

قرار محكمة النقض

رقم 196

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/4316

دعوى إتمام البيع - التزامات البائع - أثرها.

بمقتضى الفصل 498 من ق.ل.ع يتحمل بالتزامين أساسيين أحدهما تسليم المبيع، والمحكمة لما أيدت الحكم المستأنف فيما قضى به في مواجهتهما من تطهير الحصص المبيعة من الرهون الرسمية المسجلة عليهما، فإنها تكون قد أعملت الأثر القانوني للعقد الرابط بينهما، مادام قد انصب على عقار محفظ لا يكفي البائع التحجج بتسليم المبيع تسليمًا ماديًا دون تمكينه المشتري من تسجيل شرائه بالرسم العقاري طبقًا لمقتضيات الفصولين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري، وبذلك جاء قرارها مرتكزًا على أساس قانوني، والوسيلة على غير أساس.

باسم جلالة الملك وطبقًا للقانون

بناء على عريضة النقض المرفوعة بتاريخ 2022/04/11 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهما الأستاذ (ح.ح)، الرامية إلى نقض القرار رقم 939 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2021/12/08 في الملف عدد 2016/1201/903. المجلس الأعلى للمحاكمة القضائية محكمة النقض

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2022/02/28.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/28.

وبناء على المناذاة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة السعدية فنون لتقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى

ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقًا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بتمارة بتاريخ 2014/10/20 عرض فيه أنه بمقتضى عقد عرفي اشترى من المدعى

عليه (ا.ل) واجبه المشاع في الملك المدعو "ت" موضوع الرسم العقاري عدد "..."، وأنه تعذر عليه تسجيل العقد المذكور بخصوص واجب البائع المذكور لكونه مثقل برهن لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي ملتصقا بالحكم على المدعى عليهما بإتمام إجراءات بيع حصصهم المشاعة في الرسم العقاري المذكور وذلك بتسليمه رفع اليد عن كل رهون المثقل بها واجب كل واحد في الرسم العقاري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير بالنسبة لكل بائع مع النفاذ المعجل، وبعد الجواب وتام الإجراءات صدر حكم ابتدائي بتاريخ 2015/06/17 وفق الطلب، استأنفه المدعى عليهما، فصدر القرار المشار إليه بتأييد الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعنان على القرار في الوسيلة الأولى خرق القوانين المسطرية، بدعوى أن الدعوى الحالية قد طالها التقادم استنادا للفصل 387 من ق.ل.ع وذلك بالنظر لتاريخ إنجاز العقد، ثم إن الدعوى الحالية مقامة من لدن (م.ك) الذي تخلف عن حضور جلسة البحث لكونه كان متوفيا مما يجعل الدعوى الحالية مقامة من لدن شخص عديم الأهلية، كما أن المقال مختل شكلا لعدم تقديمه ضد جميع الأطراف المواجهين بشهادة رفع اليد من لدن القرض الفلاحي، والحال أن التزامهم تضامني لا يمكن تجزئته مما تكون معه الدعوى مخالفة لمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م ويكون القرار معرضا للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة بعدم جوابها على الدفع بتقادم الدعوى فإنها تكون قد ردتته ضمينا مادام موضوع الدعوى يرمي إلى إلزام البائعين بتطهير الحصص المملوكة لهما في الرسم العقاري والمبيعة للمطلوب قصد تمكينه من تسجيل شرائه بالرسم العقاري، وهي دعوى لا يطالها التقادم، وبخصوص باقي النعي، فإن الطاعنين لم يسبق لهما التمسك به أمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، والوسيلة في شق منها غير مرتكزة على أساس وفي شقها الآخر غير مقبولة.

ويعيبانه في الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات قانون الالتزامات والعقود، بدعوى أنه: "طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع فإن الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون"، وأن الالتزامات التبادلية حجة بين طرفي المعاملة كل حسب موقعه القانوني استنادا للعقد الرابط بينهما، وأن الثابت من عقد البيع أن المطلوب قد حاز واقعا وقانونا المدعى فيه وهو المكلف بسلوك كل ما يتطلبه إيداع رسم الشراء بالمحافظة وأداء جميع التكاليف المرتبطة بالعقار جميعها دون استثناء، وأنه بمجرد توقيع الطاعنين على العقد تنتقل كل التكاليف المرتبطة بالعقار للمطعون ضده، الذي شرع فعلا في سلوك الإجراءات المطلوبة لتحويل الملك المبيع باسمه ثم توقف لعلمه أن العقار موضوع الرسم سيستفيد من إعفاء من القرض حسب برنامج المخطط الأخضر، وهو ما تم فعلا، وعوض أن يقوم بالإجراءات اللازمة اتجاه مؤسسة القرض الفلاحي واستنادا لكونه الحائز والمكلف حسب

العقد بجميع التكاليف المرتبطة بالعقار، انتظر لأكثر من 16 سنة لإقامة الدعوى الحالية في خرق لمقتضيات الفصلين 230, 387 من ق.ل.ع مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

لكن، حيث إنه لما كان البائع بمقتضى الفصل 498 من ق.ل.ع يتحمل بالتزامين أساسيين أحدهما تسليم المبيع، وكان الثابت من عقد البيع المصحح بالإمضاء بتاريخ 19/08/1998 وكذا ملحق عقد بيع عرفي المصحح بالإمضاء بتاريخ 04/08/1999، أن الطاعنين قد فوتا جزءا من واجبهما المشاع في العقار ذي الرسم العقاري عدد "... للمطلوب بثمن محدد في عشرين ألف درهم توصل به البائعان، والمحكمة لما أيدت الحكم المستأنف فيما قضى به في مواجهتهما من تطهير الحصص المبيعة من الرهون الرسمية المسجلة عليهما، فإنها تكون قد أعملت الأثر القانوني للعقد الرابط بينهما، مادام قد انصب على عقار محفظ لا يكفي البائع التحجج بتسليم المبيع تسليمًا ماديا دون تمكينه المشتري من تسجيل شرائه بالرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصلين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري، وبذلك جاء قرارها مرتكزا على أساس قانوني، والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: السعدية فنون **مقررة**، نجية بوجنان، محمد لمنور ونجوى الهواس أعضاء. وبحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي والمساعدات السيد المصطفى المصطفى العامري.

محكمة النقض