

قرار محكمة النقض

رقم 149

الصادر بتاريخ 15 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2020/7/1/3885

التزام البائع بتسليم العقار - عقار محفظ - أثره.

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري، وان التسليم في العقار المحفظ يقتضي بالاضافة الى تسليمه عينا نقل ملكيته الى المشتري، وأن ذلك لا يتأتى إلا بتقييد البيع بالرسم العقاري طبقا للفصلين 66 و67 من ظهير التحفيظ العقاري.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2020/07/15 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهما الأستاذ (م.ق) الذي يطعن بمقتضاه في القرار رقم 1/5431 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2017/06/22 في الملف عدد 2017/1404/2720.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية،

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2021/12/07،

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2022/01/04 تم

تأخيرها لجلسة 008 مارس 2022

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم، حضر ذ، (م)

ق) دفاع الطالب وتخلف المطلوب في النقض عن الحضور رغم التوصل

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة نجية بوجنان لتقريرها في هذه الجلسة، أعطيت

الكلمة لدفاع الطالب فأبدى ملاحظاته الشفوية مؤكداً ما جاء في مقال الطعن بالنقض

والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وحجز القضية للمداولة لجلسة

15 مارس 2023.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبين تقدما بتاريخ 2016/04/12 بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضا فيه أنهما كانا يعتزمان بيع الشقتين المفتوحتين على بعضهما موضوع الرسمين العقاريين عدد 01/56018 وعدد 01/56109 بثمن إجمالي قدره 2,000.000 درهم أودعه المدعى عليه بين يدي الموثق الذي أخبرهما بضرورة التوقيع على عقد الوعد بالبيع في انتظار تفحص الرسمين العقاريين لدى المحافظة العقارية، وأن الموثق توصل من المحافظ بكتاب يخبره بأن الرسمين المذكورين مثقلين بهون تهماهما وبأنه يتعذر عليه إنجاز عقد البيع النهائي لاستحالة ذلك، وأنهما تقدما بطلب إفراغ المدعى عليه رده المحكمة بعلّة أنه سابق لأوانه لعدم فسخ العقد، وأنهما وجها له إنذارا بالفسخ، والتمسا الحكم بالفسخ وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وتقدم المدعى عليه بتاريخ 2016/03/04 بمقال افتتاحي ملتمسا الحكم على الموثق بالإدلاء بعقد بيع محرر من طرفه وبإتمام الإجراءات القانونية في إطار قانون التوثيق تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، والحكم على المدعى عليهما بتسجيل عقد البيع بالرسمين المذكورين تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وفي حالة امتناعهما اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد بيع والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل مقتضياته، وبعد ضم المقالين وتمام الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2016/11/30 الحكم رقم 2712 في الملف عدد 2016/1401/644، القاضي بعدم قبول الطلبين، أيده محكمة الاستئناف بقرارها المشار إلى مراجعته أعلاه، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسيلتي النقص:

حيث يعيب الطاعنان على القرار في الوسيلة الأولى خرق القانون، بدعوى أنهما عبرا عن رغبتهما في إتمام البيع وأعربا عن حسن نيتهما بتسليمه الشقتين موضوع البيع قبل توصلهما بالثمن، وأنه تعذر عليهما تقييد البيع بالرسمين العقاريين لسبب قاهر خارج عن إرادتهما لصدور قرار بعقل أموالهما بما في ذلك الشقتين المبيعتين، وأنه بمقتضى الفصل 335 من قانون الالتزامات والعقود فإنه " ينقضي الالتزام إذا نشأ ثم أصبح محله مستحيلا استحالة طبيعية أو قانونية بغير فعل المدين أو خطئه وقبل أن يصير في حالة مطل " وبموجب الفصل 337 من نفس القانون " إذا انقضى الالتزام لاستحالة تنفيذه بغير خطأ المدين فإن الحقوق والدعاوى المتعلقة بالشيء المستحق والعائدة للمدين تنتقل منه للدائن " وبموجب الفصل 338 من نفس القانون " إذا

كان عدم تنفيذ الالتزام راجع إلى سبب خارج عن إرادة المتعاقدين وبدون أن يكون المدين في حالة مطل، برئت ذمة هذا الأخير، ولكن لا يكون له الحق في أن يطلب أداء ما كان مستحقا على الطرف الآخر، فإذا كان الطرف الآخر قد أدى فعلا التزامه، كان له الحق في استرداد ما أداه كلاً أو جزءاً بحسب الأحوال، باعتبار أنه غير مستحق " وأضفاً أن استحالة التنفيذ تقتضي اعتبار العقد محل الاستحالة كأن لم يكن، وإرجاع طرفيه إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد الذي استحال تنفيذه، وأن طلب الفسخ هو في الحقيقة إثارة لاستحالة تنفيذه التي لا ترجع لخطئهما بل على خطأ النيابة العامة التي تابعتهما من أجل فعل لم يصدر عنهما بدليل صدور قرار نهائي ببراءتهما، ويعيبان عليه في الوسيلة الثانية نقصان وفساد التعليل المنزلة انعدامه لأنه يجب أن يكون كل حكم معللاً من الناحيتين الواقعية والقانونية وأن يرد على أوجه الدفاع المثارة بشكل صحيح رداً مطابقاً لفحواها، وأن القرار لم يتقصى الأسباب التي أدت إلى عدم تمام العقد ولم يتعرض لذلك ولم يشير إلى أنهما لا دور لهما فيما طال عقاريهما من عقل وحجز وإلى تبرئتهما من التهمة المنسوبة إليهما، وأن الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول طلب المطلوب الموجه ضدتهما وضد الموثق قد أصبح نهائياً لكونه لم يستأنف مما يعتبر متخلياً عن طلباته، وإنهما أثارا أن المطلوب يستغل الشككتين منذ عشر سنوات دون أن يتوصلاً بأي مبلغ من ثمنهما ولا تعويضاً عن استغلالهما، وأن القرار لم يلتفت على جسامته الضرر الذي أصابهما وجاء عديم الأساس وعرضة للنقض والإبطال.



لكن، حيث إنه بمقتضى لفصل 498 من قانون الالتزامات والعقود فإن البائع يلتزم بتسليم المبيع للمشتري، وأن التسليم في العقار المحفظ يقتضي بالإضافة إلى تسليمه عينا نقل ملكيته إلى المشتري، وأن ذلك لا يتأتى إلا بتقيد البيع بالرسم العقاري طبقاً للفصلين 66 و67 من ظهير التحفيظ العقاري، والمحكمة لما عللت قرارها بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول طلب فسخ عقد البيع المبرم بين الطرفين بما جاءت به من " (...، ان فسخ العقود التبادلية الملزمة للجانبين يكون جزءاً إخلالاً أحد المتعاقدين في تنفيذ التزامه... و ان المستأنف عليه لم يثبت في حقه أي إخلال في تنفيذ ما التزم به إذ أدى ثمن البيع المتفق عليه كاملاً لدى الموثق وان عدم إتمام إجراءات البيع وتسجيل الرسمين العقاريين على اسمه بالمحافظة العقارية إنما راجع لخطأ المستأنفين اللذان توبعا في قضية الاتجار في المخدرات على الصعيد الدولي وتم عقل ممتلكاتهما..، وفي ظل عدم إخلال المشتري بأي التزام ملقى على عاتقه فإن طلب فسخ الوعد بالبيع يبقى غير مرتكز على أساس... (....) تكون قد ردت عن صواب طلب فسخ عقد الوعد بالبيع، واستبعدت ما تمسك به الطاعنان من استحالة تنفيذ العقد بسبب عقل وحجز الشككتين المبيعتين لأنه وبغض النظر عن صدور حكم ببراءتهما من جريمة الاتجار في المخدرات على الصعيد الدولي من عدمه فإنهما ملزمان بتنفيذ مقتضيات عقد الوعد بالبيع مالم يثبتا سعيهما لذلك وتعذر بسبب لايعزى إليهما سيما أن المطلوب أدى الثمن المتفق عليه كاملاً

بين يدي الموثق، وبذلك تكون قد طبقت المقتضيات القانونية المشار إليها، وجاء قرارها مرتكزا على أساس ومعللا تعليلا كافيا، والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيدة لطيفة أيدي رئيسة والمستشارين السادة: نجية بوجنان مقررة، سعيد رياض، السعدية فنون وامحمد لفتح أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض