

القرار عدد 3701
الصاوير بتاريخ 6 شتنبر 2011
في الملف المرني عدد 2009/7/1/4711

دعوى إتمام إجراءات البيع - قطعة أرضية مجهزة - مؤسسة العمران.

التعاقد بين مؤسسة العمران وزبنائها الراغبين في اقتناء قطع أرضية مجهزة، وذلك في إطار مهامها المحددة بمقتضى القانون المنظم لها رقم 03/27، يتم عن طريق تقديم عروضها على الجمهور على شكل دعوة إلى التعاقد، ويصدر الإيجاب عن المشتري بإقدامه على أداء مبلغ التسبيق، وإن المؤسسة بمطالبتة بأداء باقي الثمن تكون قد عبرت عن قبولها، والذي يكتمل به التعاقد وينطبق معه الإيجاب ويصبح البيع تاما، وبذلك لم يعد من حق المؤسسة المذكورة إعادة بيع القطعة الأرضية إلى الغير.

رفض الطلب

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن ضمنها القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط تحت عدد 172 بتاريخ 2009/5/6 في الملف عدد 6/2008/221 أنه بتاريخ 2006/7/10 تقدم المطلوب في النقض بمقال عرض فيه أنه سبق له أنه استفاد من قطعة أرضية بتجزئة مونيا بمدينة تطوان تحت رقم 299 مقابل تسبيق قدره 60.000 درهم، وأن الدفعات الباقية سيتم تسديدها لاحقا بعد توصله بإشعار من طرف المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء للجهة الشمالية الغربية الطاعنة حيث يتسنى له تسلم عقد البيع النهائي، وقد ظل ينتظر لحظة إشعاره لتسديد المبالغ المتبقية بدون جدوى فاتصل بالمؤسسة، إلا أنه فوجئ

بتفويت البقعة للغير الشيء الذي تضرر منه، ملتمسا ملاحظة أنه لم يتوصل بأي إشعار للأداء والحكم على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع وتسليمه العقد النهائي الخاص بالبقعة رقم 299 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير، وفي حالة الاستحالة إرجاع المبالغ المدفوعة مع الحكم بالتعويض. وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة على المدعى عليها بإتمام إجراءات بيع القطعة الأرضية رقم 299 الثانية بتجزئة مونيا بتطوان تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها مائة درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، بحكم استؤنف من طرف المدعى عليها الطاعنة فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها المطعون فيه القاضي بالتأييد.

في وسيلتي النقض مجتمعتين:

حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه بعدم الارتكاز على أساس وخرق الفصول 487 و488 و489 من قانون الالتزامات والعقود ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن الفصل الثاني ينص على أن البيع يكون تاما بمجرد تراضي طرفيه، وباتفاقهما على المبيع والثلثن وشروط العقد الأخرى، وأن الفصل 487 يوجب أن يكون ثمن المبيع معينا، وبالرجوع إلى الوصل يتبين أنه لا يشير إلى ثمن البقعة، وبذلك لا يرقى إلى عقد بيع علما أن الفصل 489 من نفس القانون نص على أنه إذا كان المبيع عقارا أو حقوقا عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رهنا رسميا وجب أن يجرى البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ، ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد قانونا، وبتصفح الملف فإنه لا وجود لأي عقد بهذه المواصفات، ومن جهة أخرى فإن المحكمة لم تعلل قرارها وأيدت الحكم بإتمام البيع رغم تأكيد العارضة كون القطعة الأرضية موضوع النزاع تم إسنادها لشخص آخر أصبح مالكةا وما دام كذلك فلا يمكن لها القيام بإتمام البيع الشيء الذي يعرض القرار للنقض.

لكن، وخلافا لما أثير فإن ما تقوم به الطاعنة بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 50.107 الصادر بتاريخ 2008/4/17 من مهام تنجز لفائدتها

ولفائدة الغير، لذا فإن اقتناء قطعة أرضية مجهزة من طرفها يتم عرضها على الجمهور على شكل دعوة إلى التعاقد لا عن طريق الإيجاب، وأن إقدام المطلوب في النقض على اقتناء القطعة المجهزة يكون على صورة إيجاب صادر عنه لما أدى مبلغ التسبيق بالخزينة العامة حسب الوصل عدد 119308 المدلى به من طرفه ومراسلة الطاعنة له بأداء باقي الثمن هو قبول يكتمل به التعاقد وينطبق معه الإيجاب ويصبح البيع تاماً، علماً أنها أقرت بمراسلته، ولما كانت المهام المعهود بها إليها بمقتضى المادة المشار إليها أعلاه تدرج ضمن المرفق العمومي الذي يضيف عليها صفة المؤسسة العمومية والمستخدمون المنتسبون إليها يمارسون خدمة عامة وما يصدر عنه من أوراق يكتسي الصبغة العمومية، لذلك فإن المراسلات الصادرة عنها والتي تثبت البيع بأركانها وشروطه اللازمة لقيامه يضاف إليها وصل أداء مقدم الثمن إلى الخزينة العامة كلها أوراق رسمية ثابتة التاريخ تتوفر بها مقتضيات الفصلين 488 و 489 المحتج بهما خاصة، وأنها لم تناقش توصلها بالتسبيق الشيء الذي يجعل ما أثير غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

المملكة المغربية

المجلس الأعلى برفض الطلب.
محكمة النقض

الرئيس: السيد بوشعيب البوعمري — المقرر: السيدة عائشة بن الراضي —
الحامي العام: السيد الحسن البوعزاوي.