

القرار عدد 4617

الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 2011

في الملف المرني عدد 2010/7/1/3039

عقد البيع بواسطة موثق - شكلية الانعقاد - إشهاد صادر عن الموثق - خرق الفصل 489 من ق.ل.ع.

من المقرر قانونا في الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود أن البيوعات العقارية تتم كتابة في محرر ثابت التاريخ، ولا يغني عن ذلك الإشهاد الصادر عن الموثق الذي لا يتجاوز سوى إضفاء الصيغة الرسمية على العقد الذي يحرره إلى إصدار إشهاد بوقوع البيع، ولا بشهادة الشاهد التي لا تقوم مقام الكتابة الرسمية، والمحكمة لما اعتبرت غير ذلك بالرغم من تخلف شكلية الكتابة، تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 489 المذكور وعرضت قرارها للنقض.

نقض وإحالة



حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بتازة بتاريخ 2008/2/25 في الملف عدد 07/134 أن المطلوب (ح) تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة، عرض فيه أنه اشترى من المدعى عليهم قطعة أرضية بواسطة الموثق (م.س.ص) المساحة الأولى تقدر 22/8420 في الملك المسمى "غ" والبقعة الثانية بمدينة تازة بالحل المدعو "ب" موضوع الرسم العقاري عدد (...) بثمان قدره 450 درهم م م والبقعة عدد (...) مساحتها 22/525 بثمان قدره 2000 درهم وبقعة أرضية مساحتها 22/5471 في الملك المسمى "غ" بالمكان المدعو "ب" بتازة موضوع الرسم العقاري عدد (...)، وأدى بتاريخ 2006/2/6 مبلغ 300000 درهم للمدعى عليهم بواسطة الموثق (م.س.ص) حسب صورة طبق الأصل لوصل الأداء، كما أن المدعى عليهم أمضوا معه التزاما من أجل استخراج الرسوم العقارية على نفقته التي كلفته مبلغ 181.545 درهم، ولقد حاول معهم بشق الوسائل من أجل اقتناعهم للقيام بإجراء البيع معه بدون جدوى ملتصقا بالحكم عليهم بإتمام إجراءات البيع معه بشأن العقارات المذكورة تحت غرامة تهديدية قدرها 1500 درهم عن كل يوم تأخير، واحتياطيا إجراء بحث بواسطة الموثق، وبعد مناقشة القضية وتامم الإجراءات صدر حكم يقضي بالحكم على المدعى عليهم الأول والثاني والثالث بتمام إجراءات البيع مع المدعى بخصوص العقارات موضوع

الرسوم (...) و (...) و (...) في حدود واجبهام المشاعة، وذلك بإبرامهم معه عقد البيع النهائي وتسجيله وفقا للقانون، وذلك بعد أداء المدعى لباقي ثمن المبيع بحسب مبلغ 700 درهم للمتر المربع بخصوص الرسمين العقاريين (...) و (...) وبحسب مبلغ 3000 درهم للمتر المربع بخصوص الرسم العقاري عدد (...) تحت طائلة غرامة تهددية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبرفض باقي الطلبات استأنفه المحكوم عليهم أمام محكمة الاستئناف المذكورة التي أيدت الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه.

في وسائل النقض :

حيث ينعى الطاعنون القرار المطعون فيه بانعدام التعليل وبخرق الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن المحكمة اعتبرت الأداء بين يدي الموثق، والإذن بأداء مصاريف اقتطاع الرسوم العقارية بالنيابة تفيد وقوع أداء العربون تمثل بداية حجة بالكتابة، مع أن أي من الوثائق المذكورة لا تصلح للتدليل على قيام عناصر عقد البيع من مبيع وثن وشروط أخرى، وأن الوصل الصادر عن الموثق لا يتعدى قوته الإثباتية مجرد المحادثات السابقة لكل اتفاق، وكذلك الأمر بالنسبة لإشهاد الوسيط ... أمام مقتضيات الفصل 489 المذكور الذي ينص على وجوب إجراء البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ سواء كان عقد بيع أولي أو نهائي، وأن المحكمة لما اعتبرت غير ذلك يجعل قرارها معرضا للنقض.

حيث صح ما نعه الطاعنون، ذلك أنه بمقتضى الفصل 489 المذكور فإن بيع العقار أو حقوقا عينية يجب أن يجرى كتابة في محرر ثابت التاريخ، وإذا كان القانون يشترط الكتابة الرسمية كركن انعقاد من باب الوجوب في هذا النوع من المبيعات فلا بد من ذلك لا ينعقد البيع إلى كتابة في محرر ثابت التاريخ لا يغني عن ذلك الإشهاد الصادر عن الموثق الذي لا تتجاوز صلاحيات إضفاء الصيغة الرسمية على العقد التي يجرىها إلى إصدار إشهاد بوفوع البيع ولا بشهادة الشاهد التي لا يقوم مقام الكتابة الرسمية، والمحكمة لما اعتبرت غير ذلك بالرغم من تخلف الركن الشكلي المذكور، تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 489 المذكور وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار وإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها طبقا للقانون. وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة المدنية القسم السابع السيد بوشعيب البوعمرى والمستشارين السادة : الحسن بومريم مقررا، محمد عنبر، أحمد الحضري، محمد الخراز وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة عتيقة سودو.