

القرار عدد 343

الصادر بتاريخ 17 يوليوز 2014

في الملف المرني عدد 2012/7/1/5061

عقد الوعد بالبيع بواسطة موثق - اتمام اجراءات البيع.

لما كان الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين امام الموثق قد حدد المساحة المباعة وهي المضمنة بالإشهاد العدلي و بمطلب التحفيظ الذي تقدم به البائعون والذي اتفق الطرفان على الرجوع اليه في تحديد الارض، فان المحكمة لما اعتبرت ان الطاعنين ملزمون بإتمام البيع حسب ما تم الاتفاق عليه امام الموثق الذي على اساسه تم تحديد الثمن وليس على ما تضمنته شهادة الملكية، ورتبت على ذلك ما انتهت اليه في قضائها من إلزام الطرف البائع بإتمام اجراءات البيع ، وذلك بتمكين المطلوبة من الالراء الضريبي وباقي الوثائق الاخرى اللازمة لإبرام العقد تكون قد استعملت سلطتها في تقييم الادلة مستنبطة منها استنباطا سائغا ما يؤدي للنتيجة التي توصلت اليها مستبعدة ضمنا طلب اجراء بحث الذي لم تكن ملزمة بإجرائه لإثبات واقعة ادعاها أحد الخصوم ولم يستطع اثباتها، وما نعتة الوسيلة من أنه لا عبرة بالاتفاقين بتمديد الاجل لعدم مشاركة جميع البائعين فيه فانه بصرف النظر عن أن دفع الطاعنين اقتضت في المرحلة الابتدائية وضمن مذكراتهم بان الختم الميكانيكي للموثق على مجموعة من الوثائق لا يكتسي أية حجية في غياب تذييله بالتوقيع من طرف جميع الاطراف دون الاشارة للاتفاقين بتمديد الاجل فان ذلك لم تتم اثارته أمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه و لا يمكن بذلك اثارته أمام محكمة النقض لأول مرة فيكون القرار معللا كافيا و سليما وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها و الوسيلة على غير أساس الا فيما أثير لأول مرة فهو غير مقبول .

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2012/1/9 في الملف عدد 09/1/2986 أن المطلوبة (أ) خديجة تقدمت بمقال إلى المحكمة الابتدائية بنفس المدينة عرضت فيه أنه بمقتضى عقد توثيقي اقتنت من المدعى عليهم العقار المسمى "اليسر" وهو عبارة عن أرض فلاحية مساحتها 2 هكتار و 36 آرا و 15 سنتيارا موضوع الرسم العقاري عدد 4/42867 الكائن بدوار وبسحابة سعادة إقليم مراكش بثمن إجمالي قدره 1.250.000 درهم أدت منه 125000 درهم كتسبيق والتزمت بأداء المبلغ الباقي يوم التوقيع على العقد النهائي وعلى أكثر تقدير في 2005/12/30 وبالمقابل التزم الطرف الآخر بالإدلاء بالإبراء الضريبي وبجميع الوثائق الضرورية لاستنفاد العقد بما فيها رسوم الإرث إلا أنه رغم إدلائهم برسم إرشاد عدلي بتصحيح المساحة وجعلها وفق ما ذكر بدل مساحة هكتار ونصف المقيدة في رسم الاستمرار فان المحافظ طالبهم بالإدلاء بما يثبت ملكيتهم المضمنة في هذا الرسم الأخير ، وبما أنهم لم يتمكنوا من إنجاز هذه الوثيقة المطلوبة من طرف المحافظ قبل أجل 2005/12/30 فقد اتفق الطرفان على تمديده إلى 2006/4/28 كما تم تمديده مرة أخرى وجعله مفتوحا، وبعد ان تعذر على الموثق تحرير العقد النهائي بسبب عدم حضورهم إلى ديوانه من أجل تسلم الباقي من الثمن وقدر (550.000) درهم وتوقيعهم على عقد البيع النهائي تم ايداعه في الخزينة كما يفرض ذلك الفصل 30 من ظهير التوثيق العصري ملتزمة الحكم على البائعين بإتمام اجراءات البيع معها لدى الموثق بعد ادلائهم بالإبراء الضريبي وبجميع الوثائق الضرورية منها رسوم الإرث، وبالتوقيع على عقد البيع النهائي وأن يتسلموا من الموثق المبلغ الذي تبقى لهم من ثمن المبيع المحدد في مبلغ (550.000) درهم المودع لفائدهم من طرف الموثق بالخزينة العامة مع النفاذ المعجل وفي حالة امتناعهم اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي تحت غرامة تعديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وارفقت مقالها بنسخة من عقد الوعد بالبيع ونسخة من الاشهاد الصادر عن الموثق وصورة من رسم الاستمرار التصحيحي ونسخة من الاتفاق على تمديد الاجل ولائحة من توصل المدعى عليهم بما مجموعه (700.000) درهم وصورة من وصل ايداع الموثق بالخزينة العامة، واجاب المدعى عليهم بأن الوثائق الصادرة عن الموثق وان كانت تحمل خاتمه الا انها غير مذيلة بتوقيع اطرافها، وان المدعية لا يمكنها ان تطالب بإتمام اجراءات البيع الا اذا اثبتت انها ادت ما كانت ملتزمة به من جانبها وان دفع الثمن لدى الموثق لا يمكن اعتباره عرضا حقيقيا لان مقتضيات الفصل 274 من قانون الالتزامات و العقود تتطلب عرض الثمن عرضا حقيقيا وفي حالة رفضه يودع بمستودع الامانات بالمحكمة ملتجئين رفض الطلب وبعد مناقشة القضية وتام الاجراءات صدر حكم يقضي بالحكم على المدعى عليهم بإتمام اجراءات البيع مع المدعية وذلك بتمكينها من الابراء الضريبي وباقي الوثائق اللازمة لإبرام العقد تحت طائلة غرامة تعديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ورفض باقي الطلبات استأنفه الطاعنون امام محكمة الاستئناف المذكورة التي ايدت الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه.

في وسيلة النقص

حيث ينعي الطاعنون القرار المطعون فيه بفساد التعليل المنزل منزلة انعدامه و بخرق الفصلين 117 و 528 من قانون الالتزامات والعقود ذلك انهم اثاروا في المرحلة الاستئنافية ان مساحة العقار هي هكتار واحد و 50 ار تقريبا خلافا لما تزعمه المدعية من أن مساحته 2 هكتار و 36 ار و 15 سنتييار وان اصل النزاع بين الطرفين يتعلق بالمساحة لا بالوثائق اللازمة لإنجاز البيع وانهم وضعوا الابرء الضريبي رهن اشارة المطلوبة الا انها رفضت هي والموثق تسلمه بدعوى ان الوعد بالبيع منصب على مساحة 2 هكتار و 36 ارا و 15 سنتييارا كما جاء في بنده المتعلق بالتعيين وليس على هكتار و 36 ارا و 15 سنتييارا مع أن هذا البند ينص على أن :جميع الملك المسمى اليسر المتكون من أرض عارية معدة للبناء مساحتها 2 هكتار و 36 و 15 سنتييارا تقريبا ويكون جميع ذلك موضوع مطلب التحفيظ رقم 04/42867، فهذه التنصيصات تؤكد بصورة قاطعة ان عقد الوعد بالبيع قائم ومنصب على مطلب التحفيظ عدد 4/42867 بما في ذلك مساحة الملك المبيع ولم تتم الاشارة الى الاشهاد العدلي بتصحيح المساحة وان عملية التحديد التي اجريت على مطلب التحفيظ المذكور من طرف المهندس الطبوغرافي اظهرت ان المساحة هي 1 هكتار و 38 ارا و 46 سنتييارا، ولم تبن المحكمة الوثيقة التي اعتمدتها للقول بأن التحديد الاداري أسفر عن كون مساحة العقار المبيع هي 2 هكتار و 36 ار 15 سنتييار مع أنهم طلبوا اجراء بحث حول العقار المبيع الا أن المحكمة أهملت ذلك وبنيت قضاءها على تخمينات اضافة الى أن القرار اكتفى بالقول ان المستأنفين ملزمون بإتمام البيع حسب ما تم الاتفاق عليه أمام الموثق و الذي على أساسه تم تحديد الثمن و ليس ما تضمنته شهادة الملكية دون البحث و التقصي حول قابلية العقد للتنفيذ و حول ما أثاروه من أن أصل النزاع متعلق بمساحة العقار المبيع و تطبيق الحكم القانوني الذي يحكم ذلك الخلاف و الحال وان الالتزام بالبيع كان معلقا على شرط واقف مرتبط بأجل تحكمه مقتضيات الفصل 117 من القانون المذكور وتطبيقا لهذه المقتضيات فان العقد يكون قد زال اثره لعدم تحقق الشرط الذي علق عليه في الاجل المحدد له وهو 2005/12/30 ولا عبرة للاتفاقيين المتعلقين بتمديده، وان إحضار الوثيقة التي تثبت ان مساحة المبيع هي هكتاران و 36 ارا و 15 سنتييارا اصبح مستحيلا بعدما اجريت عملية التحديد النهائي للعقار وحتى لو لم يكن الالتزام معلقا على شرط واقف فإنها تبين ان المساحة أقل من التي اتفق عليها و هذه الوضعية تنظمها مقتضيات الفصل 528 من نفس القانون وهي القاعدة التي تنطبق على النازلة لأن البيع تم على العقار بتمامه وهو مطلب التحفيظ عدد 04/42867 والمحكمة لما لم تلتفت الى ذلك واعتبرت ان العقار منصب على المساحة المبيعة مع انها مدعوة تلقائيا طبق مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية أن تبين دائما طبقا للقوانين المطبقة على النازلة ولو لم يطلب ذلك الاطراف بصفة صريحة يجعل قرارها معرضا للنقض.

لكن حيث انه لما كان الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين امام الموثق قد حدد المساحة المباعة في هكتارين و36ارو15 سنتيارا وهي المساحة المضمنة بالإشهاد العدلي بتصحيح المساحة وهي ايضا المضمنة بمطلب التحفيظ الذي تقدم به البائعون والذي اتفق الطرفان على الرجوع اليه في تحديد الارض، فإن المحكمة لما اعتبرت أن الطاعنين ملزمون بإتمام البيع حسب ما تم الاتفاق عليه امام الموثق الذي على اساسه تم تحديد الثمن وليس على ما تضمنته شهادة الملكية، ورتبت على ذلك ما انتهت اليه في قضائها من الزام الطرف البائع بإتمام اجراءات البيع. وذلك بتمكين المطلوبة من البراء الضريبي وباقي الوثائق الاخرى اللازمة لإبرام العقد تكون قد استعملت سلطتها في تقييم الادلة مستنبطة منها استنباطا سائغا ما يؤدي للنتيجة التي توصلت اليها مستبعدة ضمينا طلب اجراء بحث الذي لم تكن ملزمة بإجرائه لأثبات واقعة ادعاها أحد الخصوم و لم يستطع اثباتها وما جاء في تعليل المحكمة من انها نفس المساحة التي اسفر عنها التحديد الاداري فهو من قبيل التزيد الذي لا اثر له على سلامة القرار و بخصوص ما ورد بالوسيلة حول أنه لا عبرة بالاتفاقيين بتمديد الاجل لعدم مشاركة جميع البائعين فيه فانه بصرف النظر عن أن دفعوع الطاعنين اقتضت حتى في المرحلة الابتدائية وضمن مذكراتهم بان الختم الميكانيكي للموثق على مجموعة من الوثائق لا يكتسي أية حجية في غياب تذييله بالتوقيع من طرف جميع الاطراف دون الاشارة للاتفاقيين بتمديد الأجل فان ذلك لم تتم اثارته أمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه و لا يمكن بذلك اثارته أمام محكمة النقض لأول مرة ولم يسبق للطاعنين التمسك بأن شرط احضار وثيقة تثبت المساحة المحكوم بها صار مستحيل التحقيق بعد اجراء عملية التحديد النهائي بل أثير ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض فيكون القرار معللا كافيا و سليما وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها والوسيلة على غير أسس القضاة

محكمة النقض لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وابقاء الصائر على رافعه.

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: الحسن بومريم مقررا، أحمد ملجاوي، لطيفة ايدي، عبد الكبير فرحان أعضاء ومحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة عتيقة سودو.