم وأنه استصدر أمرا قضائيا بإجراء معاينة واستجواب مع الموثقة أسماء التاقي بتاريخ 2008/2/23 عاين فيه المفوض القضائي أن إجراءات البيع في ذلك اليوم لم تتم نظرا لأن المشتري السيد س أ لم يسدد باقي الثمن ولم يتم بتصفية الضريبة على الأرباح وأنه فور إنصرام الأجل المذكور بادر إلى تبليغ الموثقة المذكورة إنذارا قانونيا بتاريخ 2008/3/17 يخبرها فيه بتحليله من الموعد بالبيع لعدم احترام المشتري الأجل المتفق عليه كما أنه استصدر أمرا باستجواب السيد مدير وكالة البنك الوطني للقرض الفلاحي (و ف) تأكد من خلاله أن المشتري لم يحصل على القرض مما يجعل هذا الأخير مخلا بالتزامه التعاقدي الشيء الذي يشفع للبائع بالمطالبة بفسخ الوعد بالبيع المبرم بتاريخ 25-10-2007 والتمس الحكم بفسخ الوعد بالبيع واعتباره كأن لم يكن وأرفق مقاله بالوثائق المذكورة وبعد ضم الملفين وإنهاء المسطرة قضت المحكمة الابتدائية بحكمها عدد 115 وتاريخ 2008/11/13 بفسخ عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بتاريخ 2007/10/23 المتعلق بالملك المسمى فدان الغابة موضوع الرسم العقاري عدد 16/11472 وبرفض باقي الطلبات وهو الحكم الذي كان محل استئناف من لدن المطلوب السيد س أ الذي ركز استئنافه على أن قضاة الدرجة الأولى تجاهلوا ما تمسك به من كونه أدى للبائع مبلغ 2.350.000 درهما ولم يبحثوا في هذا الأمر تماما مع أن البائع لم ينكر ذلك صراحة ومع ذلك فإنه أثبت أنه وفي جميع التزاماته وذلك بإيداعه بين يدي الموثقة مبلغ 3.500.000 درهم بواسطة شيك وأحضر لها التزاما من البنك بتمكينها من بقية الثمن في شكل قرض تسجبه بمجرد تقييد رهن على العقار المبيع لصالح البنك المقرض وفق العادة المتبعة في هذا الشأن وسلم لها وثيقة صادرة عن الصندوق الوطني للقرض الفلاحي تثبت أن هذه المؤسسة ملتزمة بذلك، وأن العمل القضائي استقر على أن الأداء الحاصل بين يدي الموثق هو أداء كاف، وأن الطرفين اتفقا على أن يتم تمويل

الجزء الثاني من الثمن الذي هو ستة ملايين بقرض يحصل عليه المشتري من المؤسسات البنكية وبذلك يكونان قد ارتضيا الخضوع للإجراءات البنكية المتبعة في هذا الشأن والتي تقضي أن يلتزم البنك بالإفراج عن القرض بعد إبرام البيع النهائي وتقييد رهن على العقار المبيع لفائدة المقرض، والطالب رفض الخضوع لهذه الإجراءات وامتنع عن إبرام العقد رغم الحصول على القرض قبل الآجل المحدد في العقد، وهو ما يشكل إخلالا من جانبه بالتزام تعاقدية، وبعد تمام الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بإتمام إجراءات البيع المتعلقة بالملك المسمى فدان الغابة موضوع الرسم العقاري عدد 16/11472 واعتبار هذا القرار بمثابة عقد نهائي بين الطرفين والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالخميسات بتقييده في الرسم العقاري، وهو القرار الذي قضت محكمة النقض بنقضه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت في القضية من جديد وذلك بموجب قرارها عدد 5353 الصادر بتاريخ 2011/12/6 في الملف المدني عدد 2010/7/1/763 بعلّة : أنه بمقتضى الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود فإن أداء الثمن أو عرضه الموجب لصحة الدعوى الناتجة عن تنفيذ الالتزام يختلف باختلاف الإجراء المقرر في العقد أو القانون أو العرف، ولا تطبق مقتضيات الفصل 275 من نفس القانون المحتج به والمتعلقة بالعرض العيني إذا كانت شروط العقد تقتضي خلاف ذلك، فإذا كان الطرفان قد اتفقا في عقد الوعد بالبيع على تسديد بقية الثمن من القرض الذي سيحصل عليه المشتري من البنك الوطني للقرض الفلاحي، فإنها بذلك يكونان قد ارتضيا الخضوع للإجراءات الخاصة المتعارف عليها لدى مثل هذه المؤسسة حيث لا يتم الإفراج عن مبلغ القرض إلا بعد قيام المتبايعين بالتوقيع على عقد البيع النهائي وتسجيله بالرسم العقاري وهو التوقيع الذي لم يقم الطالب بإنجازه في نطاق تنفيذ ما تضمنه التزامه بالرغم من تعهد البنك المذكور بأداء الثمن بعد التوقيع على العقد النهائي وتوجيه إشعار بذلك إلى الموثقة قبل انصرام الأجل المحدد في العقد للأداء حسب الثابت من وثائق الملف، إذ يعتبر هذا التعهد بمثابة عرض خاص لأداء الثمن من شأنه أن يؤدي إلى براءة ذمة المدين به ويرفع عنه حالة المثل، وبذلك يكون المطلوب في النقض قد وفي نصيبه من الالتزام على الوجه المقرر في العقد الذي تضمن الالتزام بالحصول على القرض وبحسب ما يقتضيه

العرف الجاري في هذا الشأن يحق له معه المطالبة بإجبار الطالب على تنفيذ ما تعهد به والمتمثل في التوقيع على عقد البيع النهائي الذي رفض القيام به بدون عذر مقبول وهو القرار المطعون فيه بإعادة النظر .

في شأن الوجه الثالث من وسيلة إعادة النظر :

حيث يعيب الطاعن القرار بعدم مراعاة الفصل 375 من قانون المسطرة المدنية وانعدام التعليل ذلك أنه لم يجب على ما أثاره في السبب الثالث من مقال الطعن بالنقض بخصوص ما نص عليه عقد الوعد بالبيع من أن التوقيع على العقد النهائي مشروط بإفراج المطلوب في النقض على القرض وإيداع ما تبقى من الثمن في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ الوعد بالبيع بمعنى أن البيع لا يتحقق إلا بتحقيق الشروط الواقفة المتجلية في الإفراج عن القرض وإيداع ثمن البيع بين يدي الموثقة داخل الأجل المحدد وأن رسالة البنك لا تقوم مقام الأداء، وإلزام الطاعن بالتوقيع على العقد قبل إيداع الثمن بمكتب الموثقة يعد خرقاً لمبدأ القوة الملزمة للعقد كما يحمل الطاعن شرطاً إضافياً لم يسبق أن التزم به.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه أثار في الوسيلة الثالثة من وسائل الطعن بالنقض كون الوعد بالبيع نص على أن التوقيع على العقد النهائي مشروط بالإفراج عن القرض وإيداع ما تبقى من الثمن بين يدي الموثقة داخل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ الوعد بالبيع وأن رسالة التزام البنك لا يمكن أن تقوم مقام الأداء الفعلي بين يدي الموثقة متمسكا بمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع التي تنص على القوة الملزمة للعقد والقرار المطعون فيه لم يناقش ما تم التمسك به في الوجه المذكور من أن التوقيع على العقد مشروط بالإفراج عن القرض فعلاً فجاء منعدم التعليل ويتعين قبول إعادة النظر فيه وإرجاع الوديعة للطالب.

فيما يخص طلب الطعن بالنقض :

في شأن الوسيلة الثالثة :

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أنه اعتبر أن عدم وضع مبلغ القرض بين يدي الموثقة يرجع للطاعن

الذي لم يعمل على إبرام العقد النهائي لتقييد الرهن لفائدة البنك على الرسم العقاري، والحال أنه بالرجوع إلى عقد الوعد بالبيع فإن التوقيع على العقد النهائي مشروط بإفراج المطلوب في النقض عن القرض وإيداع ما تبقى من الثمن في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ الوعد بالبيع، وبمعنى آخر فإن البيع لا يتحقق إلا بتحقيق الشروط الواصفة المتجلية أساساً في الإفراج عن القرض وإيداع ثمن البيع بين يدي الموثقة داخل الأجل وأن رسالة التزام البنك لا يمكن أن تقوم مقام الأداء لأنه مجرد وعد لا ينشئ أي التزام كما أن إلزام الطاعن بالتوقيع على العقد النهائي تحت طائلة عدم وضع مبلغ القرض بين يدي الموثقة يخرق القوة الإلزامية للعقد المنصوص عليها في الفصل 230 من ق.ل.ع فقد حدد الوعد بالبيع التزامات كل واحد من الطرفين وسطر كيفية تحقيق البيع وذلك بالإفراج عن القرض وأداء الثمن، وأن جعل الأداء متوقف على توقيع الطاعن على العقد النهائي يخالف تنسيب العقد التي تؤكد صراحة على أنه " سيتحقق هذا الوعد بواسطة عقد رسمي سيتم بعد تحقيق الشروط الواصفة المنصوص عليها أعلاه داخل أجل أربعة أشهر ..."، وتبعاً لذلك فإن للعقد قوة إلزامية إذ قدم تحقيق الأداء قبل التوقيع على العقد النهائي، وأنه بقلب ما نص عليه العقد فإن ذلك يحمل الطاعن شرطاً إضافياً لم يسبق له أن التزم به وهو ما خرق معه القرار المطعون فيه مبدأ القوة الملزمة للعقود المنصوص عليها في الفصل 230 من ق.ل.ع مما يعرضه للنقض.

حيث أثار الطاعن أمام محكمة الاستئناف كون تحقيق العقد النهائي مشروط حسبما نص عليه الوعد بالبيع بالإفراج عن القرض وإيداع ما تبقى من الثمن بين يدي الموثقة وليس مجرد الحصول على موافقة البنك على القرض، ومحكمة الاستئناف اكتفت بتعليل قرارها بما جاءت به من أنه : " بالرجوع للعقد الرابط بين الطرفين المؤرخ في 2007/10/23 تبين وقوع الاتفاق على أداء المتبقى من الثمن وقدره 1.030.000 درهم و600.000 درهم داخل أجل 4 أشهر من تاريخه أي 2008/2/23، وثبت من الوصل المسلم من الموثقة أسماء الشبيهي أنه أدى مبلغ 3.530.000 درهم بتاريخ 2008-2-23 بواسطة شيك رقم BFA46622632 المدلى بصورة منه كما ثبت من رسالة الالتزام المؤرخة في 2008/2/20 أن مؤسسة القرض الفلاحي التزمت بتمكين المستأنف من مبلغ القرض قدره 3.500.000 درهم ووضعه رهن إشارة الموثقة مضمون برهن مسجل على

الرسم العقاري، كما أكدت المؤسسة المذكورة في الإنذار الاستجوابي المنجز في 19-9-09 بأن التزامها المشار إليه يعتبر بمثابة تسليم النقود... وبذلك يتضح مما سبق أن الطاعن قد وفى بالتزامه المتفق عليه بأدائه مبلغ 3530.000 درهم بين يدي الموثقة وبالتزام البنك بتمكينه من المبلغ المتبقى وقدره 3530.000، وبالتالي فإن عدم وضع مبلغ القرض بين يدي الموثقة يرجع للبائع المستأنف عليه الذي لم يعمل على إبرام العقد النهائي لتقييد الرهن لفائدة البنك على الرسم العقاري... "من غير أن تناقش ما تمسك به الطاعن من عدم تحقق الشرط الواقف المتجلي أساسا في الإفراج عن القرض فعلا وإيداعه بين يدي الموثقة داخل أجل المتفق عليه وليس مجرد الإدلاء بالتزام بالقرض مراعاة لما نص عليه الوعد بالبيع وإعمالا للقوة الملزمة للعقد فخرقت مقتضات الفصل 230 من ق.ل.ع المحتج بخرقه وعرضت قرارها للنقض.

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



لهذه الأسباب

قضت قضت محكمة النقض بغرفتين :

المملكة المغربية

بقبول طلب إعادة النظر والرجوع في القرار المطعون فيه وإرجاع الوديعة لطالب إعادة النظر ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة المصدرة له للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل 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 محكمة النقض بالرباط.