القـرار عـدد 550

الصادر بتاريخ 19/ 11/ 2013

في الملف المدني عــدد 335/ 1/ 7/ 2012

وعد بالبيع– أداء مبلغ من الثمن– إثبات– اتفاقية مبرمة بين البائع والمشتري

الطالب تمسك في جميع المراحل تبريئا لذمته من ثمن البيع بالاتفاقية المبرمة بينه وبين البائع نيابة عن والده، والمحكمة قضت بان الطالب قد ادعى أداء المبلغ لخصمه نقدا ولم يقم دليلا كتابيا على ادعائه لأنه هو الملزم بإثبات تلك الواقعة التي ادعاها بدليل كتابي، بل لم يدل للمحكمة حتى بوصل إبراء الذمة الذي أشير إليه في خاتمة الاتفاقية المبرمة بينه وبين خصه والمفروض أنه حائزه ، كما لم يقم الدليل على أداء المبلغ المذكور بين يدي الموثق كما تلزمه بذلك بنود الوعد بالبيع،في حين أن الطالب يتمسك بعقد رسمي وهو الاتفاقية التي لا يجادل فيها المطعون ضده وملزمة لطرفيها ولم تخض المحكمة في موضوعها ولم تبد رأيها فيها، رغم ما قد يكون لذلك من تأثير على قضائها خاصة من الإطلاع على أصل الاتفاقية المبرم باللغة الفرنسية، فكان قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه ومعرضا للنقض.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 2012/08/07 في الملف 2011/1201/857 تحت رقم 2012/780 أن الطالب (ح.ب) تقدم بتاريخ 2009/11/27 أمام المحكمة الابتدائية ببرشيد بمقال افتتاحي عرض فيه انه اتفق مع المدعى عليه على أنه يقوم هذا الأخير بممارسة حق الشفعة ضد الوعد بالبيع المتعلق بتفويت حقوق مشاعه بالرسم العقاري عدد 1195/د الملك الكائن ببرشيد قبيلة أولاد جريز مساحته 64 هكتار و 57 أر و 30 سنتيبار وهو عبارة عن أرض فلاحية تسمى " ادريس الرباطي تمثل مساحة خمس هكتارات وخمسة وستين ارا تقريبا (5 هك و 5 آرا و30 سنتيار) و بمقتضى

درهم وفي نطاق 5000.000,00عقد وعد بالبيع اتفق الطرفان على ثمن التفويت بمبلغ إجمالي نهائي قدره درهم بواسطة شيك مضمون 2.677.650,00هذا العقد الابتدائي – وعد بالبيع – توصل المطلوب في النقض بمبلغ بالأداء مسحوب عن التجاري وفاء بنك تحت عدد 0686938 تم إيداعه بصندوق المحكمة حسب الوصل المؤرخ في 2008/12/08 ، وأن تفويت الحقوق المشاعة موضوع عقد وعد بالبيع اتفق الطرفان أنه يتم نقلها للطالب بعد انتهاء مسطرة شفعة الحقوق المبيعة في مواجهة المشفوع منه السيد (س.ت) وصدر حكم قضى للسيد (س.ط) بشفعة الأجزاء المبيعة بعد أن قبل المشفوع منه العروض وأن السيد (م.ط) الذي توصل بإقراره بالاتفاقية المبرمة بمبلغ درهم الذي يمثل باقي الثمن، لم ينفذ التزاماته وذلك بنقل الحقوق المشاعة إلى المدعي والتي لا 2500.000,00 زالت مسجلة في اسم السيد (س.ت)، ملتمسا تبعا لذلك الحكم ضد (م.ط) بالنيابة عن السيد (س.ط) بإنجاز عقد بيع نهائي للحقوق المشاعة موضوع الشفعة بالحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية ببرشيد المتمثلة في نسبة 21799895040/1907480816 في الملكية المسماة " ادريس الرباطي " المذكورة اعلاه وعند امتناعه اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد نهائي منتج لجميع الآثار القانونية في مواجهة الغير وامر السيد المحافظ على الاملاك العقارية والرهون ببرشيد بتنفيذه بالرسم العقاري الأم رقم 1195/د لفائدة (ب.ح) مع غرامة تهديدية قدرها 10.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبعد الدفع بعدم الإختصاص وتصريح المحكمة بإختصاصها للبت في النزاع تقدم نائب المدعى عليه بمقال مضاد عرض فيه أنه سبق لموكله ان ابرم مع السيد (ب.ح) وعدا بالبيع بواسطة الموثق الأستاذ (م.ب) التزم بمقتضاه بأنه يبيع له الحقوق المشاعة والمحددة في 21799895040/1907480816 بالرسم العقاري عدد 1195/د المملوكة لكل من عبد القادر .ر وصوفيا وكريم وزكية وأسماء وعزيزة .ك والتي كانوا قد فوتوها للسيد (س.ت) إذ التزم المدعى عليه باستعمال حق الشفعة في ما ذكر وإعادة بيعها بعد ذلك للسيد (ب.ح) المذكور وبثمن قدره 5000.000 درهم وبعد دعوى الشفعة حصل درهم رفض أدائه رغم 1970573,50منه بالفعل على ما مجموعه 3029.462.50 درهم ولا زال مدينا له بمبلغ إنذاره ولا يملك بالتالي إجباره عن تنفيذ التزامه ما دام المدين لم ينفذ التزامه المقابل والتمس الحكم له بفسخ عقد الوعد بالبيع واعتباره لاغيا ثم أدلى بمقال آخر طعن بمقتضاه بالزور الفرعي في الاتفاقية التي أدلى بها المدعي الأصلي، والتمس تطبيق المسطرة في هذا الشأن وبعد إجراء بحث والتعقيب عليه وتبادل المذكرات والردود وتمام الإجراءات صدر الحكم الابتدائي عدد 272 بتاريخ 2011/07/27 في الملف رقم 19/09/5026 قضى في الشكل : بعدم قبول الطلبين الأصلي والمضاد وعلى رافعيه الصائر استؤنف من الطرفين فألغته محكمة الاستئناف فيما قضى به من عدم قبول المقال المضاد والحكم من جديد بقبوله شكلا وموضوعا بفسخ الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بتاريخ 2008/12/05

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
مركز التوثيق

بمكتب الموثق محمد بناني، وتأييده فيما قضى به في المقال الأصلي وبتحميل المستأنف عليه (ب.ح) الصائر، وهو القرار المطعون فيه من طرف هذا الأخير بثلاثة وسائل أجاب عنها المطلوب، بمذكرة التمس فيها رفض الطلب.

في شأن الموجب الثالث: المتخذ من نقصان التعليل الذي يوازي انعدامه: ذلك أنه محكمة الاستئناف اعتبرت أن الطالب يعوزه الإثبات الكتابي والدليل على أنه أدى باقي الثمن، وأن هذا القول ليس له أي أساس قانوني سليم ولا واقعي أيضا، إذ إن الاتفاقية في حد ذاتها دليل كتابي، وإبراء لذمة الطالب، كون المطلوب في النقض توصل بالثمن، وليس الطالب ملزم بإيداع باقي الثمن حسب ما ذهب إليه القرار الاستئنافي بين يدي الموثق ما دام الطرفان قد اختارا طريقة الأداء بموجل الاتفاقية في نطاق مقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع ولا ضير أنه يتفقا على طريقة الأداء وفق ما يريانه باية وسيلة من الوسائل، وأن ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف من كون الطالب لم يدل بها يفيد الأداء حسب مقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع مجانب للصواب لكون الاتفاقية هي ذاتها الدليل الكتابي وإبراء والذمة، ولا أدل على ذلك أن المحكمة لما توصلت إلى انه هناك مبالغ تفوق أو تزيد على مبلغ الثمن الحقيقي، فمعنى ذلك أن الطالب أدى الثمن الإجمالي للمبيع وبالتالي ما زاد على المبلغ الحقيقي مجرد عمولة للمعني بالأمر مقابل توسطه والحصول على موافقة البائع والمشتري، وتأسيسا على ما ذكر فان الاتفاقية ليست جزءا من وعد بالبيع بل عقدا تاما كامل الأركان، كما أن المطلوب في النقض لم ينذر الطالب إلا بتاريخ 2009/12/24 أي في تاريخ لاحق على دعوى الطالب التي كانت بتاريخ 2009/11/17 كما أن المطلوب في النقض اقر من خلال الاتفاقية انه توصل بباقي الثمن سيما أنه لم يبد أي تحفظ في شانها، وبالتالي فان الطالب أدى ما بذمته وأن مقتضيات الفصل 341 من قانون الإلتزامات والعقود تنص على أن إمكانية حصول الإبراء يمكن أن يكون أو يحصل ضمنيا أو عن طريق توصيل أو سند وهو ما لم تلتفت إليه محكمة الاستئناف وهي تنظر النازلة واستبعدت الاتفاقية، الشيء الذي يجعل قرارها المطعون فيه غير معللا وناقص التعليل ومعرض للنقض.

حقا حيث ان الطالب تمسك في جميع المراحل تبريئا لذمته من ثمن البيع بالاتفاقية المبرمة بينه وبين البائع نيابة عن والده والتي تنص في احد بنودها على أنه " وهكذا وزيادة على مليونين وخمسمائة درهم والذي يصرح السيد (م.ط) وهو يعمل باسم ولحساب (س.ط) (البائع) بأنه تسلم يومه من السيد (ب.ح) (المشتري) ويعطى عنه توصيلا صحيحا عن نفس المبلغ المحكمة اكتفت في تعليل قضائها "بأن المستأنف (ب.ح) (الطالب) قد ادعى أداء مبلغ 2.500.000 درهم لخصمه نقدا ولم يقم دليلا كتابيا على ادعائه عملا بها نص عليه الفصل 443 من ق.ل.ع لأنه هو الملزم بإثبات تلك الواقعة التي ادعاها بدليل كتابي بل لم يدل للمحكمة حتى بوصل إبراء الذمة الذي

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

أشير إليه في خاتمة الاتفاقية المبرم بينه وبين خصه والمفروض أنه حائزه كما لم يقم الدليل على أداء المبلغ المذكور بين يدي الموثق كما تلزمه بذلك بنود الوعد بالبيع...." مع أن الطالب يتمسك بعقد رسمي وهو الاتفاقية التي لا يجادل فيها المطعون ضده وملزمة لطرفيها ولم تخض في موضوعها ولم تبد رأيها فيها رغم ما قد يكون لذلك من تأثير على قضائها خاصة من الإطلاع على أصل الاتفاقية المبرم باللغة الفرنسية فكان قرارها ناقص التعليل الموازي انعدامه ومعرضا للنقض.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد طبقا للقانون بهيئة أخرى وتحميل المطلوب ضده المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيسة الغرفة السيدة** زبيدة تكلاني رئيسا والسادة المستشارين: حسن غفلي **مقررا** وأحمد ملجاوي والحسين بومريم ولطيفة ايدي **أعضاء**. وبمحضر **المحامي العام** السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة عتيقة سودو.

المملكة المغربية
محكمة النقض