

القرار عدد 2219

الصاوير بتاريخ 10 ماي 2011

في الملف المرني عدد 2010/5/1/1278

إعادة النظر - سببه.

لما كان ما تمسك به الطاعن في سبب إعادة النظر هو في الحقيقة مجادلة المجلس الأعلى في أجوبته، فإنه لا يمكن أن تكون سببا لطلب إعادة النظر.

رفض طلب إعادة النظر

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 2009/10/14 في الملف عدد 2008/5/1/1274 أن طالب إعادة النظر (ط.ن) ادعى بتاريخ 2006/08/02 أمام المحكمة الابتدائية بتمارة أن المطلوبين تعهدا بمقتضى عقد وعد بالبيع أن يبيعا له قطعة أرضية توجد بإقليم الصخيرات موضوع الرسم العقاري عدد (...). وأدى لهما تسبيقا من ثمن البيع، وما تبقى التزم بأدائه يوم التوقيع على العقد النهائي 2006/08/07 بمكتب الموثق (ع.ت) وإدلاء الباعين بوثائق البيع. إلا أنهما امتنعا من إتمام الإجراءات الوعدهما بمطالبتهم بذلك وديا، طالبا الحكم عليهما بإتمام البيع وفي حالة امتناعهما اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي. أجاب المطلوبان بمقال معارض مؤدى عنه بتاريخ 2006/11/22 أنهما بمقتضى عقد موثق بتاريخ 2006/06/06 بمعرفة الأستاذ (ع.ت) تعهدا بتفويت جميع حقوقهما في الرسم العقاري المدعى بشأنه إلى الطالب بثمان إجمالي مبلغه 22.987.500 درهم أدى لهما منه تسبيقا مبلغه 500 ألف درهم على أن يتم الطرفان إجراءات البيع خلال أجل أقصاه 2006/08/07 تحت طائلة فسخ العقد، وأن الطالب عجز عن أداء باقي الثمن خلال الأجل المحدد وإلى تاريخ رفع مقاله الافتتاحي مما يجعله متماطلا، ملتزمين أساسا التصريح بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفضها. وبالنسبة للدعوى المضادة التصريح بفسخ عقد الوعد بالبيع والحكم لهما بتعويض مؤقت مبلغه مائة ألف درهم. وبعد تمام المناقشة صدر الحكم بعدم قبول الدعوى الأصلية، وبقبول المقال المضاد وفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 2006/06/06 ورفض باقي الطلبات، استأنفه الطالب أصليا والمطلوبان فرعيا، فأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض من قبل الطالب حيث قضى المجلس الأعلى بتاريخ 2009/10/14 برفض طلبه وهو القرار المطلوب إعادة النظر فيه.

حيث تمسك الطالب بمقتضى الفصل 379 من ق.م.م في فقرته الرابعة بسبب عدم الجواب

على الجزء الأول والثاني والرابع والخامس والسادس من وسيلة النقض الفريدة ونقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه، ذلك أنه أثار أن أطراف التعاقد اتفقا في عقد الوعد بالبيع بتحديد تاريخ 2006/08/07 يوما للتوقيع على العقد النهائي وليس لأداء بقية الثمن فقط مما يستوجب حضور البائعين ومشاركتهم في الإشهاد في العقد بالبيع وإدلائهما بشهادة من المحافظة العقارية تثبت تملكهما للعقار المبيع وقت التعاقد وخلوه من أي تقييد أو حجز وبشهادة من إدارة الضرائب تثبت عدم مديونتهما اتجاه المبيع، كما يستوجب حضور المشتري ومعه بقية الثمن. وأن البائعين تخلفا يوم 2006/08/07 ولم يدليا بالوثائق المذكورة. وأن المشتري حضر بإقرار البائعين إلى مكتب الموثق ومعه بقية الثمن، وبذلك يكون قد وفى بالتزامه حسب شهادة الموثق الموجودة ضمن أوراق الملف ويكون سبب عدم تحرير العقد النهائي يرجع إلى تخلف البائعين. وأن المشتري أقام دعوى بتاريخ 2006/08/02 ترمي إلى إتمام البيع قبل انتهاء الأجل المتفق عليه وأثار فيها أن التزام المشتري بالوفاء للبائع بالثمن يرتبط بالتزام البائع بتسليم المبيع وفقا لإرادة الضمنية للطرفين، وأنه يجب على البائع السعي إلى المشتري في الوقت المحدد لاستيفاء ثمن البيع، فإن لم يسع إليه فإن المشتري لا يكون في حالة مطل ويحول ذلك دون فسخ البيع حتى ولو تضمن العقد الشرط الفاسخ الصريح، إذ لا إعمال للشرط الفاسخ إذا كان امتناع المشتري عن الوفاء بالثمن عن حق. والقرار المطعون فيه بإعادة النظر اكتفى بالقول بأن عقد الوعد بالبيع نص على التزامات متبادلة بين الطرفين وحددا أجلا للوفاء أقصاه 2006/08/07 وإذا لم يتحقق البيع خلال الأجل ولأي سبب كان فإن الواعدين بالبيع يردان إلى الموعد له مبلغ التسبيق وفي المقابل يستردان حقهما في التصرف في عقارهما من دون أن يجيب على دفعه الماثرة من كون البائع لحق عيني محفظ يكون ملزما بنقل ملكية المبيع للمشتري باتخاذ الإجراءات الضرورية لإشهار عقد البيع وتقييده بالرسم العقاري. وأنه حسب مقتضيات الفصلين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري فإن الاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير لا ينتج عنه أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التسجيل مما يستوجب مسبقا تحرير العقد وإمضائه من لدن الطرفين بمشاركة الطرف البائع في إجراءات تحرير العقد النهائي، كما أن الوفاء بالدين يحتاج علاوة على عمل المدين إلى عمل الدائن، لذلك اعتبر المشرع في الفصل 270 من ق.ل.ع سكوت الدائن أو غيابه عندما تكون مشاركته ضرورية لتنفيذ الالتزام رفضا منه، ويعفى في هذه الحالة المدين من العرض الحقيقي عملا بالفصل 277 من نفس القانون، فضلا على أنه إذا كان العقد أو القانون أو العرف يوجب أن يبدأ أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه قبل المتعاقد الآخر، فلا يحق للمتعاقد الآخر المكلف بالتنفيذ أولا أن يطلب من المتعاقد الآخر أن ينفذ التزامه قبل أن ينفذ هو أولا التزامه كما هو الحال في النازلة، إذ البائع ملزم بتنفيذ التزامه أولا بالإدلاء بشهادة الملكية من المحافظة العقارية خالية من الرهون قبل دفع الثمن من لدن المشتري وهو ما يطابق ما جاء في مواد قانون الالتزامات والعقود التي جاء التنصيص فيها على أن التزامات المشتري تابعة لالتزامات البائع حسب الفصول 489 و 577 و 580 التي تعرف البيع بكونه عقدا بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق مقابل الثمن الذي يلتزم هذا الآخر بدفعه،

وكون البيع يجب أن يجري كتابه في محرر ثابت التاريخ إذا كان المبيع عقارا. وأن المشتري ملزم بأداء الثمن بعد تحرير عقد البيع ولا يلزم بدفعه إلا في نفس الوقت الذي يسلم إليه المبيع. ويستوجب العرف في حالة ما إذا كان العقد لم يعين المكان الذي يجب أن يحضر فيه المتبايعان لتحرير العقد النهائي والتوقيع عليه أن يحضر الطرفان إلى مكتب الموثق الذي حرر لهما الاتفاق بالوعد بالبيع. والعارض حضر إلى مكتب الموثق وعبر عن استعداده لإنجاز البيع وأداء الثمن. والقرار المطعون فيه رغم إقراره بأن عقد الوعد بالبيع نص على وجود التزامات متقابلة بين الطرفين وحدد أجلا للوفاء بها، فإنه اكتفى بأخذ المشتري لعدم الوفاء بالتزاماته بأداء بقية الثمن ولم يجب على دفعه مما يشكل نقصا في التعليل يوازي انعدامه ويبرر الطعن بإعادة النظر.

لكن من جهة، فإنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه بإعادة النظر يلقي أنه أثار كل ما أثاره الطاعن في أجزاء وسيلته الوحيدة الواردة بعريضة النقض. ومن جهة أخرى، فإن الفصل 230 من ق.ل.ع. الذي ارتكز عليه القرار المطعون فيه عندما تكلم عن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح جعلها تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها ولا يجوز إلغاؤها أو تعديلها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون، وهذا ما يجعل جواب المجلس الأعلى الذي جاء فيه: "أن عقد الوعد بالبيع الذي هو شريعة عقاقير نص على التزامات متقابلة بينهما وحدد أجلا للوفاء بها أقصاه 2006/08/07، وإذا لم يتحقق البيع خلال هذا الأجل لأي سبب كان، فإن الواعدين بالبيع يرجعان إلى الموعد له مبلغ التسبيق وفي المقابل يشتردان حقهما في التصرف في عقارهما" وهو تعليل يطابق مقتضيات الفصل المذكور. ومن تأكيده على أن ما استخلصه قضاة الموضوع من أن مقتضيات هذا الفصل طبقت تطبيقا سليما بتعليله "وأن المحكمة لما ثبت لها أن الموعد له بالبيع لم يؤد المتبقي من الثمن خلال الأجل المتفق عليه، كما أنه لم يعرضه على المطلوبين وفق ما تقتضيه المسطرة المنصوص عليها في الفصل 177 وما يليه من ق.م.م، مستبعدة شهادة الموثق المؤرخة في 2006/12/07 باعتبارها من جهة إنها لا تتضمن بيانات حول الإيداع الفعلي لباقي الثمن، ولأنها من جهة أخرى لا تغني عن شهادة الإيداع المنظمة في الفصل 26 من ظهير 1925/05/24 المعدل بظهير 1946/07/15 معتبرة العرض الذي تقدم به الطالب في 2006/12/22 أي خارج الأجل غير منتج وقضت بفسخ عقد البيع الذي تستلزمه بنوده لأي سبب مانع من إتمامه، وقد تحقق هذا السبب حينما لم يعرض المشتري باقي الثمن خلال الأجل المحدد، وذلك كاف في فسخ العقد" وهو تأكيد لما ذهبت إليه محكمة الاستئناف في حثيائها، وجواب كاف عما أثاره الطاعن من استلزام حضور البائع ومشاركته في إسهاد والتزام المشتري بأداء بقية الثمن لا ينشأ إلا بعد وفاء البائع بالتزامه ومسألة نقل ملكية المبيع إلى المشتري وتماطل الدائن والواردة في الأجزاء الخمسة من وسيلة النقض والمحتج بعدم الجواب عليها في سبب إعادة النظر. والتي لا تجد سنداً لتطبيقها إلا بعد وفاء المشتري بالتزامه بأداء الثمن حسب الشروط المتفق عليها بين الطرفين. وبذلك فما أثاره الطاعن في سبب إعادة النظر إنما هو في الحقيقة مجادلة المجلس الأعلى في أجوبته التي لا يمكن أن تكون سببا لطلب إعادة النظر والسبب لا يرتكز على أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض إعادة النظر.

الرئيس: السيد ابراهيم بجماني رئيس غرفة الأحوال الشخصية والميراث، والسيد إبراهيم بولحيان ورئيس الغرفة المدنية (القسم الخامس) - المقرر: السيد محمد العميري - المحامي العام: السيدة فتحي الادريسي الزهراء.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض