

القرار عدد 19 الصادر بتاريخ 21 يناير 2014 في الملف المدني عدد 2012/7/1/3339

موثق - بيع - اللجوء إلى الموثق يغني عن اللجوء إلى ما هو مقرر في ق.ل.ع.

الاتفاق على إبرام عقد البيع بواسطة موثق يعني أن الطرفين ارتضيا اللجوء إلى الإجراءات المقررة في القوانين المنظمة لمهنة التوثيق التي تجعل وضع الثمن بين يدي الموثق بمثابة إيداع حقيقي يغني عن اللجوء إلى ما هو مقرر في الفصل 275 من ق.ل.ع، والمحكمة لما ثبت لها من الشهادة الصادرة عن الموثق تفيد توصله بمبلغ داخل الأجل المنصوص عليه بالوعد بالبيع وكذا الشيك الحامل لطابع وتوقيع الموثق، تكون قد اعتبرت وعن صواب أن المشتري قد نفذ التزامه داخل الأجل المحدد بالوعد بالبيع وأن ذلك يغنيه عن القيام بما يفرضه الفصل المذكور.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2012/3/15 في الملفين عدد 10/2507 وعدد 11/1074، أن الطاعنين عبد القادر (ط) وامباركة (ط) تقدما بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة عرضا فيه أنه بموجب عقد وعد بالبيع باعا للمدعى عليه العقار المسمى "موضوع الرسم العقاري عدد مساحته حوالي 60 م.م الكائن بالرقم الزنقة درب الدار البيضاء، بثمان إجمالي قدره ونهايته 580.000 درهم يؤدي داخل أجل 45 يوما ابتداء من تاريخ تحرير الوعد بالبيع وفي حالة عدم الأداء داخل هذا الأجل سيتحللان من التزاماتها التعاقدية، وما دام المدعى عليه لم يبادر إلى أداء الثمن المتفق عليه في الأجل المحدد الذي ينتهي في 2009/10/17 فإنهما محقان في اللجوء إلى المحكمة ملتجئين بالحكم بفسخ الوعد بالبيع المؤرخ في 2009/9/2 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وأرفقا مقالهما بنسخة من الوعد بالبيع، وبعد عدم حضور نائب المدعى عليه الذي أعلم بالجلسة صدر حكم يقضي بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 2009/9/2 المبرم بين الطرفين بخصوص العقار موضوع الرسم العقاري عدد ورفض باقي الطلبات، استأنفه المطلوب أمام محكمة الاستئناف فتح له ملف عدد 2507، كما سبق أن تقدم المطلوب محمد (ن) بتاريخ 2009/10/14 بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرض فيه أنه ارتبط بالمدعى عليهما بعلاقة شراء العقار المذكور وأدى لهما عربونا مبلغه 100000 درهم، وحدد في العقد المبرم بين الطرفين أجل 45 يوما تبدأ من تاريخ تحريره وعلى هذا الأساس اقترض من البنك مبلغ ثمن العقار المحدد في مبلغ 580000 درهم حول لحساب الموثق بواسطة شيك مسطر، ومع ذلك امتنع المدعى عليهما من إتمام إجراء البيع معه ملتجسا بالحكم

عليهما بإتمام إجراءات البيع والأمر بإنجاز العقد النهائي واعتباره بمثابة عقد وتضمينه بالرسم العقاري عدد المسمى "، وأرفق مقاله بصورة من عقد البيع وصورة من الشيك وإخطار غير قضائي ومعاينة وإثبات واقعة تسلم الشيك. وبعد مناقشة القضية وتام الإجراءات، صدر حكم يقضي بعدم قبول الطلب استأنفه بدوره أمام نفس المحكمة وفتح لاستئنافه الملف عدد 11/1074، وبعد ضم الملفين أصدرت قرارا يقضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإتمام عقد الوعد بالبيع والأمر بتحرير عقد بيع تام وفي حالة الرفض اعتبار القرار عقدا تاما، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيله بالرسم العقاري عدد وهو القرار المطعون فيه.

في وسيلتي النقض مجتمعتين:

حيث ينعي الطاعنان على القرار المطعون فيه خرق القانون وانعدام الأساس القانوني وعدم الرد عن دفعهما، ذلك أن المحكمة اعتبرت أن مجرد توصل الموثق بالمبلغ المتبقي من الثمن ولو خارج الأجل القانوني غير مؤثر اعتبارا للإجراءات الإدارية بين المؤسسة المقرضة والموثق، ويكفي إشعار البائع بواسطة الموثق دون سلوك المساطر المخولة قانونا مع أن الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود يعتبر التحلل من الالتزام لا يكون إلا بأداء الثمن المتبقي أو عرضه بالطرق القانونية، كما أنها أكدت بأن الوثيقتين الصادرتين عن الموثق والبنك المقرض لا تفيدان التحلل من الالتزام بل على توصل الموثق بمبلغ القرض والاستفادة من القرض من طرف مؤسسة القرض والمحكمة لما لم تجب عن هذه الدفع واستبعدتها دون تعليل يجعل قرارها معرضا للنقض.

لكن، حيث إن الطرفين لما اتفقا على إبرام عقد البيع بواسطة موثق فإنها بذلك يكونان قد ارتضيا اللجوء إلى الإجراءات المقررة في هذا الشأن في القوانين المنظمة لمهنة التوثيق التي تجعل وضع الثمن بين يدي الموثق بمثابة إيداع حقيقي يغني عن اللجوء إلى ما هو مقرر في الفصل 275 المحتج به، ولما ثبت للمحكمة من الشهادة الصادرة عن الموثق بتاريخ 2009/11/29 أنها تفيد توصله بمبلغ 580.000 درهم داخل الأجل المنصوص عليه بالوعد بالبيع، وهو ما تؤكد الشهادة المذكورة الصادرة عن الموثق بتاريخ 2009/11/29 وكذا الشيك الحامل لطابع وتوقيع الموثق بتاريخ 2009/10/2، تكون قد اعتبرت وعن صواب أن المطلوب قد نفذ التزامه داخل الأجل المحدد بالوعد بالبيع وهو 2009/10/17 وأن ذلك يغنيه عن القيام بما يفترضه الفصل 275 المحتج به، وأجابت عما أثاره الطاعنان من دفع وجاء قرارها مرتكزا على أساس ومعللا تعليلًا كافيا وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيدة زبيدة التكلانتي - المقرر: السيد الحسن بومريم - المحامي العام: السيد الحسن البوعزاوي.