

القرار عدد 518

الصادر بتاريخ 28 وجنبر 2014

في الملف المرني عدد 2013/7/1/3752

عقد الوعد بالبيع - التزام شخصي - لا تنطبق عليه أحكام الملكية المشتركة.

المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت ان تطبيق المادة 12 من القانون رقم 18 /00 انما يقتصر على التصرفات المنصبة على الحقوق العينية المرتبطة بالملكية المشتركة وليس من بينها الالتزامات الشخصية الناتجة عن عقد الوعد بالبيع التي ترمي الى ابرام عقد بيع منصب على ملكية مشتركة والتي تبقى في شكلها خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود ، تكون قد طبقت صحيح احكام المادة المذكورة تطبيقا سليما باعتبار ما ثبت لها من أن الأمر في النازلة يتعلق بمجرد وعد بيع وان الوعد بالبيع هو التزام شخصي من طرف الواعد لا تنتقل به ملكية الشيء الموعود ببيعه ويبقى الواعد مالكا للشيء الموعود ببيعه، إلى وقت إبرام البيع النهائي وبالتالي لا تنطبق عليه مقتضيات المادة 12 من القانون رقم 18.00 التي توجب تحرير العقد من طرف مهني ، وما جاء في النعي حول طريقة الأداء فإن البين من عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين ومحض إرادتهما لا يتضمن اتفاقهما على كيفية الأداء المطلوبة ولا يمكن إلزام المطلوب بشيء لم يتم الاتفاق عليه بمقتضى العقد المذكور، وجاء قرارها معلا تعليلا سليما وكافيا غير خارق للمقتضى المحتج بخرفه والوسائل على غير أساس.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف باكاير بتاريخ 18-6-2012 في الملف 11/1012 تحت رقم 1683 ان الطاعن تقدم بتاريخ 22-10-2010 بمقال يعرض فيه انه ابرم عقدا عرفيا بالبيع مصحح الإمضاء بتاريخ 2008/10/9 بمقتضاه وعده المدعى عليه ببيعه الشقة الموجودة بإقامة المصعد عمارة ب شقة 19 بثمن قدره: 660.000 درهم تسلم منه مبلغ 160.000 درهم يوم تحرير العقد مع تمتع الطاعن بالحق في حيازة الشقة بدون مقابل ريثما تتم إجراءات البيع النهائي، وبتاريخ 21-7-09 وجه له دعوى لتحرير العقد لدى الموثق (أ.ر) يوم 7-

8-2009، غير انه عند إجراءات التحرير صرح المدعى عليه البائع بأنه يريد إضافة شروط أخرى وحذف فقرة إلغاء البيع، إلا أن مساعد الموثق رفض ذلك مصرحاً بعدم إمكانه حذف الفقرة المذكورة وإضافة شروط أخرى، وبتاريخ 21-10-2009 وجه له المدعى عليه انذاراً يطالبه بإتمام إجراءات البيع داخل أجل 15 يوماً من توصله وفي حالة الرفض ينذره بإرجاع المبلغ المسبق كما انه سيؤدي وجيبة عن كل شهر ان استمر في حيازة الشقة، فأجابته الطاعن بتاريخ 14-11-09 بان عدم إتمام الإجراءات يرجع الى رفضه التوقيع على مسودة الوعد بالبيع وان مبلغ 160.000 درهم لا يمكن له الاحتفاظ به لأنه تسبيق من الثمن وليس عربوناً ملتتمساً بإبطال الوعد بالبيع وإرجاع المبلغ المسبق، وبتاريخ 20-12-2010 تقدم المدعى عليه المطلوب بمذكرة جوابية مقرونة بمقال مقابل عرض فيها انه قام بجميع الإجراءات القانونية لإتمام البيع ملتتمساً بالحكم على المدعى عليه فرعياً بتنفيذ التزامه التعاقدي تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وفي حال الامتناع اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع بين الطرفين وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 21/3/2011 حكماً ببطالان الوعد بالبيع الرابط بين الطرفين والمصحح بالإمضاء بتاريخ 9-10-08 وعلى المدعى عليه بإرجاعه للمدعى مبلغ 160.000 درهم ورفض الطلب المضاد، استؤنف من طرف المحكوم عليه (ح.ب) وبعد تمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والتصدي والحكم في الطلب الاصلي برفضه وفي الطلب المقابل الحكم على المستأنف عليه بإتمام إجراءات البيع موضوع عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 9-10-08 بعد أداء باقي الثمن وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض .



في شان الوسائل الاولى والثانية والثالثة مجمعة:

حيث ينعي الطاعن على القرار خرق القانون الداخلي - خرق المادة الأولى و 12 من القانون رقم 18.00 وخرق حقوق الدفاع وفساد التعليل وعدم الارتكاز على أساس بدعوى ان ما عللت به المحكمة قرارها من ان " تطبيق المادة 12 من القانون 18.00 انما يقتصر على التصرفات المنصبة على الحقوق العينية المرتبطة بالملكية المشتركة وليس من بينها الالتزامات الشخصية الناتجة عن عقد الوعد بالبيع التي ترمي إلى إبرام عقد بيع منصب على ملكية مشتركة والتي تبقى خاضعة في شكلياتها للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود اذ ان ابرام عقد البيع المنصب على حقوق عينية مرتبطة بالملكية المشتركة هو الخاضع لشروط المادة 12 "...، "، وانه بالاطلاع على الوعد بالبيع ... يتبين انه يشير الى ان تحرير عقد البيع النهائي سيكون بعد إنشاء الرسم العقاري الخاص بالشقة ... واداء باقي الثمن وهو 500.000 درهم وان ادعاء المستأنف عليه عزوف المستأنف عن ابرام عقد وعد بالبيع جديد امام موثق يخوله الحصول على قرض بنكي لتمويل الشراء يبقى غير منتج لعدم تضمين الوعد بالبيع طريقة اداء الثمن " وهو تعليل أخطأ في فهم وتطبيق القانون

وخرق مقتضيات تشريعية واجبة التطبيق على النازلة وذلك بخرق المادة 12 من القانون رقم 18.00 والتي تنص على انه " تسري احكام هذا القانون على العقارات المبينة المقسمة الى شقق وطبقات ومحلات والمشاركة ملكيتها " وان الخلاف بين الطرفين يتمحور حول شقة سكنية مفرزة من اجزاء مشاركة الملكية تختص برسم عقاري عدد 09/101130 فتكون خاضعة بطبيعتها للقانون المذكور والمحكمة بذهابها لخلاف ذلك يكون قرارها خارقا للمقتضى المذكور وأساءت تطبيق القانون، كما تقضي نفس المادة بوجوب تحرير جميع التصرفات بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها ... من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية والعقد الرابط بينهما والذي حرر بشكل مخالف يكون غير مستوف للشروط الشكلية المطلوبة قانونا ويكون معرضا لجزاء البطلان، وقد ذهبت المحكمة الابتدائية إلى نفس الاتجاه غير ان محكمة الاستئناف خالفت ذلك ولم تركز قرارها على أساس، كما يقضى الفصل 63 من ق ل ع بأنه يفترض في كل التزام ان له سببا حقيقيا ومشروعا ولو لم يذكر، ومن المتعارف عليه ان عقود البيع تبرم بين طرفيها بداعي الحصول على قرض تمويلي من مؤسسة بنكية لأداء ما بقي بذمة الموعود له بالبيع، وان العقد موضوع النزاع اذ جاء مخالفا للشروط الشكلية فقد تعذر على الطاعن الحصول على القرض ولم ينكر المطلوب ذلك وقد اقر به في كتاباته الا انه رفض التوقيع مما تعذر معه اتمام التعاقد، كذلك فإن الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تنشأ عن الاتفاقات والتصريحات الأخرى المعبرة عن الإرادة (الفصل الاول من ق ل ع) ولا يتم الاتفاق الا بتراضي الطرفين (الفصل 19 من نفس القانون) ويكون البيع تاما بمجرد تراضي عاقيه (الفصل 488 من ق ل ع) وأمام عدم توفر ذلك في العقد واستحالة الحصول على القرض فان تنفيذ الالتزام المقابل بأداء الثمن يكون غير ممكن، وقد الشغل الطاعن المطلوبية بهذه الواقعة بمقتضى الانذار الموجه له في 09-11-14 وكذا بمكتب الموثق ودعونه الى فسخ العقد وإرجاع التسبيق، الا ان المحكمة غضت الطرف عن المعطى المذكور واساءت بذلك فهم القانون ولم تركز قضاءها على اساس، كما ان البين من أوراق الملف انه اثار عدة دفعات تتمثل على الخصوص في عدم اعتماد العقد في الحصول على قرض تمويلي ومسالة الخلاف الحاصلة حول إضافة شروط في العقد وباستبعاد المحكمة لتلك الدفعات بدون تعليل تكون قد حرمت من حقه في الدفاع عن وجهة نظره المنزل منزلة انعدام التعليل وأساءت تعليل قرارها وهو ما يعرضه للنقض.

لكن حيث تقضي الفقرة الاولى من المادة 12 من القانون رقم 18/00 المتعلق بالملكية المشتركة بأنه يجب ان تحرر جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها أو اسقاطها بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي الى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونا تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان " ومؤدى ذلك أن هذه المقتضيات تنصرف إلى نقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي عللت بما جاءت به من « ان تطبيق المادة 12 من القانون رقم 18 /00 انما يقتصر

على التصرفات المنصبة على الحقوق العينية المرتبطة بالملكية المشتركة وليس من بينها الالتزامات الشخصية الناتجة عن عقد الوعد بالبيع التي ترمي الى ابرام عقد بيع منصب على ملكية مشتركة والتي تبقى في شكلها خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود» تكون قد طبقت صحيح احكام المادة المذكورة تطبيقا سليما باعتبار ما ثبت لها من أن الأمر في النازلة يتعلق بمجرد وعد بيع وان الوعد بالبيع هو التزام شخصي من طرف الواعد لا تنتقل به ملكية الشيء الموعود ببيعه ويبقى الواعد مالكا للشيء الموعود ببيعه، إلى وقت إبرام البيع النهائي وبالتالي لا تنطبق عليه مقتضيات المادة 12 من القانون رقم 18.00 التي توجب تحرير العقد من طرف مهني حسب التفصيل الوارد بها، وبخصوص ما جاء في النعي حول طريقة الأداء فإنه لما كان العقد شريعة المتعاقدين استنادا لمقتضيات الفصل 230 ق ل ع فان المحكمة التي ردت دفع الطاعن بما جاءت به من "ان ادعاء المستأنف عليه عزوف المستأنف عن ابرام عقد وعد بالبيع جديد امام موثق يخوله الحصول على قرض بنكي لتمويل الشراء يبقى غير منتج لعدم تضمين الوعد بالبيع طريقة اداء ثمن البيع التي تبقى شأنها خاصا للمستأنف عليه لا يمكنه إلزام المستأنف معه فيها". تكون قد سايرت المقتضى المذكور باعتبار ان البين من عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين وبمحض إرادتهما أنه لا يتضمن اتفاقهما على كيفية الأداء المطلوبة ولا يمكن إلزام المطلوب بشيء لم يتم الاتفاق عليه بمقتضى العقد المذكور، وجاء قرارها معللا تعليلا سليما وكافيا غير خارق للمقتضى المحتج بخرفه والوسائل على غير أساس.



لهذه الأسباب

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتجسيم الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية محكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة زبيدة التكلانتي رئيسا والمستشارين السادة: لطيفة أيدي مقررة، أحمد ملجاوي، الحسن بومريم، حميد الوالي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة عتيقة سودو.