

## قرار محكمة النقض

رقم 172

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/6654

دعوى إتمام البيع - شروطها.

يكون البيع يكون تاما بمجرد تراضي عاقيه، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على البيع والتمن وشروط العقد الأخرى طبقا لمقتضيات الفصل 488 من ق.ل.ع، والالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع 2022/06/27 من طرف الطاعن المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ح.م) الرامي إلى نقض القرار عدد 796 الصادر عن محكمة الاستئناف أكادير بتاريخ 2022/03/07 في الملف عدد 2021/1201/1087 المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

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 المستشارية المقرر السيد محمد المنور لتقريره 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 المدعية (ف.أ.د) تقدمت بمقال لدى المحكمة الابتدائية بأكادير مفاده أنها اشترت من المدعى عليه المنزل السفلي الكائن بمشروع الفرخ 3 بنسر أكادير، مساحته 54 متر مربع. بموجب عقد عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ

2012/05/24 وقد آلت البقعة موضوع الدعوى التي شيد عليها المنزل المذكور من شركة "ع"، وأن المدعى عليه سلم لها المفاتيح وقامت بربطه بشبكة الكهرباء باسمها، وأن البقعة موضوع البيع لا زالت في اسم شركة "ع" حسب الرسم العقاري المدلى به، ملتزمة بالحكم على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع وتسجيله بالرسم العقاري عدد تحت غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير، وفي حالة الامتناع اعتباره عقد البيع النهائي، وأمر المحافظ العقاري بأكادير بتسجيله بالرسم العقاري المذكور، وبعد الجواب أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي بالحكم على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع وتسجيله بالرسم العقاري عدد تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير ورفض باقي الطلب، استأنفه الطاعن وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر القرار القاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالنقض.

### في شأن الوسيلة الأولى للنقض:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق حقوق الدفاع، بدعوى أن المحكمة مصدرته لم تشعر الطالب بتعيين القضية، ولم تستدعه بشكل قانوني للحضور لجلستها التي عقدتها بتاريخ 2022/02/21 مما حرّمها من حق الحضور، وشكل ذلك خرقاً لمقتضيات الفصل 36 من ق.م.م مما يتعين نقض قرارها.

لكن، حيث إنه خلافاً لما نعاه الطاعن، فإن المحكمة استدعت المستأنف وقد حضر دفاعه بجلسة 2022/02/21 حسب الثابت من محضر الجلسات التي عقدتها المحكمة، إلا أنه لم يدل بجوابه، والوسيلة خلاف الواقع، وهي غير مقبولة.

المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض

### في شأن الوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق مقتضيات الفصلين 65 و69 من قانون التحفيظ العقاري، بدعوى أن عقد البيع موضوع الدعوى عقد تام ولا حاجة لإتمامه، إضافة إلى عدم تقييد عقد شرائها وفق ما تقتضيه الفصول المذكورة وكذا التنكر لمقتضيات المادة 13 من مدونة الحقوق العينية لما اعتبرت المحكمة أن المادة المذكورة غير ملزمة بالرغم من أن التقييد الاحتياطي يعتبر من الشكليات المتطلبة لإقامة أي دعوى تتعلق باستحقاق عقار محفظ تحت طائلة انعدام مفعولها تجاه الغير المشار إليه في المادة 66 من القانون المذكور مما يتعين نقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إن البيع يكون تاماً بمجرد تراضي عاقديه، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وبتفاههما على البيع والثلث وشروط العقد الأخرى طبقاً لمقتضيات الفصل 488 من ق.ل.ع، والالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معاً أو في الحالات المنصوص عليها في القانون طبقاً لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع،

ولما كان البين من عقد الشراء المبرم بتاريخ 2012/05/24 وملحقه بتاريخ 2012/05/24 أن الطاعن باع المدعى فيه بثمن قدره 59.000,00 درهم حازه البائع عقداً، والقرار المطعون فيه إذ ألزم الطاعن باتخاذ الإجراءات الضرورية لتقييد عقد البيع بالرسم العقاري المذكور وفي حالة الامتناع اعتبار القرار المطعون فيه بمثابة عقد البيع... مما استخلصه من بنود العقد قوله أن البائع ملزم بإتمام البيع الذي لن يتأتى إلا بتسجيله بالرسم العقاري بموجب الفصل 498 من ق.ل.ع، وأنه لا محل للتمسك بمقتضيات المادة 13 من مدونة الحقوق العينية إذ البائع غير ملزم بتقييد البيع تقييدا احتياطيا حالة أنه خلف خاص للبائع الملزم بضمان الشيء المبيع، تكون المحكمة المصدرة للقرار قد سايرت مقتضيات الفصول أعلاه، وأعملت بنود العقد الرابط بين الطرفين، وأبرزت العراقيل التي تحول دون التقدم مباشرة للمحافظ قصد تقييد العقد بالرسم العقاري طبقا للفصل 69 من ظهير التحفيظ العقاري، إذ لا سبيل للطاعن الامتناع عن إتمام إجراءات البيع لتحمله بالتزامين أساسيين ضمان الشيء المبيع وتسليمه بتمكين المشتري من حيازته حيازة مادية وقانونية وذلك بالعمل على اتخاذ جميع الإجراءات القانونية اللازمة قصد تسجيله بالرسم العقاري، إذ الغاية من دعوى إتمام إجراءات البيع هي إلزام البائع بتنفيذ الالتزام عينا ونقل ملكية المبيع رضاء أو قضاء إلى المشتري وذلك بإبرام عقد نهائي أو الحصول على حكم يقوم بتسجيله بالرسم العقاري مقام العقد، لما لهذا الإجراء من اثر ناقل للملكية يقتضيه الحكم بإتمام إجراءات البيع ويوجبه لأن حكمها بدونه يكون غير قابل للتنفيذ عينا، ويكون النعي تبعا لذلك على القرار المطعون فيه بخرق القانون جدلا موضوعيا في استخلاص المحكمة الوقائع التي ثبتت لديها، وهو ما تستقل به في حدود الضوابط التي تحكم سلطتها، والنعي عليه بما وراه أعلاه أغلبي غلب المطلق القضائية

محكمة النقض  
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 مترتبة من رئيس الغرفة سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: محمد المنور مقررا، السعدية فنون، نجية بوجنان ونجوى الهواس أعضاء. وبحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.