

رقم : 33

وعد بالبيع

- لا للفسخ ما دام البائع لم يثبت تنفيذه لالتزامه المقابل.

يكون قرار المحكمة القاضي بفسخ البيع لعدم أداء المشتري للثمن داخل الأجل المتفق عليه ناقص التعليل، إذ أنها لم تتأكد من كون البائع قد وفى بنصيبه من الالتزام، وأنجز الإجراءات القانونية التي يتم بها التسليم القانوني للمبيع وإشعار المشتري بها.

نقض وإحالة

الأساس القانوني :

"البيع عقد بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه له". (الفصل 478 من قانون الالتزامات والعقود).



حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه رقم 64 الصادر بتاريخ 06/05/11 في الملف عدد 13/05/104 عن محكمة الاستئناف بالرباط أن الطالب ادعى بمقال مؤدى عنه بالمحكمة الابتدائية بنفس المدينة بتاريخ 03/08/28 أنه اشترى من المطلوبة الأولى بواسطة وكيلها زوجها المطلوب الثاني العقارات موضوع الرسوم العقارية ذات الإعداد 14003 ر و 38/20726 و 38/22182 بثمان إجمالي قدره أربعة ملايين درهم أدى منه للوكيل المذكور مبلغ 10 آلاف درهم نقدا ثم مبلغ 20 ألف درهم بواسطة شيك في 03/7/25 وبقي بذمته مبلغ 3970000 درهم تم الاتفاق على أدائه عند إبرام العقد النهائي وثبوت خلو العقارات المباعة من الضرائب والتكاليف التي تثقلها داخل أجل ثلاثة أشهر على الأكثر، إلا إن البائعة شرعت في التهرب من إبرام العقد النهائي طالبا لذلك تسجيل استعداده لأداء باقي ثمن البيع المؤجل والحكم على البائعة بإتمام البيع معه في شأن العقارات المذكورة، وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم المنتظر صدوره بمثابة عقد بيع والإذن للمحافظ بالتنفيذ ومدليا بوصل ونسخة من عقد وكالة وثلاث شهادات عقارية، وأجاب المطلوبان بمذكرة مع مقال مقابل عرضا فيهما أن الأولى لما بلغت بالمقال الافتتاحي للدعاء بادرت إلى إنذار الطالب بواسطة كتاب مضمون توصل به بتاريخ 03/10/9 تخبره فيه بضرورة إتمام البيع داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ

التوصل، وأرفقته بوثيقة إدارية تثبت خلو العقارات من أي تحمل ضريبي، إلا أن الطالب لم يحرك ساكنا داخل الأجل المضروب طالين رد الدعوى الأصلية والحكم بفسخ الوعد بالبيع المحتج به، وبعد الانتهاء من الأجوبة والردود قضت المحكمة بتاريخ 05/03/09 في الملف 03/224/9 بعدم قبول الطلب الأصلي وبرفض الطلب المضاد بحكم استأنفه الطرفان الطالب بمقال أصلي والمطلوبان فرعيا عبر مذكرة جوابية وأيدته محكمة الاستئناف جزئيا فيما قضى به من عدم قبول الطلب الأصلي وألغته في الباقي وتصدت وحكمت بفسخ الوعد بالبيع وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه بوسيلتين.

في شأن الوسيلة الأولى، حيث ينتقد الطالب القرار في الوسيلة بنقصان التعليل وفساده المنزلة انعدامه ذلك أنه علل قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائي في الطلب المضاد والتصدي بفسخ الوعد بالبيع وبتأييده في الباقي بأن الطالب لم يثبت أنه أوفى بالالتزامات المترتبة على عاتقه أو قام بعرضها عرضا صحيحا، وإنما أدلى بصور شيكات ادعى أنه أودعها بمكتب الموثق رهن إشارة البائعة منها ما هو متضمن ثمن الشراء ومنها ما هو متضمن لمبالغ الضريبة على شركة يدعى أنها هي المالكة، والحال أن عقد البيع كما يشير الفصل 478 من ق.ل.ع يتضمن التزامات متقابلة بين الطرفين المتعاقدين، فإذا كان المشتري ملزما بأداء الثمن وتوابعه للوفاء بالتزاماته التعاقدية فإن البائع من جهته ملزم بالوفاء بالتزاماته المقابلة وهي الاستعداد لإتمام البيع وتطهير العقار مما هو مثقل به من تكاليف والحالة أن القرار المطعون فيه باقتصاره على القول بأن الطالب قد أخل بالتزاماته المذكورة رغم إنذاره وانصرام الأجل وإن ما أدلى به من صور شيكات لا يقوم مقام التنفيذ وهو في حالة مطل يبرر فسخ الالتزام دون الإشارة إلى مصير التزامات الطرف البائع ومدى استعداده للوفاء بها في الوقت المناسب يكون قد جعل قضاءه ناقص التعليل وهو بمثابة انعدامه وجرده من الأساس مما يعرضه للنقض.

حيث صح ما عابه الطالب على القرار ذلك أن العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع، والبين من عقد الوعد بالبيع المحتج به إن الطرفين اتفقا على تحديد ثمن العقارات موضوع البيع في مبلغ أربعة ملايين درهم تسلمت منه الواعدة بالبيع مريم كديرة بواسطة وكيلها زوجها في البيع تسبقا بمبلغه عشرون ألف درهم، والباقي يؤديه الموعد له بالبيع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوقيع على الوعد بالبيع المقرر في المدة المتراوحة بين 19 إلى 2003/7/25 وطبقا للفصل 478 من ق.ل.ع فإن عقد البيع ينشأ التزامات متقابلة بين عاقيه إحداها على البائع وهي نقل ملكية المبيع إلى المشتري في مقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه له، والمحكمة لما قضت بعدم قبول طلب إتمام البيع وبالفسخ للعقد المحتج به بعلقة أن الطالب لم ينفذ التزامه بأداء بقية الثمن أو عرضه داخل الأجل دون أن تتأكد مما إذا كانت البائعة قد أوفت بنصيبها من الالتزام كذلك وقامت بالإجراءات الإدارية والقانونية التي يتحقق بها التسليم القانوني للمبيع وإشعار الطالب بها داخل الأجل المتفق عليه فإنها تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه كما لم تركزه على أساس مما يجعله عرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

السيد إبراهيم بولحيان رئيسا والمستشارون السادة : محمد بنزهة مقررًا ومحمد أوغريس ومحمد فهيم والناظفي اليوسفي أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد جمال النور وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف رزقي.

مقاربة الاجتهادات :

"الدعوى الرامية إلى تنفيذ التزام تبادلي لا تكون مسموعة إلا إذا أثبت رافعها أنه أدى أو عرض أن يؤدي ما كان ملتزما به من جانبه حسب ما اتفق عليه أو حسب القانون أو العرف طبقا للفصل 234 من ق.ل.ع، ويكون الحكم في هذه الحالة بعدم القبول لا برفضها". (انظر قرار المجلس الأعلى عدد 795 بتاريخ 2000/2/23 ملف مدني عدد 1999/4/1/1986 منشور بالنشرة الإخبارية للمجلس الأعلى عدد 12 ص 11).



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض