

قرار محكمة النقض

رقم 168

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2021/7/1/8660

بيع عقاري - شروطه.

لما كان الأصل في البيع الرضائية وهو ملزم للجانبين وناقل للملكية بمجرد اتفاق الطرفين على المبيع والثمن وباقي شروط البيع الأخرى، فإنه بذلك يكون منعقدا بموجب الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2021/07/16 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.م.ص)، والرامي إلى نقض القرار رقم 5774 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2016/07/20 في الملف عدد 2016/1404/1462.



وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/14.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/14.

وبناء على المناقشة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة نجية بوجنان 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 موروث الطاعنين (م.ن) تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرض فيه أن المدعى عليه (ع.ح.س) اشترى منه هكتارين من حقوقه المشاعة في العقار موضوع الرسم العقاري عدد "... الكائن بتيط مليل والمسمى "ر" وتم الاتفاق على تحديد ثمن البيع في مبلغ 200.000,00 درهما أدى منه مبلغ 15.000,00 درهما وبقي بدمته مبلغ 50.000,00 درهما، على أن يؤدي المبلغ المذكور في آخر شهر

ماي 2001، وانه عمد إلى إيقاع تقييد احتياطي بناء على مقال على حقوقه بالرسم العقاري المذكور، وأن عدم تنفيذه لالتزامه بأداء باقي الثمن يجعل العقد مفسوخا استنادا إلى الفصول من 135 إلى 234 من قانون الالتزامات والعقود ملتمسا الحكم بفسخ عقد البيع المبرم بتاريخ 2001/11/13 وبأدائه له تعويضا قدره 30.000,00 درهما والحكم بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المنصب على حقوقه في الرسم العقاري المذكور مع النفاذ المعجل، وأرفق مقاله بشهادة الملكية وعقد البيع، وأجاب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مقابل، أوضح فيهما أنه اشترى من المدعى حقوقه المشاعة في الرسم العقاري المذكور، وأنه فوجئ بكون حقوقه مثقلة برهنين لفائدة القرض الفلاحي الأول بتاريخ 1990/02/26 كناش 362 عدد 537 والثاني بتاريخ 1997/12/29 كناش 6 عدد 1972، وأنه استصدر حكما تحت رقم 1527 موضوع الملف رقم 2006/21/1260 قضى عليه برفع الرهنين وتسجيل شرائه بالرسم العقاري، أيد استئنافا بمقتضى القرار رقم 2007/1/1854 وتاريخ 2008/03/13، كما صدر قرار عن محكمة النقض برفض طلبه، وأنه امتنع عن تنفيذه فاستصدر بتاريخ 2012/01/04 حكما قضى عليه بأدائه له مبلغ 50.000,00 درهما تصفية للغرامة التهديدية، كما سبق له أن تقدم في مواجته بطلب فسخ نفس العقد وصدر بشأنه الحكم رقم 2008/21/2475 قضى بعدم قبوله، وفي المقال المقابل طلب تصفية الغرامة التهديدية عن المدة اللاحقة الممتدة من 2001/10/01 إلى غاية تاريخ الحكم حسب مبلغ 100 درهم عن كل يوم، وبعد تبادل الردود وتتمام الإجراءات أصدرت المحكمة عدد 1521 بتاريخ 2013/04/09 في الملف المدني عدد 2015/2153 القاضي بعدم قبول الطلبين الأصلي والمقابل، أيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث يعيب الطاعنون على القرار خرق القانون الداخلي (خرق الفصول 231، 255، 259، 451، 570، و576) وسوء التعليل المتزل متزلة انعدامه، بدعوى أنه يجب أن يكون كل حكم معللا تعليلا صحيحا، وأن يكون كل حكم موافقا للقاعدة القانونية التي يتعين تطبيقها وإلا كان باطلا، وأن المحكمة لما أيدت الحكم الابتدائي تكون قد تبنت تعليله، وأنه استنادا لمقتضيات الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود فإن قوة الشيء المقضي به لا تثبت إلا لمنطوق الحكم.... ولا تقوم إلا بالنسبة إلى ما جاء فيه أو يعتبر نتيجة حتمية ومباشرة له ويلزم: 1 - أن يكون الشيء المطلوب هو نفس ما سبق طلبه. 2 - أن تؤسس الدعوى على نفس السبب. 3 - أن تكون الدعوى قائمة بين نفس الخصوم ومرفوعة منهم وعليهم بنفس الصفة، إلا أن موضوع الدعوى الأولى كان منصبا على رفع الرهن ولم يكن موضوع صحة عقد البيع من عدمه، وحجية الأحكام لا تقوم إلا إذا كانت الدعوى انصبت على نفس الموضوع والسبب، وأن المطلوب سبق أن تقدم بدعوى رفع الرهن المضروب على العقار موضوع النزاع، صدر بشأنها الحكم المحتج به من

طرف المحكمة، وأن موروثهم تقدم بمقال من أجل فسخ عقد بيع بناء على مقتضيات الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود لعدم أداء المطلوب باقي الثمن المحدد في مبلغ 50.000,00 درهما في آخر شهر ماي 2001 المتفق عليه ولكون الأخير في حالة مطل تبرر طلب الفسخ مع المطالبة بالتعويض، كما أن الفصل 255 من نفس القانون اعتبر أن المدين يصبح في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر للسند المنشئ للالتزام، ونص الفصل 576 من نفس القانون على أنه من بين أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المشتري هو الالتزام بدفع الثمن، وأوجب الفصل 572 على المشتري دفع الثمن داخل التاريخ المحدد والطريقة المحددة في العقد، وأن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون، عملا بالفصل 230 من نفس القانون، وأن كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية تطبيقا لمقتضيات الفصل 231 من نفس القانون، وأنه لا مجال للقول بحجية الحكم وقوة الشيء المقضي به، لاختلاف موضوع الدعويين لتعلق الأولى برفع رهن والثانية بفسخ عقد بيع للإخلال بالالتزام لأن القضاء قضى في الدعوى الأولى برفع الرهينين فقط اللذين كانا مضروبين على العقار ولم يتجاوز ذلك للبت في صحة العقد من عدمه بل اعتبر أن أركانه قائمة، ولأن من مبررات الفسخ الإخلال بالالتزام موضوع أي عقد، ولو كان صحيحا، وأن شروط الفصل 451 غير متوفرة لانعدام وحدة الموضوع والسبب، ولا مجال للقول بسبقية البت، كما أن قول محكمة الاستئناف بأن مطالبته (الطالب) باقي الثمن هو مطالبة بدين لم تعد تتوقف عليه صحة العقد ولا موجب لاعتماده سببا للمطالبة بفسخ العقد فهو تعليل فاسد ولا ينبغي على أي أساس قانوني، والمحكمة التي بنت في الدعوى الكم المتطرفة إلى العقد وصحته ولم تقل ببطالانه، الذي يعتبر من النظام العام ويخول للمحكمة معاينته والقضاء به حتى ولم يطلبه الأطراف، مما يستوجب نقضه.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود فإن: "الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون، وبمقتضى الفصل 231 من نفس القانون فإن: "كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية، وهو لا يلزم بما وقع التصريح به فحسب، بل أيضا بكل ملحقات الالتزام التي يقررها القانون أو العرف أو الإنصاف وفقا لما تقتضيه طبيعته"، ولما كان الأصل في البيع الرضائية وهو ملزم للجانبين وناقل للملكية بمجرد اتفاق الطرفين على المبيع والثمن وباقي شروط البيع الأخرى، ويكون بذلك البيع منعقدا بموجب الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود، ولما كان الثابت من وثائق الملف كما عرضت على المحكمة مصدرة القرار خاصة شهادة الملكية المؤرخة في 2009/11/11 أن العقار مثلث برهن رسمي وبمجرد وتقييدات احتياطية، وأن المطلوب استصدر في مواجهة موروث المطلوبين حكمن الأول تحت رقم 1527 الصادر بتاريخ 2006/07/20 في الملف عدد 2006/21/1260 قضى عليه بالقيام بإجراءات رفع الرهين المسجلين على

حقوقه في الرسم العقاري عدد "... لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهما ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وتسجيل عقدي البيع المؤرخين في 2001/03/01 و 2003/11/14 بالرسم العقاري المذكور وبرفض باقي الطلبات، والثاني رقم 2492 الصادر بتاريخ 2014/07/24 في الملف عدد 14/21/1811 قضى عليه بالتشطيب على الرهنين والإذن للمحافظ بتنفيذ الحكم وتقييده بالرسم العقاري المذكور، أيدهما محكمة الاستئناف بقراريها رقم 1/1436 و 3460 الصادرين على التوالي بتاريخ 2008/03/13 في الملف عدد 2007/1/1854 وبتاريخ 2015/04/13 في الملف عدد 2014/21/1811، وبعد الطعن في القرارين بالنقض صدر القرار رقم 426 بتاريخ 2010/01/27 في الملف عدد 2008/1/1/2758 ورقم 7/34 بتاريخ 2016/01/19 في الملف عدد 2015/7/1/4171 برفض طلي النقض، كما استصدر المطلوب في مواجهة موروث الطاعنين الحكم رقم 31 بتاريخ 2012/01/04 في الملف عدد 2011/21/36668 قضى لفائدته بمبلغ 5.000,00 درهما عن تصفية الغرامة التهديدية، بعد أن ثبت امتناع الموروث المذكور عن التنفيذ حسب الثابت من محضري الامتناع المؤرخين في 2008/07/08 و 2013/11/25، وتم تأييده بموجب القرار رقم 9327 الصادر بتاريخ 2014/12/25 في الملف عدد 2012/3668، فإن المحكمة لما عللت قرارها بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول طلب فسخ عقد الوعد بالبيع تكون قد تبنت تعليله الذي جاء فيه "... إن المحكمة بتصفحتها وثائق الملف وخاصة الحكم الصادر... بتاريخ 2006/07/20 موضوع الملف رقم 06/21/1260 والمؤيد من طرف محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بمقتضى القرار الصادر بتاريخ 2008/03/13 موضوع الملف عدد 2007/1854 تبين لها أن الحكم المذكور قد حسم في صحة البيع المطلوب فسخه، واعتبر أنه صحيحاً مستمسكاً بكافة شروطه وأركانه القانونية.... وقضى منطوق الحكم المذكور على المدعي الحالي بتسجيل عقدي البيع بما فيهما العقد موضوع الدعوى الحالية بالصك العقاري المذكور.... والحكم أصبح حائزاً لقوة الشيء المقضي به بعد صدور قرار... عدد 426 القاضي برفض طلب النقض.... وان الأحكام عنوان الحقيقة وحجة على الوقائع موضوعها..." تكون قد ردت عن صواب ما تمسك به الطاعنون، واعتبرت أن عقد البيع المطلوب فسخه تام الأركان والشروط استناداً لما ثبت لها من صدور قرار بتسجيل عقد البيع بالرسم العقاري، والذي أصبح حائزاً لقوة الشيء المقضي به بعد رفض طلب النقض المقدم بشأنه وطبقت مقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أن الأحكام حجة على الوقائع التي تثبتها، وهي بذلك تعتبر وثائق رسمية يحتج بمضمونها مادام لم تفقد حجيتها بما هو جائز قانوناً، وأنه خلافاً لما جاء في النعي على القرار فإنه لم يستند فيما قضى به على سبقية البت في النازلة وإنما على ما للإحكام المحتج بها من حجية بخصوص الوقائع التي أثبتها طبقاً لمقتضيات الفصل 418 السالف الذكر، وبذلك جاء قرارها معللاً بما فيه الكفاية، وغير خارق للمقتضيات القانونية المحتج بخرقها، 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 السيد سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: نجية بوجنان مقررة، السعدية فنون، محمد المنور، ونجوى الهواس أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض