

القرار عدد 157
الصاوير بتاريخ 31 مارس 2015
في الملف المرني عدد 2014/7/1/4196

تنازل عن شقة في طور الإنجاز - شروط إعماله بين طرفيه.

إن الالتزام بالبيع المنصب على عقار محفظ لكي ينتج أثره يكفي أن يكون منصبا على محل معلوم أو قابل للتعين وعلى الثمن والمثلن وباقي الشروط الأخرى، وأن تمسك أحد طرفي الالتزام به لإعماله يعد بمثابة موافقة منه على هذا الالتزام ولا يفقد إذ ذاك من قيمته القانونية لعدم التوقيع عليه من طرف من تمسك به ما دام أن الطرف قد وقع عليه وتمت المصادقة على توقيعه أمام الجهات المختصة وبالتالي أضفى هذا التوقيع عليه صبغة الالتزام سيما وقد تضمن جميع مقومات العقد وخصوصا دفع مقابل التنازل لفائدة الشركة البائعة، والمحكمة التي استجابت لطلب الطاعن بإتمام إجراءات البيع تكون قد سايرت مجمل ما ذكر أعلاه ولم تحرق مقتضيات المحتج بخرقها.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2014/5/05 في الملف رقم 2013/1201/3670 تحت رقم 937 أن المدعي (المطلوب) تقدم بمقال افتتاحي بتاريخ 2012/3/01 أمام المحكمة الابتدائية بمراكش، يعرض فيه أنه بمقتضى عقد تنازل مصحح الإمضاء بتاريخ 2007/12/25 اشترى من المدعى عليها (الطالبة) جميع الشقة رقم 105 حرف أ الطابق الثالث الشطر 5 مراكش، مساحتها 60 مترا مربعا الواقعة ضمن المجموعة السكنية الفضل زهرة القصر الأبيض ذات الرسم العقاري عدد 04/173766 مقابل ثمن قدره 200.000,00 درهم، وأن المدعى عليها

تنازلت لفائدته عن المبالغ المدفوعة للشركة المالكة والبالغ مجموعها 183000,00 درهم، إلا أنها امتنعت عن إتمام البيع رغم أنه عرض عليها باقي الثمن وقدره 17000 درهم ورفضت التوصل به، فتم إيداعه بتاريخ 2012/02/07 ملتصقا بالحكم عليها بإتمام إجراءات البيع وذلك بتسجيل عقد التنازل الموقع عليه من الطرفين تحت طائلة غرامة تهديدية لا تقل عن 200,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وفي حالة امتناعها اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة سند ناقل للملكية وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة بتسجيل المدعي كمالك للعقار على الرسم المشار إليه أعلاه. وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها عدد بتاريخ 2012/12/13 ملف رقم 1124 قضى برفض الطلب. استأنفه المدعي، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بالحكم على المستأنف عليها بإتمام إجراءات البيع مع المستأنف، وذلك بتسجيل عقد التنازل موضوع الدعوى بالرسم العقاري عدد 04/173.766 وفي حالة امتناعها اعتبار هذا القرار بمثابة سند ناقل للملكية وأمر المحافظ العقاري بمراكش المنارة بتسجيله في الصك العقاري، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيطتين الأولى والثانية :

حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه بحرق الفصلين 3-618 و 13-618 المتعلقين ببيع عقار في طور الإنجاز وفساد التعليق المنزل منزلة انعدامه، وحرق الفصلين 478 و 488 من ق.ل.ع، بدعوى أنه علل ما قضى به بأنه: "يتضح أن المستأنف عليها تنازلت للمستأنف عن الشقة التي سبق لها أن تعاقدت مع مالكتها الأصلية شركة (جسيمو)، وهي في طور البناء لشرائها من هذه الأخيرة، كما تنازلت لفائدته عن الأقساط المسبقة من ثمن الشراء الذي حددته الشركة في مبلغ 200.000,00 درهم إلا أن المستأنف عليها بقيت على اتصال مع الشركة البائعة لها إلى أن حصلت على الشقة باسمها بالصك العقاري عدد 04/173776"، وهو تعليل يؤكد أن المحكمة ثبت لها أن التنازل الصادر عن الطاعنة لفائدة المطلوب منصب عن التخلي عن عقد بيع عقاري في طور الإنجاز المبرم بينها وبين مالكة العقار شركة (جسيمو) لكنها مع ذلك لم تخضع هذا التنازل للمقتضيات القانونية المطبقة عليه والمنصوص عليها في القانون رقم 44.00 والذي ينص الفصل 13-618 منه على أنه: "لا يمكن للمشتري التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في طور الإنجاز لشخص آخر

إلا بعد توجيه إعلام بذلك إلى البائع برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل وبشرط أن يتم التحلي وفق الشروط التي تم إبرام العقد الابتدائي في إطارها"، بدل أن تقيم هذا التنازل على ضوء القانون المذكور باعتبار قواعده أمره تحد من سلطان الإرادة فقد اعتبرت أن التنازل المذكور هو عقد ملزم لطرفيه وهو شريعتهما وهو ما يقتضي إلزام المتنازلة -الطاعنة- بنقل ملكية العقار للمتنازل له، مستبعدة بذلك تطبيق مقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع التي تستثني من قاعدة العقد شريعة المتعاقدين الحالات المنصوص عليها في القانون، خارقة بذلك الفصل 3-618 من نفس القانون والتي توجب أن يحرق العقد في محرر رسمي أو من طرف مهني ينتمي إلى مهنة يخول قانونها تحرير العقود تحت طائلة البطلان.

كما عابت القرار المطعون فيه بخرق الفصلين 478 و488 من ق.ل.ع، بدعوى أنه اعتمد التنازل المذكور فيما قضى به من إتمام إجراءات البيع، والحال أن ذلك التنازل ليس بعقد بيع ووصفه من طرف المحكمة بأنه عقد بيع فيه تحريف لمضمونه ومحتواه ما دام هو مجرد إشهاد صادر من طرف الطاعنة بمفردها ويحمل توقيعها وحدها، وبالتالي فهو التزام من جانب واحد وليس بعقد ملزم بين طرفين ولا ينطبق عليه وصف العقد أصلا، وبالأحرى أن ينطبق عليه وصف العقد كما عرفه الفصل 478 من ق.ل.ع الذي ينص على أن البيع عقد بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين لآخر ملكية شيء في مقابل ثمن يلتزم هذا الآخر بدفعه له، وكما يحدده الفصل 488 من نفس القانون الذي ينص على أن البيع يكون تاما بمجرد تراضي طرفيه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع والثمن وشروط العقد الأخرى، فالتنازل خال من كل مقومات عقد البيع وعلى رأسها وجود الطرف الثاني في العقد الذي يتم إبرام العقد معه والمقابل الذي يأخذه البائع من المشتري أي الثمن المتفق عليه، والقرار لما وصفه بأنه عقد وهو شريعة المتعاقدين وملزم لهما وبالتالي فهو عقد بيع وقضى بإلزام الطاعنة بنقل ملكية المبيع، يكون قد حرف الإشهاد المذكور وخرق مقتضيات الفصلين المذكورين ولم يجعل أساسا سليما لما قضى به مما ينبغي نقضه.

لكن، حيث إنه طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع، فإن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون، ولما كان ثابتا من الوثائق المعروضة على محكمة الموضوع ولاسيما صورة الوصل الصادر عن شركة (جسيمو) والموقع من الطالبة أن هذه الأخيرة التزمت بشراء شقة بثمن قدره 20.0000,00 درهم، وأنها تنازلت عليها لفائدة

المطلوب كما تنازلت له عن مبلغ الدفعات التي سبق أداؤها لفائدة الشركة البائعة وقدرها 183000,00 درهم، وأودع لها بصندوق المحكمة مبلغ 17000,00 درهم وتم واستخراج رسم عقاري خاص بالشقة باسم الطالبة، فإن المحكمة التي قضت عليها بإتمام إجراءات البيع مع المطلوب وذلك بتسجيل عقد التنازل بالرسم العقاري عدد 04/173766، تكون اعتبرت وعن صواب أن الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد، فهي لا تضر الغير ولا تنفعهم إلا في الحالات المذكورة في القانون (الفصل 228 من ق.ل.ع)، وأن التنازل لفائدة المطلوب هو التزام مستقل لا تنصرف آثاره إلى الالتزام الأصلي الذي اشترت بموجبه الطاعنة العقار من شركة "جسيمو" البائعة لها والتي عملت على نقل ملكيته إلى الطالبة بالرسم العقاري، ولم يبق مجال لأية علاقة للمطلوب مع الشركة البائعة للمتنازلة، ومن ثمة لا يجوز التمسك في مواجهة المطلوب بما يمكن أن يعتري العقد الرابط بين المتنازلة (الطاعنة) والبائعة لها من نواقص.

ومن جهة أخرى، فإن الالتزام بالبيع المنصب على عقار محفظ لكي ينتج أثره يكفي أن يكون منصبا على محل معلوم أو قابل للتعيين وعلى الثمن والمثمن وباقي الشروط الأخرى، وأن تمسك أحد طرفي الالتزام به لإعماله بعد بمثابة موافقة منه على هذا الالتزام ولا يفقد إذ ذاك من قيمته القانونية لعدم التوقيع عليه من طرف من تمسك به ما دام أن الطرف قد وقع عليه وتمت المصادقة على توقيعه أمام الجهات المختصة، وبالتالي أضفى هذا التوقيع عليه صبغة الالتزام سيما وقد تضمن جميع مقومات العقد وخصوصا دفع مقابل التنازل لفائدة شركة (جسيمو) البائعة، والمحكمة التي استجابت لطلب الطاعن بإتمام إجراءات البيع تكون قد سايرت مجمل ما ذكر أعلاه ولم تحرف مضمون الإشهاد المذكور أو تخرق المقتضيات المحتج بخرقها وما بوسيلتي النقض على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس : السيد أحمد الملحاوي - المقرر : السيد سعيد رياض - المحامي العام :
السيد الحسن البوعزاوي.