

القرار عدد 5647

الصادر بتاريخ 2011/12/20

ملف مدني عدد 2010/7/1/2099

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المشار إليه أعلاه أن الطالب سعيد بودلال تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية ببني ملال بتاريخ 08/3/7 يدعي فيه أن المطلوب في النقص يملك على وجه الشيع مع شركاء له آخرين الملك المسمى "المصطفى" موضوع مطلب التحفيظ عدد 10/30425 المتكون من أرض فلاحية تقع ببني ملال بالمحل المسمى "أولاد سليمان أولاد عياد" البالغة مساحتها نحو هكتار واحد، وأنه اتفق مع المالك المذكور على أن يبيع له الملك المذكور بثمن قدره 662,50 درهما للمتر المربع فسلمه من الثمن شيكا بمبلغ مليون درهم بواسطة الموثق الأستاذ محمد لبدوي كما هو ثابت من الإشهاد الصادر عن هذا الأخير بتاريخ 08/2/21 وأن المطلوب في النقص - البائع - امتنع من تنفيذ تعهده وإبرام العقد النهائي بدعوى أنه لم يستطع الاتفاق على البيع مع المالكين معه على الشيع، ولم يعد راغبا في البيع بالرغم من أن البيع أصبح تاما بعد أن وقع الاتفاق على الثمن والمثمن وفق ما ينص عليه الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود والتمس الحكم بإتمام إجراءات البيع بينه وبين المطلوب في النقص مصطفى الشعبي في حصته الشائعة البالغة 11454 سهما من أصل 12792 سهما من العقار موضوع المطلب عدد 10/30425 وكذا في حصة البائع له عبد النبي الأبيض البالغة 546 سهما من أصل 12792 سهما، وفي حالة امتناعهما

اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي والإذن للسيد المحافظ بتسجيله في المطلب العقاري المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهما يوميا وأرفق مقاله بالإشهاد المذكور وبشواهد من المحافظة العقارية، فأجاب المطلوب في النقض بأن البيع كان مشروطا بالحصول على موافقة باقي المالكين معه على البيع، وأن هذه الموافقة لم تتم وأنه لم يتسلم أي مبلغ من طرف الموثق، وأن شهادة الموثق تظل شهادة عادية وليس عقدا رسميا، وبعد إجراء البحث وانتهاء المناقشة قضت المحكمة الابتدائية وفق الطلب تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ، وهو الحكم الذي ألغته محكمة الاستئناف وقضت برفض الطلب، وهذا هو القرار المطعون فيه بوسيلتين أجاب عنهما المطلوب في النقض والتمس رفض الطلب.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية:

حيث ينعى الطالب على القرار المطعون فيه عدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل وتحريف الوثائق وخرقه للفصل 973 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أن المحكمة ارتكزت فيما قضت به على كون العقار لم يستحق بعد من طرف المستأنف حتى يحق له التصرف فيه عن طريق البيع ما دام أن أحد أركان البيع وهو المحل موضوع نزاع، إلا أن هذا التعليل غير سليم لانعدام وجود أي نزاع في العقار محل العقد وقت إبرامه، وأن الشهادة العقارية المستدل بها لم تكن تشير إلى وجود تعرض على المطلب عند رفع الدعوى، ثم إن المالك على الشياح أن يتصرف في حصته الشائعة طبقا للفصل 973 المذكور.

لكن حيث إنه لما كانت مقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود تنص على أن البيع الواقع على عقار محفظ يجب أن يجري في محرر ثابت التاريخ، وكانت وثائق الملف لا تتوفر على أي مستند يفيد وقوع البيع

بالشكل المقرر في هذا الفصل، فإن المحكمة لما ردت الدعوى تكون قد أصابت صحيح القانون، وهي على صواب لما لم تلتفت إلى الشهادة الصادرة عن الموثق التي لا تعتبر حجة في وقوع البيع ما دام الطرفين لم يوقعا أمامه على عقد مكتوب يتضمن اتفاقهما على الثمن والمثلث وبقيّة الشروط الأخرى، وتحل هذه العلة الصحيحة المستمدة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع محل العلل المتقدمة مما يجعل الوسيطتين بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط: وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة المدنية القسم السابع السيد بوشعيب البوعمرى والمستشارين السادة: أحمد الحضري مقررا، الحسن بومريم، محمد الخراز، رشيد عثمان وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة

كاتبة الضبط السيدة عتيقة سوادو
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض