

قرار محكمة النقض

رقم 180

الصاوير بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/1661

نزاع عقاري - بيع ملك الغير - تمسك البائع بالبطان - أثره.

لا يجوز إطلاقا للبائع أن يتمسك ببطان البيع بحجة أن الشيء مملوك للغير عملا بمقتضيات الفصل 485 من قانون الالتزامات والعقود.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المرفوعة بتاريخ 2022/02/17 من طرف الطالب المذكورة أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ن)، الرامية إلى نقض القرار رقم 2021/568 الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 2021/09/21 في الملف عدد 2021/1404/322.



المملكة المغربية

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/21 قضائية

محكمة النقض

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/21.

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 طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية برشيد بتاريخ 2019/11/15 عرض فيه أنه أبرم اتفاقا مع المدعى عليه يبيعه بمقتضاه جميع القطعة الأرضية المسماة "أرض ح.ح. ح"، مساحتها 3 ه و 26 آر و 35 س، الكائنة بدوار العياطة دائرة سيدي المكي إقليم برشيد، حدودها المذكورة بالمقال، بثمن إجمالي قدره 640000 درهم، توصل منه البائع بمبلغ 10000 درهم كعربون على أن يؤدي باقي الثمن عند كتابة العقد النهائي بعد أن يصبح الملك المذكور رسما عقاريا في أجل لا يتعدى السنة والنصف، إلا أنه لم ينفذ

التزامه ملتصقا بالحكم بإلزام المدعى عليه بالوفاء بوعدده وإنجاز رسم عقاري للبقعة الأرضية المباعة حتى يتمكن من مطالبته بإتمام البيع النهائي، تحت طائلة غرامة تهيديية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الامتناع. وبعد الجواب وتتمام الإجراءات صدر حكم ابتدائي بتاريخ 2020/12/7 بعدم قبول الطلب، استأنفه المدعي، فصدر القرار المشار إليه بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم على المستأنف عليه من جديد بتنفيذ التزامه الوارد بعقد الوعد بالبيع المؤرخ في 2014/02/28 وإعمال المتعين من أجل تأسيس رسم عقاري للأرض المباعة تحت طائلة غرامة تهيديية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار في وسيلة النقض خرق القانون، بدعوى أن الحكم الابتدائي علل ما ذهب إليه بكون الطاعن يعتبر مدينا في حالة مطل لإخلاله بالتزامه بدون مبرر مقبول، وأن ما تمسك به من أن تأسيس رسم عقاري للأرض موضوع الوعد بالبيع يتطلب إجراءات خاصة يقوم بها المحافظ ولا تتوقف على تدخله الشخصي مردود عليه لعدم إدلائه بما يفيد قيامه بإنجاز رسم ملكية للأرض المباعة رغم التزامه بإنجازها داخل أجل ستة أشهر من تاريخ الوعد بالبيع ولا دخل للمحافظ في ذلك ولا بما يفيد تقديم طلب للمحافظ العقاري من أجل تحفيظها وهو إجراء يتوقف على إرادته حتى يثبت حسن نيته لذلك فمن حق المطلوب إجباره على الوفاء بالتزامه بعد ثبوت مطله وتحقيق التزامه تهييدا لتحرير عقد البيع النهائي، مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي والحكم على المستأنف عليه بالوفاء بتعهدده مع المطلوب وذلك بإعمال المتعين من أجل تأسيس رسم عقاري للأرض موضوع الوعد بالبيع، في حين أنه كان ضحية نصب وتزوير من طرف المطلوب وكذا العدل (ج.ف) إذ أن ما تم تضمينه بالإشهاد لا علاقة له بما تم الاتفاق عليه لكون الطاعن لا يملك الأرض موضوع النزاع بكاملها لأنه مجرد وارث في والده الذي يعتبر بدوره مالكا على الشياح مع إخوته بناء على رسم الشراء عدد 582 ص وتاريخ 1961/11/13، ثم إنه بالرجوع لعقد الوعد بالبيع فإنه تضمن التزامات متبادلة، وطبقا للفصل 234 من ق.ل.ع، فإن المطلوب التزم بأداء المبلغ المتبقى من الثمن بناء على العقد المذكور فإنه ليس من حقه مطالبته بتنفيذ التزامه مادام هو لم ينفذ التزامه، والقرار المطعون فيه لم يجب على دفعه، ولم يناقش الوثائق المدلى بها والتي تفيد أن العقار مملوك على الشياح مع مالكين آخرين، وان تأسيس الرسم العقاري لم يسبق أن التزم به مادام أن ما تم تضمينه بالإشهاد غير صحيح مما يتعين معه الحكم بنقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إنه طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع فإن: "الاتفاقات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا." وطبقا للفقرة الأخيرة من الفصل 485 من نفس القانون فإنه: "لا يجوز إطلاقا للبائع أن يتمسك ببطلان البيع بحجة أن الشيء مملوك للغير"، والمحكمة لما عللت قرارها بالتعليل المنتقد ضمن الوسيلة فإنها

استندت عن صواب لما ثبت لها من الإشهاد العدلي المضمن بعدد 614 صحيفة 365 كناش المختلفة 42 أن الطاعن قد التزم ببيعه المطلوب جميع القطعة الأرضية المدعى فيها بثمن محدد في مبلغ 640000 درهم، أدى منه الموعود له بالبيع تسبقا قدره 10000 درهم على أن يؤدي الباقي عند كتابة العقد النهائي بعد أن يصبح الملك المذكور رسما عقاريا في أجل لا يتعدى السنة والنصف، وبأن ينجز رسم الملكية في أجل لا يتعدى الستة أشهر من تاريخ العقد، وبعد أن ثبت لها من الوثائق المعروضة عليها أن الطاعن لم ينفذ أيًا من التزاماته لا داخل الأجل المحدد ضمن الإشهاد ولا خارجه، وردت ما تمسك به الطاعن من عدم أداء جميع الثمن، مادامت الدعوى لا ترمي إلى إتمام البيع وإنما إلى إلزام الطاعن بتنفيذ التزامه المضمن بالإشهاد المشار إليه، كما ردت ضمنا ما تمسك به الطاعن من كون المدعى فيه ليس في ملكه وحده استنادا للفقرة الأخيرة من الفصل 485 من ق.ل.ع، وبذلك جاء القرار معللا تعليلا صحيحا وغير خارق للقانون 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، نجمة بوجنان، محمد لمنور ونجوى الهواس أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض