

**القرار عدد 823**  
**الصادر بتاريخ 23 فبراير 2010**  
**في الملف المرني عدد 2008/5/1/3987**

**مسؤولية مدنية**

**- موثق - التأخير في نقل الحيازة القانونية للعقار المبيع.**

تكون المحكمة قد بنت قرارها على أساس لما ثبت لها أن الموثق الذي أنجز عقد بيع العقار لم يتم بتسجيله بالمحافظة العقارية لكونه كان مثقلا بحجز تحفظي لفائدة الغير وقضت في مواجهته شخصا وكذلك البائع بالتعويض عن الضرر اللاحق بالمشتري، المتمثل في حرمانه من الحيازة القانونية للعقار مدة سنة، أدى خلالها أقساط قرض وفوائد بنكية وتعرض لخسائر مادية، معتبرة بما لها من سلطة تقديرية أن الحيازة الفعلية للعقار من طرف المشتري بتسلم مفاتيحه من البائع فور إبرام العقد التوثيقي غير كافية وحدها للقول بعدم وجود الضرر، إذ أن تعذر الحيازة القانونية للعقار بسبب الحجز يحرم المشتري من التصرف فيه بالبيع محكمة النقض

**رفض الطلب**

**باسم جلالة الملك**

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 1042-1/1043 الصادر بتاريخ 2008/02/25 في الملف 07/1/1241/1181 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء، أن المطلوب رفع بتاريخ 2004/09/29 دعوى عرض فيها أنه بمقتضى عقد وعد بالبيع وثقه الطالب بتاريخ 2003/04/14 اشترى من الطالب الشقة المحصنة بالرسم العقاري عدد 1/49522 إضافة إلى نسبة 10000/204 من الأجزاء المشتركة من الرسم العقاري عدد 1/46426 بثمن مبلغه

2.200.000 درهم وضع جزءا منه بين يدي الطالب والباقي موله البنك المغربي للتجارة والصناعة في إطار عقد قرض، وأن الموثق (الطالب) لم يسجل بتواطؤ مع البائع عقد البيع بالمحافظة العقارية لعلمهما أنه مثقل بحجز تحفظي لفائدة الغير مما أثقل المطلوب بدين بنكي ترتبت عنه فوائد أدى منها مبلغ 34.275 درهما وخسائر مادية أخرى، طالبا الحكم على البائع بإتمام إجراءات البيع في شأن ما ذكر وبندب خبير لتحديد الأضرار اللاحقة به من تصرفات الموثق الطالب والبائع المذكور وبحفظ حقه في تقديم مطالبه الختامية تجاههما، وأجاب الطالب بأن المطلوب لم يبين ما هي الإجراءات التي لم يقم بها في وقتها وكذا الصلة بينهما وسبب الفوائد التي قد يكون تحملها إزاء البنك، والحالة أنه بمجرد أن علم البائع بأن العقار موضوع البيع مثقل بحجز احتياطي تعسفي التجأ إلى العدالة فاستصدر بتاريخ 2004/11/24 حكما نهائيا برفعه طالبا رد الدعوى، وبتاريخ 2005/02/03 أصدرت المحكمة حكما عدد 05/293 في الملف 04/360 قضى وفق الطلب في شقه المتعلق بإتمام إجراءات البيع وبرفض الباقي، فاستأنفه المطلوب ناعيا عليه عدم الحكم بالتعويض رغم قيام شروطه، ألغته محكمة الاستئناف في هذا الخصوص وتصدت وحكمت غايبا على الطالب والبائع بأن يؤدي كل واحد منهما للمطلوب تعويضا محددًا في مبلغ مائة وخمسين ألف درهم بقرارها عدد 1/3919 بتاريخ 2006/01/09 في الملف 06/278، تعرض عليه الطالب وأقره القرار المطعون فيه بالنقض مبدئيا وعدله بتخفيض التعويض المحكوم به إلى مبلغ مائة ألف درهم.

حيث ينعى الطالب على القرار في الوسيلتين المضمومتين انعدام التعليل وخرق القانون، ذلك أن المحكمة حينما اعتمدت محتوى عقد الوعد بالبيع المدلى به وما تضمنه من شروط في الجانب الملزم للبائع فقط دون أن تتعرض إلى ما أقره نفس العقد من كون المشتري تسلم وحاز العقار موضوع البيع في نفس تاريخ العقد وهو 2003/05/06 بعد أن تخلى عنه البائع، تكون قد خرقت معايير واضحة ودقيقة في العقد المذكور، ومن جهة أخرى فإن مقتضيات الفصل 78 من ق.ل.ع تحدد المسؤولية عن الضرر المحدث بخطأ عندما يثبت أن هذا الخطأ

هو السبب المباشر في ذلك الضرر، والمحكمة سايرت المطلوب في كونه لم يصبح مالكا للعقار ولم تنقل إليه حيازته إلا بتاريخ 2005/01/26 ولم يكن بإمكانه التصرف فيه عن طريق الكراء وأنه يأمل الاستعانة به من أجل تسديد أقساط القرض في إبانها لمدة 22 شهرا وتضرر ماديا ومعنويا من هذا التصرف الخاطئ، والحالة أن الثابت من عقد البيع أن البائع تسلم مفاتيح المحل موضوع البيع يوم كتابة عقد البيع من يد الموثق مما يكسبه الحق في التصرف فيه بدون أي عائق، وأن المحكمة حينما قضت بالتعويض عن ضرر غير موجود، وحينما اعتبرت خطأ البائع المتجلي في وجود تقييد احتياطي على العقار المبيع أدى وبصفة مباشرة إلى حرمان المشتري من استغلال عقاره عن طريق الكراء دون ثبوت أي عائق يمنعه من ذلك، تكون قد افترضت وجود الضرر فأساءت تطبيق الفصل 78 من ق.ل.ع مما يعرض قرارها المطعون فيه للنقض.

**لكن حيث أن تقدير الضرر ومدى جسامته** موكول لقضاة الموضوع، والمحكمة قد عللت بأن ضرر المطلوب تمثل في أنه أدى فوائد بنكية عن قرض مول به شراء العقار الذي حرم من حيازته قانونا لمدة اثني عشر شهرا، كما استخلصت أن الحجز المضروب على العقار المذكور يشكل ضررا مانعا من تقييد البيع على الرسم العقاري ويؤدي بصفة مباشرة إلى حرمان المشتري المطلوب من التصرف فيه بالبيع، معتبرة بذلك الحيازة الفعلية للعقار غير كافية وحدها للقول بعدم وجود الضرر، وبالتالي يبقى ما أثير بدون فائدة.

### لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد إبراهيم بولحيان رئيسا، والسادة المستشارون: محمد بترهة مقررا،  
ومحمد أوغريس ومحمد فهميم والناظفي اليوسفي أعضاء، وبمحضر المحامية العامة  
السيدة فتحي الإدريسي الزهراء، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نجاة مروان.