

قرار محكمة النقض

رقم 169

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/1366

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 2021/11/26 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.ع.ع)، والرامي إلى نقض القرار رقم 4092 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2010/10/07 في الملف عدد 2009/1/3278.



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 المناذاة 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 المطلوب تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 2007/12/04 عرض فيه أنه بموجب عقد وعد بالبيع توثيقي مؤرخ في 2005/04/25 محرر من طرف الموثق (ه.ص) اتفق مع المدعى عليه (ح.ب) على أن يبيع له الشقة الكائنة بالطابق الأول على اليسار عند الخروج من مصعد العمارة موضوع الرسم العقاري عدد "... الكائنة بحي المعاريف رقم (... الدار البيضاء، مساحتها 90 مترا مربعا، أدى ثمنها كاملا

عند تحرير عقد الوعد بالبيع إلا أنه لم يتضمن جميع المبالغ التي توصل بها المدعى عليه، وامتنع عن إبرام عقد البيع النهائي، ملتسماً بالحكم عليه بإنجاز ملف تقني لمجموع مرافق البناية وتخصيص الشقة المبيعة برسم عقاري خاص، وإنجاز عقد بيع نهائي يتضمنه، وفي حالة امتناعه اعتبار الحكم الذي سيصدر عقداً نهائياً بتطهير الرسم العقاري من جميع الرهون الرسمية وبتسوية وضعية العقار بالمحافظة العقارية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وبعد الجواب وتبادل الردود أصدرت المحكمة بتاريخ 2008/12/04 الحكم رقم 2850 في الملف عدد 7/21/2865 قضى على المدعى عليه بإنجاز ملف تقني لمجموع مرافق البناية لتخصيص الشقة المبيعة برسم عقاري خاص بها حتى يتسنى التنصيص عليه بالعقد النهائي، والحكم عليه بإنجاز عقد بيع نهائي للشقة المشار إليها، وبتطهير الرسم العقاري من جميع الرهون الرسمية وبتسوية وضعية العقار بالمحافظة العقارية ليتمكن المدعي من إدراج عقد شراء الشقة بسجلات المحافظة العقارية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، أيده محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.



في شأن وسيلة النقص الفريدة:

حيث يعيب الطاعن على القرار في الفرع الأول نقصان التعليل وفساده الموازي لانعدامه، بدعوى أنه جاء في تعليقه أن: "... الثابت من عقد الوعد البيع المدرج بالملف المبرم بين طرفي الخصومة أن الطاعن حاز ثمن البيع المحدد في 400000 درهم وأبرأ المطعون ضده منه...." كما جاء في تعليقه أن: "... البائع لحق عيني بمحفظ ملزم بنقل المبيع للمشتري، لضمان هذا النقل ليتأتى للمشتري الحصول على النتائج القانونية المترتبة على البيع.." في حين أن المطلوب أقر في مقاله بأن عقد الوعد بالبيع الذي أسس عليه دعواه لم يتضمن جميع ثمن البيع، وهو إقرار قضائي مرتب لأثره القانوني بكون الثمن الحقيقي ليس 400.000 درهمًا المضمن بالعقد، وأن القرار لم يأخذ بإقراره ورتب على تعليقه ما قضى به رغم أن العقد المبرم بينه وبين المطلوب هو وعد بالبيع وليس عقد بيع نهائي، وأن المطلوب لم يف بالتزامه بأداء باقي الثمن الذي أقر به في مقاله، ويعيب عليه في الفرع الثاني عدم الجواب على دفعوع لها تأثير في النزاع مما يشكل نقصاناً في التعليل الموازي لانعدامه، لأنه سبق أن أثار الدفع بحرق مقتضيات الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أنه: "لا يجوز لأي كان مباشرة دعوى الالتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان هو ملتزماً به من جانبه حسب الاتفاق"، وخرق الفصل 275 من نفس القانون الذي ينص على أن: "مطل الدائن لا يثبت إلا إذا عرض المدين الدين الملتزم به وأتبع ذلك بإيداعه إيداعاً حقيقياً"، وأن القرار لم يجب على الدفع المذكور ولم يبين في تعليقه سبب استبعاده رغم تأثيره الحاسم في النزاع 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 والتمن وباقي شروط البيع الأخرى طبقا للفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود، والمحكمة التي ثبت لها من عقد البيع التوثيقي المبرم بين الطرفين بتاريخ 2005/05/24 بواسطة الموثق (ع.س.ل) أن الطاعن باع للمطلوب شقة خاضعة لنظام الملكية المشتركة مستخرجة من العمارة المسماة "س" موضوع الرسم العقاري الأم عدد "... بتمن إجمالي قدره 400.000,00 درهما تسلمه البائع كاملا من المشتري وأبرءه منه بصفة نهائية ودون تحفظ، وأن البائع التزم بإعداد ملف تقني وتسوية نظام الملكية المشتركة ووضعية العقار بالمحافظة العقارية وتخصيص الشقة المباعة برسم عقاري خاص بها وتطهيرها من الديون والرهون، وعللت قرارها بما جاءت به من أن: "... البائع لحق عيني محفظ ملزم بنقل المبيع للمشتري وبضمان هذا النقل النهائي للمشتري الحصول على النتائج القانونية المترتبة على البيع وذلك باتخاذ الإجراءات الضرورية لإشهار عقد البيع بتقييده بالرسم العقاري..." تكون قد أعملت البنود المنصوص عليها في عقد البيع النهائي الرسمي، وردت ضمنا ما تمسك به الطاعن من خرق لمقتضيات الفصل 234 من قانون المسطرة المدنية، وكون الثمن الوارد بالعقد ليس هو الثمن الحقيقي، مادام العقد النهائي ملزم على الطاعن بقبول خيارته كاملا ومادام المعتبر في تحديد الالتزامات ليس ما صرح به المطلوب من كون العقد المبرم بينهما لم ينص على كامل الثمن، وإنما ما تضمنه عقد البيع النهائي من تحديد لثمن البيع، وإقرار الطاعن بخيارته كاملا وإبرائه للمطلوب منه، وبذلك جاء القرار معللا بما فيه الكفاية وغير خارق لأي مقتضى قانوني، والوسيلة بفرعيها 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.