

القرار عدد 5810

الصادر بتاريخ 25 وجنبر 2012

في الملف المرني عدد 2011/7/1/3775

عقد وعد بالبيع - عدم أداء رسوم التسجيل وأتعاب الموثق.

المشتري الذي أدى أو عرض بأن يؤدي باقي الثمن لا يعتبر منفذا لالتزاماته إذا لم يؤدي رسم التسجيل لدى إدارة التسجيل ورسوم التسجيل لدى المحافظة العقارية، وكذا أتعاب الموثق ما دام الهدف من إبرام الوعد بالبيع هو الحصول على عقد نهائي قابل للتسجيل وبالتالي نقل الملكية من البائع إليه، وهذا لا يتم إلا تنفيذاً للالتزامات المنصوص عليها في الوعد بالبيع المذكور كاملاً تطبيقاً لمقتضيات الفصل 577 من قانون الالتزامات والعقود، والمحكمة لما نحت هذا النحو بهذه العلة يكون قرارها مرتكزاً على أساس وعللته تعليلاً كافياً.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 2011/6/20 في الملف عدد 09/398/4 أن المطلبين تقدما بمقال أمام القاضي المقيم بمحكمة أولاد افرج عرضاً فيه أنه بموجب عقد توثيقي تواعدا مع المدعى عليه على أن يبيعا له جميع الملك المسمى (...) موضوع الرسم العقاري عدد (...) مساحته 72 متراً مربعاً الكائن بحي (...) رقم (...) مركز أولاد افرج بثمان إجمالي قدره 200000 درهم التزم المدعى عليه بتسديد ثمن المبيع عن طريق قرض بنكي داخل أجل أقصاه شهران من تاريخ الوعد بالبيع وعند انتهاء هذا الأجل يصبح العقد لاغياً دون أي إشعار ورغم الإنذار الموجه له من أجل اتخاذ كل ما يلزم لإتمام البيع دون جدوى، ملتجئين بالحكم بفسخ الوعد بالبيع وبأدائه لهما تعويضاً قدره 5000 درهم.

وتقدم المدعى عليه بمذكرة جواب مع مقال مضاد التمس فيه الحكم بإتمام إجراءات البيع مع اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد البيع وأمر المحافظ بتسجيله في الرسم العقاري المذكور تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير وبتعويض قدره 10000 درهم، وبعد مناقشة القضية وتام الإجراءات صدر حكم يقضي في الطلب الأصلي بفسخ عقد الوعد بالبيع والحكم

على المدعى عليه بأدائه للمدعين تعويضا عن التماطل قدره 1000 درهم وبرفض الباقي استأنفه الطاعن أمام محكمة الاستئناف المذكورة التي أيدت الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه.

في الوسيلة الوحيدة :

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه بخرق الفصلين 50 و345 من قانون المسطرة المدنية والفصلين 234 و235 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أنه وضع الثمن المحدد في مبلغ 200000 درهم بين يدي الموثق داخل أجل الشهرين المتفق عليه في العقد، فكان الواجب إلزام البائعين بتنفيذ التزامهما المقابل وهو نقل ملكية العقار المبيع إليه، أما باقي الالتزامات فهي غير واردة في العقد ولم يلتزم بأدائهما داخل أجل معين والمحكمة لما اعتبرت غير ذلك تجعل قرارها معرضا للنقض.

لكن، حيث إنه لا يكفي للمشتري أن يؤدي أو يعرض بأن يؤدي باقي الثمن بل يجب عليه أن يؤدي أيضا ملحقاته المتمثلة في رسم التسجيل لدى إدارة التسجيل ورسوم التسجيل لدى المحافظة العقارية وكذا أتعاب الموثق حتى يعتبر منفذا للالتزام الناشئ على عقد البيع ما دام الهدف من إبرام الوعد بالبيع هو الحصول على عقد نهائي قابل للتسجيل وبالتالي نقل الملكية من البائع إليه وهذا لا يتم إلا تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في الوعد بالبيع المذكور كاملا تطبيقا لمقتضيات الفصل 577 من قانون الالتزامات والعقود والمحكمة لما نحت هذا النحو بهذه العلة يكون قرارها مرتكزا على أساس وعللته تعليلا كافيا ومما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

الملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

قضت محكمة النقض برفض الطلب وببقاء الطعن على رافعه.

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