

القرار عدد 34

الصاوير بتاريخ 29 يناير 2013

في الملف المرني عدد 2011/7/1/550

الاتفاق على أداء الثمن للبائع - أدائه للموثق - إخلال بتنفيذ العقد.

لما كان الثابت من قرار النقض والإحالة أنه استند فيما قضى به على كون المشتريين التزما في العقد بأداء الثمن إلى البائع، وأن أدائه للموثق فيه مخالفة صريحة للعقد، وأن المحكمة المطعون في قرارها لما ثبت لها من بنود العقد أن المشتريين التزما بأداء الثمن للبائع مباشرة وأن أدائه إلى الموثق لا يرى ذمتهما واعتبرتهما تبعا لذلك في حالة مطل في تنفيذ التزامهما، تكون قد تقيدت بالنقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القوار المطعون فيه رقم 100 الصادر بتاريخ 2010/5/26 في الملف عدد 13/2009/245 عن محكمة الاستئناف بالرباط أن الطالبين سبق لهما أن تقدما أمام المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 2013/12/02 بمقال افتتاحي للدعوى، عرضا فيه أنه بمقتضى عقد وعد بالبيع أشرف عليه الموثق (ب.ع) اشتريا من المطلوب في النقض الشقة الواقعة برقم (...) الطابق الثاني العمارة (...) حي الفتح بالرباط ذات الرسم العقاري عدد (...) بمبلغ 620.000 درهم أدياه كامل حسب شهادة الموثق المرفقة بالمقال إلا أن البائع المطلوب امتنع من تمكينهما من مشتراهما ونقل ملكيته إليهما رغم إنذاره طالبين الحكم عليه بإتمام إجراءات البيع، وبموجب مذكرة مؤدى عنها بتاريخ 2004/6/14 عرض الطالبان أنهما تضررا من إخلال المطلوب بالتزامه بنقل ملكية المبيع إليهما وإفراغه خلال الأجل المتفق عليه حيث اضطر إلى كراء شقة لاستغلالها بعد أن أفرغا ملكهما الذي باعاهما إلى الغير لتوفير جزء من الثمن إلى المطلوب، كما أديا فوائد التأخير عن مبلغ القرض الذي وضع رهن إشارة هذا الأخير بمكتب الموثق والتمسا بالإشهاد على تراجعهما عن طلب إتمام البيع لاستحالاته والحكم على المطلوب بأدائه لهما مبلغ 50.008,94 درهم من قبل المصاريف التي ترتبت عن تأخره عن تنفيذ التزامه بإتمام البيع ومبلغ 50.000 درهم كتعويض، وأجاب المطلوب بأن المطلوبين لم يعرضا عليه باقي الثمن خلال الأجل المحدد في 2003/9/30 وأن رسالة الموثق المؤرخة في 2003/11/4 التي تطالب بإتمام البيع جاء خارج الأجل ملتصا برفض الطلب، وبعد إجراءات بحث مع الطرفين وانتهاء الردود قضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2005/3/8

في الملف 2003/134/7 على المطلوب بأدائه للطالبين مبلغ 50.008,94 من قبل المصاريف المطلوبة وبرفض باقي الطلبات، استأنفه المحكوم عليه (المطلوب) أصليا كما استأنفه الطالبان فرعيا، ألغته محكمة الاستئناف جزئيا فيما قضى به من رفض طلب التعويض والحكم تصديا على المطلوب بأدائه للطالبين تعويضا مبلغه عشرة آلاف درهم أيده في الباقي، طعن فيه المحكوم عليه (المطلوب) بالنقض وبعد تمام الإجراءات قضى المجلس الأعلى بمقتضى قراره عدد 3462 بتاريخ 2009/10/7 في الملف 2008/5/1/1268 بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بمهيئة أخرى طبقا للقانون وبعد الإحالة وإدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما قضت محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 10/5/26 بمقتضى قرارها عدد 100 في الملف 13/2009/245 برفض الطلب وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلتين.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية المتخذتين من خرق المادتين 95 و 100 من القانون 15.97
بشأن مدونة تحصيل الديون العامة وانعدام التعليل، ذلك أن الطالبين أوضحا أن جميع البيوع والتعويضات التي تتم أمام موثقين يتحمل فيها هؤلاء مسؤولية ضمان حقوق الطرفين معا، البائع والمشتري، بالحرص على تقييد البيع موضوع المعاملة بالمحافظة العقارية والحرص على ضمان حقوق الخزينة العامة، والحرص كذلك على تسليم الثمن للبائع، وأن الموثق لا يمكن له أن يسلم أي جزء من الثمن للبائع إلا بعد أن يتأكد من برائه من جميع الحقوق المستحقة عليه للخزينة العامة وفقا للمادتين 95 و 100 من القانون رقم 15.97 بشأن مدونة تحصيل الديون العمومية المأمور بتنفيذه بالظهير الشريف رقم 1.00.175 الصادر في 28 محرم 1421/5/3 2000 ذلك أن الموثق بمقتضى المادتين المذكورتين ملزم على وجه التضامن بأداء الضرائب الناتجة عن تفويت العقار الذي كان محررا عند تفويته، كما ألزمهم القانون بعدم تسلم الدائع إلا بعد إثبات أداء البائع للضرائب المترتبة عليه، كما أن المقتضيات المذكورة هي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وتبعا لذلك فإن أداء ثمن البيع يجب أن يتم بين يدي الموثق لأن هذا الأخير هو المخول قانونا بإبرام عقد البيع والقيام بالإجراءات التي تؤدي لنقل الملكية من تسجيل وتحفيظ علاوة على تسوية الوضعية الضريبية للبائع قبل تسليمه ثمن البيع وكل اتفاق بخلاف ذلك يعتبر ملغى لخرقه القانون، كما أن إنجاز البيع يتطلب حضور البائع للمشاركة في العقد وبالتالي فالإيداع بين يدي الموثق يعتبر من هذه الزاوية أداء تاما والفقهاء والعمل القضائي مستقران على أن الأداء الذي يحصل بين يدي الموثق يعد أداء كافيا، كما تواتر على ذلك اجتهاد المجلس الأعلى، وأن أداء الطالبين لباقي الثمن بين يدي الموثق قبل انتهاء الأجل يعتبر أداء ناجزا وهو من ناحية ثانية بمثابة تسليم للبائع لأن المبلغ يودع بحساب الموثق لحين إتمام إجراءات انتقال الملكية وتصفية ذمة البائع من الديون العمومية التي قد تكون مترتبة بذمته بما فيها تلك الناتجة عن المعاملة موضوع الثمن كما أن الطالبين أثارا أن قصدهما انصرفا عند التعاقد أن يكون أداء الثمن بين يدي الموثق الذي يسلمه بدوره للبائع بعد إجراءات بيع العقار المحفظ من تسجيل وتحفيظ وقبل ذلك إيقاع رهن رسمي من الدرجة الأولى على العقار

المبيع لفائدة البنك المقرض الذي سلم الشيك الحامل لمبلغ القرض في اسم الموثق شخصيا وليس في اسم البائع، وأنه ما دام الطرفان اختارا التعامل بواسطة الموثق الذي تسلم مسبقا الثمن فمن باب أولى أنه سيتسلم باقي الثمن خصوصا وأن نفس الوعد بالمبيع ينص في الفقرة المتعلقة بتحرير العقد الرسمي أن عقد البيع النهائي سيحرر بواسطة الموثق، مما يعني أنه ضامن لعملية البيع، وأن الطالبين أديا بين يدي الموثق مبلغ 620.000 درهم داخل الأجل المحدد في الوعد بالمبيع وبالتالي ما على البائع إلا أن يتسلمه من الموثق، وتوقيع عقد البيع، وأن بنود العقد مترابطة وبالتالي تنطبق عليها مقتضيات المادة 664 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على أن بنود العقد يؤول بعضها البعض بأن يعطى لكل منها المدلول الذي يظهر في مجموع العقد، وأن رفض البائع من إتمام البيع مع الطالبين هو أنه وجد مشتريا آخر بثمن أعلى، ورغم كل هذه الدفعات الوجيهة إلا أن محكمة الاستئناف لم تجب عليها مما يكون قرارها المطعون فيه قد جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يبرر نقضه.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية تكون محكمة الإحالة مقيدة بالنقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض، ولما كان الثابت من قرار النقض والإحالة أنه استند فيما قضى به على كون المشتريين التزما في العقد بأداء الثمن إلى البائع، وأن أدائه للموثق فيه مخالفة صريحة للعقد، فإن المحكمة المطعون في قرارها لما ثبت لها من بنود العقد أن المشتريين التزما بأداء الثمن للبائع مباشرة وأن أدائه إلى الموثق لا يبرئ ذمتهم واعتبرهما تبعا لذلك في حالة مطل في تنفيذ التزامهما تكون قد تقيدت بالنقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض
لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة المدنية القسم السابع السيد أحمد الحضري والمستشارين السادة : عبد الكبير فرحان مقورا، الحسن بومريم، نزيهة الحراق، سعاد رشد ومحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة عتيقة سودو.**