

القرار عدد 20

الصاوير بتاريخ 20 يناير 2015

في الملف المرني عدد 2014/7/1/4202

عقد بيع - باقي الثمن - إيداعه بعد انصرام الأجل المتفق عليه - أثره.

إن المحكمة لما اعتبرت أن العقد لم يرتب أي التزام مقابل في جانب البائع حتى يؤخذ بعدم تنفيذه، وإن إيداع باقي الثمن بعد انصرام الأجل المتفق عليه لا ينفي على الطالبين التماطل، واستبعدت ما تمسكوا به من أن السبب في عدم إيداع الثمن داخل الأجل المتفق عليه يعود إلى تعذر حصولهم على نسخة من رسم البيع بما عللت به قرارها من أن ذلك: " لا يعتبر سببا معقولا ويجعلهم خارج دائرة المطلب " ماداموا أنهم أطراف في العقد وعالمين بمحتواه، تكون قد طبقت الفصل 255 من ق.ل.ع تطبيقا سليما وجاء قرارها مبني على أساس.

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بتازة بتاريخ 2013/11/11 في الملف 2012/454 تحت رقم 157 أن المدعين (الطاعنين) تقدموا بتاريخ 2011/7/28 أمام المحكمة الابتدائية بتازة بمقال افتتاحي يعرضون فيه أنه بمقتضى وعد بالبيع عدلي مضمن بعدد 1137 كناس المختلفات 27 وتاريخ 2011/7/12 توثيق تازة التزم المدعى عليه بأن يبيع لهم القطعة الأرضية الفلاحية الكائنة بالمحل المسمى " س.م " بغيران التعالب بتازة (الحجرة الطويلة) مساحتها 1826 م 2 وقد اندمجت أخيرا ضمن المجال الترابي الحضري بتازة والمحدودة قبله ب (ع.ب) وبمينا بالطريق الوطنية رقم 6 الرابطة بين فاس ووجدة وشمالا السكة الحديدية ، وقد التزم البائع بأن يستجمع وثائقه لاسيما الشهادة الإدارية بعدم المخالفة للقانون من بلدية تازة وشهادة الضريبة على الأراضي العقارية داخل أجل شهر من تاريخ التلقي الذي هو 2011/4/18 وأن يعد المدعون ما تبقى من الثمن لأدائه ناجزا داخل نفس الأجل، وأن المدعين قد وفروا باقي الثمن وقدره 90.000 درهم قبل حلول الأجل غير أن البائع رغم حيازته لمبلغ 60.000،00 درهم نقدا كمقدم الثمن ظل يتماطل إذ لم يبلغ المدعين كونه أعد الوثائق المطلوبة بالإضافة إلى أنه تعذر عليهم إنذاره لكونهم لم يتوصلوا بالرسم العدلي إلا بعد يوم واحد من تاريخ تضمينه بكنائش المحكمة يوم 2011/7/12 وبمجرد أن حصلوا عليه وجهوا إنذارا إلى البائع ليحضر أمام العدلين مرفقا بالوثائق المطلوبة لحيازة باقي الثمن وإنجاز عقد البيع

النهائي وهو الإنذار الذي توصل به بتاريخ 2011/7/15 إلا أنه تخلف عن الحضور أمام العدلين مما اضطرهم إلى عرض وإيداع باقي الثمن عرضا عينيا حقيقيا، والتمسوا الحكم عليه بنفاذ البيع المتعلق بالقطعة الأرضية المشار إليها أعلاه، واعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة تعاقدي كتابي نهائي ومعينة كون باقي الثمن قد أودع بمحضر العروض بصندوق المحكمة، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها بتاريخ 2012/02/23 ملف رقم 2011/179 قضى برفض الطلب استأنفه المدعون فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسيلتي النقض :

حيث يعيب الطاعنون القرار المطعون فيه بانعدام الأساس القانوني وخرق القانون وخاصة الفصول 234-235-264-414-107 و 117 من ق.ل.ع بدعوى أن القرار المطعون فيه بعد أن نقل موجبات الاستئناف التي أثارها طالبو النقض استند إلى التعليل التالي : " لم يصح ما عابه الفريق المستأنف على الحكم المستأنف على اعتبار أن الرسم العدلي عدد 1137 يعتبر ملزما لطرفيه معا الفريق المستأنف والمستأنف عليه وليس ملزما فقط للمستأنف عليه مادام قد ورد آخره : "على أن يتم البيع النهائي بينهم بعد مضي شهر كامل على تاريخ هذا العقد بدون ممانعة ولا تسويق من كلا الطرفين"، وأنه مادام أن القرار المطعون فيه قد أثبت كون كل من الطرفين ملتزم التزاما خاصا به: البائع بإحضار الوثائق الإدارية داخل أجل شهر لأن البيع العقاري لا يمكن أن يعقدها أي موثق أو عدل ولا تصح إلا بعد إحضار الشواهد الإدارية وفقا للقانون رقم 90-12 الخاص بالتعمير والقانون رقم 25-90 الخاص بالتجزئات العقارية مثلما يبقى في ذمة المشتري إيداع باقي الثمن الذي أودعوه فعلا قبل رفع الدعوى ، وأنه ليس بالملف أي إنذار من الواعد بالبيع موجه إلى الطاعنين قصد إيداع الثمن مثلما لا يوجد بالملف ما يفيد حصول الواعد بالبيع على الشواهد الإدارية اللازمة لتحرير عقد البيع ولذلك فالنتيجة الحتمية هي تخلف الطرفين عن تنفيذ ما التزم به داخل الأجل لذلك فإن الأجل يتمدد بالنسبة لهما معا وهو ما سار عليه اجتهاد محكمة النقض، وأن المحكمة طالما قد عاينت وجود التزامين متقابلين، فإنه كان يجب عليها أن تطبق قواعد الالتزامات المتبادلة ولا تلزم الطاعنين بتنفيذ التزامهم وحدهم داخل الأجل وتعرض عن إلزام الطرف الآخر بتنفيذ التزامه بإحضار الوثائق الإدارية المطلوبة في إنجاز عقد البيع والحال أن ذلك العقد لا يصح تحريره إلا بعد الإدلاء بتلك الوثائق ، وأن تخلف الطاعنين عن إيداع الثمن داخل الأجل لا يؤدي إلى تحلل الواعد بالبيع من التزامه من دون أن يبادر إلى بعث إنذار إلى الموعد لهم بالبيع ، كما أن رسم البيع لم يصل إلى أيديهم إلا بعد يوم واحد من تاريخ تضمينه بكتائيش المحكمة أي يوم 2011/7/12 ، وبمجرد ما حصلوا عليه وجهوا إنذارا إلى البائع ليحضر أمام العدلين لإتمام إجراءات البيع، وأن الحكم المطعون فيه لم يناقش هذا العذر في عدم إيداع باقي الثمن داخل الأجل ولم يقيمه بكونه منتجا أو غير منتج مثلما لم يقيم الإنذار الموجه إلى الواعد بالبيع والمتبوع بمحضر العرض والإيداع ولذلك فإن القرار يبقى خارقا لحقوق الدفاع وعديم الأساس القانوني ومعرضا للنقض.

لكن حيث إنه لما كان الفصل 255 من ق.ل.ع ينص على أنه : "يصبح المدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للإلتزام " ولما كان ثابتا كذلك من الوعد بالبيع المؤرخ في 2011/4/18 أن الطالب أدى مبلغ 60.000,00 درهم والتزم بأداء باقي الثمن وقدره 90.000,00 درهم داخل أجل شهر من تاريخ إبرام الوعد بالبيع ، والمحكمة لما عللت قرارها بما جاءت به من أنه : " لا عبرة لما ادعاه الفريق المستأنف من كون المستأنف عليه قد وعدهم والتزم لهم بإدلائه بالوثائق الإداريةوكان على المستأنفين وقبل انصرام أجل الشهر كاملا أن يقوموا بإيداع باقي الثمن المتفق عليه لا ان يقوموا بإيداعه بعد انصرامه...." تكون قد طبقت المقتضى المشار إليه أعلاه تطبيقا سليما معتبرة من خلاله أن العقد لم يرتب أي التزام مقابل في جانب البائع حتى يؤخذ بعدم تنفيذه، وان إيداع باقي الثمن بعد انصرام الأجل المتفق عليه لا ينفي على الطالبين التماطل واستبعدت ما تمسكوا به من أن السبب في عدم إيداع الثمن داخل الأجل المتفق عليه يعود إلى تعذر حصولهم على نسخة من رسم البيع بما عللت به قرارها من أن ذلك : " لا يعتبر سببا معقولا ويجعلهم خارج دائرة المطل " ماداموا أنهم أطراف في العقد وعاملين بمحتواه فجاء قرارها مبنيًا على أساس وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية محكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد ملجاوي رئيسا والمستشارين السادة: سعيد رياض المقرئ، لطيفة أيلدي، حميد التواي، السعدية فنون أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة بلعيد.