

القرار عدد 1921
الصادر بجميع الغرف بتاريخ 23 وجنبر 2010
في الملف التجاري عدد 2005/1/3/1073

بيع

- عقار محفظ - تمام البيع - شرط الشكلية - قبول معلق على شرط.

البيع أو الوعد بالبيع المنصب على عقار محفظ يلزم إثباته بحجة كتابية، إذ أنه طبقا للفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود إذا كان محل البيع عقارا أو حقوق عقارية، فإن البيع لا يكون تاما إلا بإجرائه كتابة في محرر ثابت التاريخ، ولا يكون للبيع أي أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون.

الوصل الصادر عن الموثق التي يشهد فيه بتوصله بمبلغ مالي من طرف مدعي الشراء، والذي لا يتضمن أي التزام من البائع، لا يمكن اعتباره محررا ثابت التاريخ تتوفر فيه شروط الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود ليعتبر حجة على انعقاد البيع أو الوعد بالبيع.

قبول المالك بيع العقار بثمن معين، وذلك تحت شرط موافاته بباقي الثمن داخل أجل محدد، وإلا اعتبر القبول كأن لم يكن، يعتبر إيجابا جديدا لا يلزمه إلا إذا تلقى ممن وجه له موافقته على ما تضمنه إيجابه الجديد أو نفذ من طرفه في حدود ما تضمنه ذلك الإيجاب، وإلا اعتبر الإيجاب غير مقترن بالقبول، وبالتالي لا يكون البيع منعقدا ولا محل لإتمامه.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2005/4/11 في الملف 9/03/4288، أن الطالبة الشركة العقارية الاستقرار تقدمت بمقال لدى ابتدائية الدار البيضاء آنفا عرضت فيه أنها اتفقت مع المطلوبة الشركة المدنية العقارية "جوهرة جاسم" على أن تفوت لها بالبيع العقار الكائن بحي بوركون زاوية شارع الجنرال كالمير وشارع المقبرة الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد 2391/د بثمان قدره 21.500.000 درهم، كما هو ثابت من خلال الإشهاد المحرر من طرف الموثق عبد الهادي السلمي بتاريخ 2001/9/20، مضيعة أنها دفعت تسبقاً قدره 500.000 درهم بين يدي الموثق المذكور إلا أنها لاحظت تهرب المطلوبة من إتمام البيع وأنها بصدد القيام بإجراءات عرض باقي الثمن، ملتزمة بالحكم على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع بخصوص العقار المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وتقدمت المدعية بملتمس يرمي للتصريح بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على تجارية الدار البيضاء، وهو ما تم الاستجابة له بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 2001/11/29، ثم أدلت بطلب إدخال كل من عبد الهادي السلمي الموثق وعبد الرحمان وسعيد المشتريين في الدعوى، كما أدلت المدعية عليها الشركة المدنية العقارية "جوهرة جاسم" بمذكرة جوابية عرضت فيها بأن المدعية لم تدل رفقة طلبها بأي اتفاق معها أو وعد بالبيع أو سند، وأدلت فقط بوصل مسلم لها من الموثق يشهد فيه بأنه توصل منها بمبلغ 500.000 درهم كوديعة لشراء الملكية العقارية عدد 2391/د بثمان إجمالي قدره 21.150.000 درهم دون بيان هل تم ذلك بموافقة المطلوبة أم لا، وهل تم بحضورها، وأن المدعية ودون أن تكون متوفرة على ما يثبت قبول المطلوبة بيع العقار تقدمت بدعوى إتمام البيع واحتفظت بالثمن المقترح من طرفها ولم تودعه لا بين يدي الموثق ولا بصندوق المحكمة، وأنه بعد إثارة المدعية للدفع بعدم الاختصاص وحتى لا تظل محرومة من العقار أو من ثمنه فقد وجهت للمدعية بواسطة دفاعها كتاباً مؤرخاً في 2001/11/16 أبلغتها بمقتضاه قبولها لإتمام البيع فوراً شريطة موافاتها بالباقي أو إيداعه بين يدي الموثق أو بصندوق المحكمة

داخل أجل ثلاثة أيام من يومه، وإذا انصرم الأجل دون القيام بذلك يصبح القبول كأن لم يكن، كما وجهت لها كتابا آخر عن طريق محاميها بتاريخ 2001/11/19 أكدت فيه أن قبولها لإتمام البيع موقوف على شرط وهو إيداع باقي الثمن بمكتب المحامي أو بصندوق المحكمة أو بين يدي الموثق داخل الأجل الوارد في كتاب 2001/11/16، وأن الأجل الممنوح انتهى دون تنفيذ ما ذكر، وطبقا للفصل 117 من قانون الالتزامات والعقود الناص على أنه إذا علق الالتزام على شرط حصول أمر في وقت محدد اعتبر الشرط متخلفا إذا انقضى الوقت دون أن يقع الأمر، وفي هذه الحالة لا يجوز للمحكمة أن تمدد الأجل"، ملتزمة التصريح برفض الطلب، وبعد ختم الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما قضى بالاستجابة لطلب إتمام إجراءات البيع ورفض ما عدا ذلك، استأنفته المحكوم عليها أصليا، كما استأنفته المدعية فرعيا، فقضت محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطعون فيه بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب بتعليل ملخصه: "إن استنتاج المحكمة التجارية وجود اتفاق أو وعد بالبيع، من الوصل الصادر عن الموثق ومن إقرار المستأنفة من خلال الرسائل، مخالف للفصل 29 من ظهير 1925/5/4 المنظم لمهنة التوثيق العصري لكون الوصل لا يتوفر على بيانات الفصل 25 من نفس القانون، وأن شهادة الموثق أمام المحكمة لا تقوم مقام العقد التوثيقي، وأنه لا أثر لقيام أي التزام تعاقدى إذا لم ينشأ على الوجه الذي حدده القانون أي شرط الكتابة، ولذلك فإن المحرر الثابت التاريخ المنصوص عليه في الفصل 489 من ق.ل.ع غير متوفر، وأن المشتري ملزم بأداء أو عرض ما تبقى بدمته عرضا حقيقيا قبل المطالبة بإتمام إجراءات البيع وفقا للفصل 234 من ق.ل.ع، أما أداء جزء من الثمن بواسطة شيك والجزء الآخر بواسطة التزام بنكي لا يعد عرضا حقيقيا".

في شأن وسائل النقص مجمعة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار المطعون فيه خرق مقتضيات الفصل 359 من ق.م.م بعدم الجواب على الوسائل المستدل بها وتضارب ونقصان التعليل والخرق الجوهرى للقانون بخرق مقتضيات الفصول 234 و 235 و 489 ق.ل.ع،

بدعوى أنها (الطالبة) أدلت تدعيما لمقالتها الافتتاحي بوصل صادر عن الموثق عبد الهادي السلماني الذي هو شهادة مستخرجة من سجلات الموثق تتضمن جميع البيانات المنصوص عليها في الفصل 26 من ظهير 1925/5/26 المتعلق بالتوثيق العصري من تحديد هوية المتعاقدين وثن البيع والقسط المدفوع والشيء المبيع، وأن القرار استبعده استنادا إلى الفصل 25 من الظهير المذكور الذي لا ينطبق على النازلة، وأنها أدخلت في الدعوى الموثق الذي أجاب بإيراد الوقائع المثبتة للاتفاق على البيع والمبيع والثن والقسط المدفوع وتاريخ الاتفاق على تحرير وعد بالبيع وعقد البيع النهائي، وتخلف نائب المطلوبة عن الحضور بتاريخ إبرام الوعد بالبيع المتفق عليه بتاريخ 2001/10/2، إلا أن القرار لم يجب على الدفع المقدمة من طرفها وكذا الموثق بخصوص واقعي تسليم العربون وعرض باقي الثمن، واكتفى بمناقشة شكل الوثيقة التي يجرزها الموثق بالرغم من أن الوصل تضمن البيانات المنصوص عليها في الفصل 26 المذكور ولم يكن محل طعن من المطلوبة مما يجعله وثيقة رسمية استنادا لمقتضيات الفصل 419 من ق.ل.ع، ودون أن يبين القرار ما هي البيانات التي أغفلها الوصل، إضافة إلى أن المطلوبة أقرت بواقعة البيع أمام القضاء وأكدت صحتها في ذلك من خلال المراسلات الصادرة عنها والتي تعتبر تصرفات قانونية ملزمة تعني عن الخوض في مناقشة شكليات الوصل وحجته في الإثبات، مما يجعل القرار بإغفاله لتلك الوثائق وعدم الجواب عنها ناقص التعليل.

كما أن القرار اعتمد فيما قضى به أسلوب الاستنتاج والاستنباط عوض الحسم واليقين، إذ جاء في تعليلاته "بأن استدعاء البائعة من طرف الموثق وإخبارها بنية المشتري في إبرام عقد نهائي وأداء جزء من الثمن بواسطة شيك مضمون الأداء والجزء الآخر بواسطة التزام بنكي لا يعد عرضا حقيقيا، وبالتالي فإن الإدلاء بالتزام بنكي للموثق لا يعد عرضا حقيقيا بالمدلول القانوني"، وهو تعليل يتبين منه أن القرار أقر بواقعة العرض من الطاعة ووصفه بغير وصفه الحقيقي دون إثارة ذلك من المطلوبة، التي لم تحضر لعملية إبرام عقد البيع

النهائي حسب الثابت من وثائق الملف وشهادة الموثق ومحضر المعاينة مما حال دون تحرير العقد خلال اليوم المحدد، وأنها أدلت بما يفيد تنفيذ الالتزام من جانبها، والقرار أكد على شرط الإثبات بالكتابة المنصوص عليه في الفصل 489 ق.ل.ع دون أن يراعى الفصلين 447 و 488 من نفس القانون والمتعلقين برضائية عقد البيع وباعتبار الحجة التي يحررها الموظف الرسمي المختص بطلب من الخصم بداية حجة بالكتابة تقوم مقام الإثبات بالكتابة في الأحوال التي يشترط فيها القانون الإثبات بها، وأن الكتابة ليست شرطا لصحة البيع وإنما لإثباته، وأن عدم توفر شكليات الفصل 489 من ق.ل.ع لا يؤدي لبطلان عقد البيع وهو ما يجعل القرار بما ذهب إليه معللا تعليلا ناقصا.

كذلك فإنه بالرجوع لوثائق الملف يتجلى أن الطالبة سبق أن تقدمت بدعوى من أجل إتمام إجراءات البيع وأنها توصلت من دفاع المطلوبة برسالة تطلب بمقتضاها إتمام البيع شريطة إيداع باقي الثمن بين يدي الموثق، وبعد تحديد اليوم الذي سيتم فيه البيع النهائي بتاريخ 2001/11/28 تخلفت عن الحضور حسب الثابت من محضر المعاينة، إلا أن القرار رفض الطلب بعلّة "عدم وجود محرر كتابي طبقا لما ينص عليه الفصل 489 من ق.ل.ع وعدم عرض المتبقي من الثمن عرضا حقيقيا أو إيداعه حسب الشكل المتطلب قانونا"، متغاضيا عن الأعمال التمهيدية القبلية التي تبرز نية الشراء من خلال تسليم مبلغ 500.000 درهم كجزء من الثمن واستدعاء المطلوبة لمكتب الموثق لإبرام عقد البيع النهائي بتاريخ 2001/11/28، حيث حضر ممثل الطالبة مصحوبا بشيك بنكي مضمون الأداء بمبلغ 10 ملايين درهم مسحوب على بنك المغرب وكذا التزام بنكي مؤرخ في 2001/11/27 من طرف البنك التجاري المغربي يلتزم فيه بتسليمها مبلغ 12 مليون درهم عند إبرام العقد النهائي، مما يكون معه البيع قد تم بمجرد اقتران الإيجاب والقبول وتوافق إرادة الطرفين على العقد بأركانه وشروطه، ويكون القرار قد طبق مقتضيات الفصل 489 من ق.ل.ع الذي ينص على شرط الكتابة تطبيقا سيئا وخرق مقتضيات الفصلين 234 و 235 الواجب التطبيق وبالتالي خارقا لقواعد جوهرية في القانون، وهو ما يعرضه للنقض.

لكن حيث إنه طبقا للفصل 489 ق.ل.ع، إذا كان المبيع عقارا أو حقوقا عقارية وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون، والثابت أن الشركة العقارية الاستقرار تقدمت بمقال يرمي لإتمام البيع استنادا لوجود اتفاق مع المدعى عليها الشركة المدنية العقارية جوهرية جاسم على شراء العقار موضوع النزاع بثمن قدره 21 مليونا وخمسمائة ألف درهم مستندة في ذلك لوجود إشهاد من طرف الموثق والوصل الصادر عن هذا الأخير إدلاء المدعى بين يديه بتسبيق قدره 500.000 درهم وأنها بصدد القيام بإجراء عرض باقي الثمن، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ألغت الحكم الصادر عن المحكمة التجارية الذي كان استجاب لطلب المدعية الرامي لإتمام البيع، وقضت من جديد برفض الطلب مستندة للفصل 489 من ق.ل.ع لعدم وجود محرر ثابت التاريخ يثبت وقوع البيع أو وعد بالبيع، تكون قد اعتبرت وعن صواب أن البيع أو الوعد بالبيع يلزم إثباته بحجة مكتوبة وأن الوصل الصادر عن الموثق بصرف النظر عن مطابقته أو مخالفته لظهير 4 ماي 1925 المتعلق بالتوثيق العصري والذي يشهد فيه الموثق بتوصله بمبلغ 500.000 درهم من طرف الطاعنة لا يتضمن أي التزام من طرف البائعة ولا يمكن اعتباره محررا ثابت التاريخ تتوفر فيه شروط الفصل 489 من ق.ل.ع ليعتبر حجة على وقوع البيع أو الوعد بالبيع، وبخصوص تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع كون رسالة دفاع المطلوبة تقرر فيها صراحة بوجود مشروع للبيع وإشعارها لها باستعدادها لإبرام عقد البيع أمام الموثق محددة لها تاريخ 2001/11/28 دون أن تحضر في الأجل المضروب، فإنه طبقا للفصل 27 من ق.ل.ع فإن الرد المعلق على شرط أو المتضمن لقيود يعتبر بمثابة رفض للإيجاب يتضمن إيجابا جديدا، ومؤدى ذلك أن من يعرض عليه عرض ما يتضمن شرطا أو قيودا، يعتبر ذلك منه إيجابا ولا يلزمه إلا إذا تلقى ممن وجه له موافقته على ما تضمنه إيجابه الجديد أو نفذ من طرفه في حدود ما تضمنه ذلك الإيجاب، ولما كان الثابت من نسخة الرسالة المدلى بها أمام قضاء الموضوع والموجهة من طرف دفاع المطلوبة لدفاع الطاعنة بتاريخ 2001/11/16

أنه ضمنها "قبول المطلوبة لبيع العقار عدد 2391/د موضوع النزاع - والمرفوع طلب إتمام البيع بشأنه من الطاعنة - بثمن قدره 21 مليون وخمسمائة ألف درهم المودع منه بين يدي الموثق مبلغ 500.000 درهم وذلك تحت شرط موافاتها بالباقي أو إيداعه بين يدي الموثق أو صندوق المحكمة وموافاتها بما يفيد ذلك داخل أجل ثلاثة أيام من يوم توجيه الرسالة وإلا اعتبر القبول كأن لم يكن، "فإن ما ورد في رسالة 2001/11/16 يعتبر إيجابا جديدا لم يثبت للمحكمة صدور قبول من جانب الطالبة بخصوصه أو تنفيذ شروطه، ما دام أن محضر المعاينة الذي يفيد أن الطالبة حضرت لمكتب الموثق في شخص ممثلها عبد الرحمان الذي حمل معه شيكا بنكيا مضمون الأداء بمبلغ 10 مليون درهم مسحوبا على بنك مصرف المغرب، والتزاما بنكيا مؤرخا في 2001/11/27 من طرف البنك التجاري المغربي يلتزم فيه البنك بتسليم الموثق مبلغ 12 مليون درهم عند إبرام العقد مع تخلف ممثل الشركة المدنية العقارية جوهرة حاسم، لم يتم تحريره إلا في 2001/11/28 ولم يخبر دفاع المطلوبة من طرف الموثق بما ذكر إلا برسالة مؤرخة في 2001/11/26 بعد توصله برسالة في نفس اليوم من طرف الطاعنة، دون أن يثبت ما يفيد قبول هذه الأخيرة للشرط الوارد في رسالة 2001/11/16 أو تنفيذه وفق شروط المراسلة المذكورة وليس في الشكل المنفذ به الذي تضمن أداء جزء من الثمن مقابل تحمل المطلوب بالتزامات إضافية، وبذلك لم يقترب الإيجاب الجديد للمطلوبة بقبول الطالبة له وهو ما لم ينعقد معه أي بيع يلزم المطلوبة ولا محل لإتمام البيع المطلوب، وهذه العلة القانونية المحضة تقوم مقام العلة المنتقدة المتعلقة بعدم احترام الطاعنة لمقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع التي تفترض وجود التزام سابق يتعين على من يباشر الدعوى الناجمة عنه إثبات أدائه أولا ما كان ملتزما به، ويستقيم القرار بها وتكون بالتالي باقي التعليقات المنتقدة مجرد تزويد يستقيم القرار بدونها، مما يكون معه القرار غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومعللا بما فيه الكفاية والوسائل على غير أساس إلا فيما هو من قبيل التزويد فهو دون أثر.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بجميع غرفه برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائغ.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة الباتول الناصري رئيسة، والسادة المستشارين: زبيدة تكلانتي مقرر، وبوشعيب البوعمرى وأحمد حنين ويوسف الإدريسي والطيب أنجار وعبد الرحمان مزور وعبد الرحمان المصباحي وأحمد الملجاوي وعائشة بن الراضى ومحمد العيادي وسعيدة بنموسى ومحمد عنبر وأحمد الحضري وعبد الكبير فريد وحسن منصف وأحمد دينيا ومحمد منقار بنيس وحسن مرشان وعبد الحميد سبيلا ومحمد المحجوبي ومليكة بتراهير وزهرة الطاهري ومحمد جرندي وعبد اللطيف الغازي ومليكة بامي والسعدية الشياظمي وعبد الملك بوج والحسن القادري ولطيفة الهاشمي أعضاء، وبمحضر المحامية العامة السيدة فاطمة الحلاق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد معزوز بناصر.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض