

القرار عدد 2108

الصاوير بتاريخ 24 أبريل 2012

في الملف المرني عدد 2011/7/1/185

الموثق - عدم ثبوت الخطأ أو التقصير - رفض التعويض.

عقار محفظ - شكلية الكتابة.

المحكمة لما أيدت الحكم الابتدائي تكون قد تبنت علله وأسبابه الذي رد بها الطلب الرامي إلى التعويض لعدم ثبوت خطأ أو تقصير من جانب الموثق، ولكون عدم قيامه بتحرير العقد كان بسبب امتناع البائعة من إجراء البيع، مما تكون معه المحكمة قد بتت في جميع الطلبات المعروضة عليها وعللت قرارها تعليلاً سليماً.

لما كانت مقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود توجب أن يجري البيع في محرر ثابت التاريخ إذا تعلق بعقار محفظ، فإن المحكمة لما لم يثبت لها إجراء الاتفاق على البيع وفق الشكل المقرر في الفصل المذكور، وودت الطلب تكون قد أصابت صحيح القانون ولم تكن في حاجة إلى الالتفات للتصريحات والوقائع الصادرة عن المطلوبة في النقض ما دامت لا تشكل دليلاً مقبولاً وفق ما هو مقرر في الفصل المذكور، مما يجعل الوسائل بدون جدوى.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المشار إليه أعلاه أن الطالب (م.ب) تقدم نيابة عن زوجته (ب.ب) بمقال أمام المحكمة الابتدائية بفاس بتاريخ 04/7/8 يدعي فيه أنه خلال شهر مارس من سنة 2006 اشترى نيابة عن زوجته السكنى الكائنة بالعنوان أعلاه المكونة من طابقين من البائعة له المطلوبة في النقض (آ.ش) بثمان إجمالي قدره 450000 درهم، وأنه أودع جزءاً من الثمن لدى الموثق (ن.س) الذي تأكد من الاتفاق حول جميع الشروط المتعلقة بالبيع وطالبه بإحضار باقي الثمن الذي تم بالفعل بمقتضى وصل ثابت التاريخ وأنه منذ إيداع بقية الثمن ظل يتردد على مكتب الموثق المذكور من أجل إتمام البيع بدون جدوى فاتفق مع المطلوبة في النقض على التوجه إلى مكتب الموثق الأستاذ (ب.ب) الذي تأكد من وقوع الاتفاق حول شروط البيع وطلب منها إحضار ما يفيد ملكيتها للعقار وأن عدة شهود علموا بهذه الوقائع وتأكد لهم سوء نية البائعة، وأن

كل محاولاته من أجل إتمام البيع باءت بالفشل الأمر الذي يجعله محقا في المطالبة بالحكم على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع المتعلق بالعقار الكائن برقم (...) زنقة (...) حي (...) بفاس بكافة مشتملاته والذي هو موضوع الرسم العقاري عدد (...) تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف درهم عن كل يوم تأخير واحتياطيا الحكم على المدعى عليهما (آ.ش) والموثق (ن.ب) على وجه التضامن بينهما بتعويض مؤقتا قدره خمسة آلاف درهم مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد الأضرار المادية اللاحقة به، فأجابت المطلوبة في النقض الأولى بأن الدعوى مجردة وينقصها الإثبات والتمست الحكم برفض الطلب بينما أجاب الثاني بأن الطرفين لم يتفقا على إبرام البيع وأن البائعة لم تحضر لديه وأن ما تسلمه من الطالب من مبالغ مالية كان مجرد وديعة اختيارية في انتظار وجود البائع وهو ما لم يحصل، ولا يوجد أي أساس قانوني لمطالبته بالتعويض، وبعد انتهاء المناقشة قضت المحكمة الابتدائية برفض الدعوى وهو الحكم الذي أيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه بأربع وسائل.

في شأن الوسيلة الأولى :

حيث ينعى الطالب على القرار المطعون فيه خرقه للقانون وانعدام التعليل، ذلك أن المحكمة أغفلت البت في إحدى طلباته المتعلقة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء نفقات إصلاح العقار والخسارة الناجمة عن بيع قطعة أرضية بأقل من ثمنها استجابة لطلب الموثق الذي أمره بإحضار الدفعة الثانية من ثمن البيع والخسائر المحتملة الناجمة عن التراجع عن البيع بسبب ارتفاع أئمة العقارات وكذلك فقدان المبالغ المدفوعة للموثق لقيمتها الحقيقية إثر الاحتفاظ بها لمدة تفوق أربع سنوات وعدم إيداعها من طرفه بصندوق المحكمة، وكل ذلك معزز بالوثائق إلا أن المحكمة لم تب في هذا الشق من طلباته فجاء قرارها منعدم التعليل.

لكن، حيث إن المحكمة المطعون في قرارها لما أيدت الحكم الابتدائي تكون قد تبنت علله وأسبابه الذي رد بها الطلب الرامي إلى التعويض لعدم ثبوت خطأ أو تقصير من جانب الموثق ولأن عدم قيامه بتحرير العقد كان بسبب امتناع البائعة من إجراء البيع، مما تكون معه المحكمة قد بتت في جميع الطلبات المعروضة عليها وعللت قرارها تعليلًا سليماً مما يجعل الوسيلة بدون أساس.

في شأن باقي وسائل النقض :

حيث ينعى الطالب على القرار المطعون فيه خرقه لقواعد مسطرية أضر به ونقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرقه للقانون الداخلي وانعدام التعليل وخرقه لحقوق الدفاع، ذلك أن المطلوبة في النقض غيرت موقفها في إحدى مذكراتها الكتابية وأقرت بأنه كانت هناك محاولات شفوية للبيع تم التراجع عنها، والمحكمة لم تبلغ إليه هذه المذكرة ولم تعتمدها واعتمدت فقط على الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود دون أن تربطه بالفصل 488 قبله الذي يجعل البيع ينعقد برضا

طرفيه، وذلك في ظل إقرار مبدئي من طرف البائعة وباقي المعطيات الأخرى الموجودة في الملف كدفع الثمن وحيازة العقار والموافقة على إصلاحه، ولم يشترط الفصل 489 المذكور الحجة الكتابية إلا إذا كان يراد مواجهة الغير، وهو ما استقر عليه الاجتهاد القضائي وقد التمس إجراء بحث للوصول إلى الحقيقة إلا أن المحكمة لم تستجب مما كان معه قرارها غير مؤسس ويتعين نقضه.

لكن، حيث إنه لما كانت مقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود توجب أن يجري البيع في محرر ثابت التاريخ إذا تعلق بعقار محفظ، فإن المحكمة لما لم يثبت لها إجراء الاتفاق على البيع وفق الشكل المقرر في الفصل المذكور وردت الطلب تكون قد أصابت صحيح القانون ولم تكن في حاجة إلى الالتفات للتصريحات والوقائع الصادرة عن المطلوبة في النقص ما دامت لا تشكل دليلاً مقبولاً وفق ما هو مقرر في الفصل المذكور مما يجعل الوسائل بدون جدوى.

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 بوشعيب البوعمري والمستشارين السادة: أحمد الحضري مقرراً، الحسن بومريم، سعاد رشد، عبد الكبير فرحان ومحمض المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة عتيقة سودو.**

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض