

القرار عدد 35

الصادر بتاريخ 21 يناير 2014

في الملف المرني عدد 2013/7/1/4680

عقد الوعد بالبيع - تحديد أجل أداء الثمن - عدم توجيه الاشعار

لما كان العقد شريعة عاقيه و كان البين من عقد الوعد بالبيع هو توافق ارادة طرفيه على اداء باقي الثمن عند انجاز العقد النهائي و تحديدهما في نفس الوقت اجلا لسريان اتفاقيهما ، فان اعتبار المحكمة الاجل المذكور اجلا للوفاء بباقي الثمن وانجاز العقد ولا يتطلب توجيه أي اشعار ما دام الموعد له عمد الى ايداع باقي الثمن لدى الموثق داخل الاجل المتفق عليه فان توجيه انذار بذلك للواعد كان الهدف منه هو المبادرة الى تحرير البيع النهائي من قبل الواعد المذكور من غير ان يلزمه بذلك ، تكون قد قضت وفق ارادة الطرفين وطبقت مضمون ما انتهت اليه ، وتكون قد ردت ضمينا طلب الفسخ وكافة الدفع المثاره بخصوص الاداء وركزت قضاءها على اساس سليم وما بالوسيلة هو على غير اساس .

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 136 الصادر عن محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 16 / 4 / 2013 في الملف المدني عدد 200 / 12 أن المطلوب تقدم بتاريخ 02 / 02 / 2012 بمقال عرض فيه أنه اشترى الملك المسمى السلام 576 الكائن برقم 27 زنقة 416 حي السلام مساحته 102 مترا مربعا والمنشأ عليه المنزل المتكون من طابق سفلي وطابقين ذي الرسم العقاري عدد 56634 / 09 بمبلغ 1200.000 درهم من المدعى عليه وانه بمقتضى عقد وعد بالبيع محرر من طرف الموثق ، تسلم البائع منه مبلغ 600.000 درهم وتم تمديد الأجل لتاريخ 31 / 12 / 2011 لتوقيع العقد النهائي واداء باقي الثمن وانه قبل التاريخ المحدد وهو 31 / 12 / 2011 أودع لدى الموثق قيمة 600.000 درهم تتمتع لمبلغ البيع وبعد عدة محاولات حبية باءت كلها بالفشل اضطر إلى إنذاره البائع وحته على الحضور لدى الموثق بغرض تسلم ما تبقى من مبلغ البيع الذي هو 600.000 درهم والتوقيع

على عقد البيع النهائي الا انه لم يجب عنه، ملتمسا الحكم على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع في الملك المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية وفي حالة امتناعه اعتبار الحكم الذي سيصدر في الموضوع بمثابة عقد نهائي وأمر السيد المحافظ العقاري بأكادير بتسجيله بالرسم العقاري وذلك بعد التشطيب على اسم البائع من سجلات المحافظة العقارية وتحميل المدعى عليه الصائر وأرفق المقال بأصل وعد بالبيع مع ترجمته وشهادة ملكية عقارية وإشهاد صادر عن السيد الموثق ومحضر تبليغ إنذار من طرف المفوض القضائي السيد (ح.ف)، اجاب عنه المدعى عليه وادلى بمقال مضاد واوضح ان وثيقة الوعد بالبيع ورد فيها ان الوعد المتفق عليه أعلاه صالح إلى غاية 31 / 12 / 2012 دون تحديد لأية وسيلة قانونية لإشعاره بالمستجد في الموضوع وان الإشعار الوحيد له كان بواسطة الإنذار المتوصل به بتاريخ 2012/1/23 أي بعد مرور 22 يوما من تاريخ صلاحية الوعد بالبيع الذي هو 31 / 12 / 2011 وأنه لم يتحقق من وضع أي مبلغ مالي لدى الموثق إلا من خلال الشهادة المرفقة بالمقال الأصلي بتاريخ 2 / 2 / 2011 أي بعد شهر ويومين من تاريخ صلاحية الوعد بالبيع ولان العقد شريعة المتعاقدين فيتعين فسخه خصوصا وانه يظهر من خلال بند الثمن ان ما اتفق عليه الطرفان انصرف لاي سبب حال دون انجاز العقد ودون تحديد لماهية السبب ولا لزمانه من غير شرط أو قيد يقع عليه كما أن وثيقة الوعد بالبيع قد تناقضت مع الإرادة الغير عنها من طرفه كواعد البيع حسب ما يظهر من بند التعيين ومن جهة ثالثة فنود الوعد بالبيع أدخلت طرفا ثالثا لا علم له به عندما نصت على الحق في احوال الغير محل الموعود له والحال ان الغير متعاقد غائب غير معلوم ذاتا وصفة مما يناسب فسخ الوعد بالبيع ملتمسا أساسا رفض الطلب وفي المقال المضاد الحكم بفسخ الوعد بالبيع وأرفق المقال بأصل وعد بالبيع وترجمة للمونسخة من النظار وضرورة ملحق محضر تبليغ انذار بتاريخ 23 / 1 / 2012 وبعد تمام الاجراءات اصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 17 / 04 / 2012 في الملف المدني عدد 22 / 2012 حكما قضى على المدعى عليه بإتمام اجراءات البيع مع المدعي في الملك المسمى اسلام 576 موضوع الرسم العقاري عدد 03 / 56634 واعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي عند امتناع المدعى عليه من اتمام اجراءات البيع النهائي وأمر السيد المحافظ على الاملاك العقارية والرهون بأكادير بتقييد عقد البيع بسجلات المحافظة العقارية بأكادير وبرفض باقي الطلبات . استأنفه الطالب وبعد الجواب عليه من طرف المطلوب قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه .

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث يعيب الطاعن القرار بانعدام ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ،ذلك ان الأمر في النازلة يتعلق بوعد بالبيع وبمقال يهدف الى الحكم عليه بإتمام إجراءات البيع النهائي في مقابل المقال المضاد الذي تقدم به والرامي إلى فسخ الوعد بالبيع وأنه بالاطلاع على حيثيات القرار المطعون فيه يتضح بأنه لم يأخذ بعين الاعتبار في قضائه إلا القول بثبوت إيداع الموعود له باقي الثمن لدى الموثق بتاريخ

30 / 12 / 2011 وان الحثيثة الثانية من القرار المطعون فيه جاءت في حقيقة الأمر شرحاً للأولى بخصوص الثمن والأجل لينتهي إلى تأييد الحكم المستأنف والحال انه أثار ابتدائياً واستئنافياً مسألة الاجل المنصوص عليه في الوعد بالبيع وذلك لسببين وهما أن الوعد المتفق عليه صالح إلى غاية 31 / 12 / 2011 والثانية أن هذا التاريخ قد مر من دون أي إشعار إلى أن توصل بإنذار من الموعد له بتاريخ 23 / 1 / 2012 أي بعد مرور أجل العقد الاتفاقي على الوعد بالبيع بثلاثة وعشرين يوماً، وبه يكون في حل من أي التزام تعاقدى مع الموعد له وعلى هذا الأساس تقدم بمقال مضاد يرمي إلى فسخ الوعد بالبيع وأن القرار المطعون فيه لما لم يشر من قريب أو بعيد إلى مقاله المضاد وباقي دفعه ويرد عليها يكون منعدم التعليل ويتعين نقضه.

لكن حيث انه ولما كان العقد شريعة عاقيه ولما كان البين من عقد الوعد بالبيع هو توافق ارادة طرفيه على أداء باقي الثمن عند انجاز العقد النهائي و تحديدهما في نفس الوقت اجلا لسريان اتفاقهما , فان اعتبار المحكمة الاجل المذكور , اجلا للوفاء بباقي الثمن وانجاز العقد ولا يتطلب توجيه أي اشعار للواعد بما جاءت به في عللها " وحيث ما دام الموعد له عمد الى ايداع باقي الثمن لدى الموثق داخل الاجل المتفق عليه فان توجيه انذار بذلك للواعد كان الهدف منه هو المبادرة الى تحرير البيع النهائي من قبل الواعد المذكور من غير أن يلزمه بذلك " تكون قد قضت وفق ارادة الطرفين وطبقت مضمون ما انتهت اليه وكان تعليلها سليماً كما انها بترتيبها اثر الوفاء داخل الاجل بما انتهت اليه في قضائها من تأييد لحكم اتمام اجراءات البيع بناء على الشهادة الصادرة عن الموثق الذي عهد اليه الطرفان مهمة تحرير العقد وهذا كعبلاء في قدرتها وفق سلطتها واطمأنت الى سلامتها بما جاء في عللها " وحيث انه خلافا لما نعاه المستأنف على الحكم المستأنف فان المدعي الاصلي بادر الى وضع باقي الثمن لدى الموثق المختار من قبل طرفي الوعد بالبيع بتاريخ 30 / 12 / 2011 داخل الاجل المتفق عليه والمحدد اقصاه في 31 / 12 / 2011 حسب الاشهاد الصادر عن الموثق السيد (ر.أ) بتاريخ 30 / 12 / 2011 " تكون قد ردت ضمناً طلب الفسخ وكافة الدفع المثارة بخصوص الاداء وركزت قضائها على اساس سليم وما بالوسيلة هو على غير اساس .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية محكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة زبيدة التكلاتي رئيساً والمستشارين السادة : نجا مسعودي مقررة ، أحمد ملجاوي ، الحسن بومريم ، عبد الكبير فرحان، أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة عتيقة سودو.