

## قرار محكمة النقض

رقم 175

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/2856

دعوى فسخ بيع عقاري - سلطة المحكمة في تقييم الأدلة.

إن المحكمة لما اعتبرت أن المطلوبين بصفتهم مشتريين أثبتوا أداءهم ثمن المبيع كاملا داخل الأجل المحدد في عقد البيع ووفق شرطه الواقف، واستبعدت منازعتهم في أداء جزء من الثمن لأحد البائعين فقط، لعدم تأثيرها على الفصل في النزاع بعد عدم منازعتهم في ثبوت انتقال المبيع لغير المشتري، تكون قد أعملت سلطتها في تقييمها للأدلة المعروضة عليها واستخلاص قضائها منها ولا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض إلا من حيث التعليل، وجاء قرارها مرتكزا على أساس قانوني وغير خارق للمقتضى القانوني المحتج بخرقه، ومعللا تعليلا كافيا.

باسم جلاله الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2022/03/04 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم، الرامي إلى نقض القرار رقم 26 الصادر عن محكمة الاستئناف بالقيظرة بتاريخ 2022/01/10 في الملف عدد 2021/1201/1550.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

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 المستشارة المقررة السيدة نجوى الهواس 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 (ز.خ) ومن معها (الطالبين)

تقدموا بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بالقيظرة بتاريخ 2021/01/21، عرضوا فيه أنهم باعوا

نصيبهم المشاع في الرسم العقاري عدد "... للمدعى عليها شركة "د.س.ب.إ" في شخص ممثلها القانوني (خ.إ) (المطلوبة الأولى) بثمان قدره 4.533.050 درهم (أربعة ملايين وخمسمائة وثلاثون ألف وخمسون درهما)، أدت منه مبلغ 533.050.00 درهم، والباقي مبلغ 4.000.000،00 درهم تم الاتفاق على أدائه بتاريخ 2019/12/31، وهو الشرط الواقف للعقد، ولم تؤد باقي الثمن رغم أن ممثلها القانوني سبق له أن أبرم إقرارا بالشيء لفائدة الغير في شخص (ع.إ) (المطلوب الثاني) الذي التزم بأداء الثمن وتنفيذ تكاليف وشروط البيع نيابة عن الشركة، كما أن المدعى عليه الثالث الموثق (ز.ع.ط) (المطلوب الثالث) عمد إلى تسجيل العقد الأخير بالمحافظة العقارية على أساس أداء جميع الثمن والإبراء منه، وبالتالي أصبح (ع.إ) مالكا لحقوق المدعين دون أداء كامل الثمن، ملتزمين بالحكم بفسخ عقد البيع وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالقيطرة بالتشطيب عليهما من الرسم العقاري عدد "...". أجاب المدعى عليهما الأولى والثاني أن عقد البيع نص على أنه في حالة تنفيذ الشرط يصبح البيع نهائيا وذلك بإدلاء الموثق بشهادة تثبت تنفيذه، أي أداء ما تبقى من ثمن البيع بين يديه قصد الإدلاء بالشهادة المذكورة، وتم الاتفاق كذلك على منح الشركة المشترية حق الإقرار بالشراء لفائدة الغير، وهو ما تم بالفعل، ذلك أن المشترية أقرت بالشراء لفائدة المدعى عليه الثاني (ع.إ). بموجب العقد المنجز من طرف الموثق (ط) بتاريخ 2019/11/25، وقد نفذ التزاماتهما المضمنة في العقد إذ سلمت الشركة شيكاً بنكياً بتاريخ 2019/12/20 وتوصلت منه بوصول في نفس التاريخ، وأن شرط أداء الثمن بين يدي الموثق يستخلص من مقتضيات الفصل 489 من ق.ل.ع والمادة 4 من مدونة الحقوق العينية ومن القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، والتمس رفض الطلب. أجاب المدعى عليه الثالث الموثق مؤكداً تمام البيع والأداء داخل الأجل بين يديه استنادا للتفويض الممنوح له من طرف البائعين بالتوقيع محلهم لضمان تنفيذ العقد وتسليم أحدهم مبلغ 797.693 درهم والوسيط مبلغ 40.000 الكل بتاريخ 2019/09/25 ملتسما برفض الطلب. وبعد تبادل الردود وتمام الإجراءات أصدرت المحكمة الحكم عدد 224 بتاريخ 2021/06/10 في الملف رقم 21/1402/26، برفض الطلب. استأنفه المدعون، فأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المشار إليه أعلاه وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطالبون على القرار المطعون فيه في وسيلتيه الأولى والثالثة خرق القانون المتخذ من خرق الفصل 577 من قانون الالتزامات والعقود، ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، المتخذ من عدم تطبيق مقتضيات الفصل 50 من ق.م.م الذي أوجب أن يتضمن كل حكم الأسباب التي تبرره وأن يجيب على الدفوع المثارة، وهو ما ينتفي في النازلة، بدعوى أن عقد البيع ينص على أن ثمن بيع الطالبين لنصيبهم في العقار حدد في مبلغ 4.533.050 درهم، أدى منه المدعى عليه (ح.إ) مبلغ 533.050.00 درهم، والباقي مبلغ 4.000.000 درهم تم الاتفاق على أدائه للطالبين مباشرة داخل أجل أقصاه 2019/12/31، وهو الشرط الواقف لصحة العقد، إلا أن المشترين

أدوا المبلغ المتبقي للموثق خلاف ما ينص عليه عقد البيع، والفصل 577 أعلاه ينص: "على المشتري دفع الثمن في التاريخ وبالطريقة المحددين في العقد"، والمحكمة رغم تأكيدها على مقتضيات هذا الفصل أغفلت الجملة التي تنص على باقي الثمن أي مبلغ 4.000.000 درهم سوف يؤديه المشتري للبائع الذي يقبل ذلك داخل أجل أقصاه 2019/01/31، وذكرت الفقرة الموالية المتعلقة بالشرط الواقف، إلا أنها حذفت منها أن أداء باقي ثمن البيع وفق الشروط المذكورة، معتبرة أن طرفي الدعوى لم يحددا صراحة وقوع الأداء بين يدي الطرف البائع، وهو تحليل بعيد عما تضمنه عقد البيع، فخالفت مقتضيات الفصل المذكور، ولم تبرر ما ذهبت إليه بأسباب بشكل قانوني سليم، مما يجعل قرارها ناقص التعليل ومعرضا للنقض.

**ويعيبونه في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني بخصوص أداء الثمن، بدعوى**  
أن عقد البيع نص على ثمن البيع وفق ما تقدم ذكره في الوسيلة الأولى، إلا أن الطرف المشتري أكد أنه تم أداء مبلغ 797.693 درهم لأحد الباعين وهو (ش.ر) بتاريخ 2019/09/25 وكذا مبلغ 40.000 درهم للوسيط العقاري بنفس التاريخ، وأن عقد البيع لم يوقع نهائيا إلا بتاريخ 2019/11/25، ومع ذلك لم يتم التنصيب على هذا المبلغ ضمن العقد كما هو الشأن بالنسبة لمبلغ 533.050 درهم ولا تم خصمه من ثمن البيع نهائيا، لأن المشتريين أكدوا أنهم أدوا مبلغ 4.000.000 كاملا للموثق، ولا يعقل أن يتم أداء مبلغ 797.000 درهم لأحد الباعين دون أن يتم التوقيع على عقد البيع من طرف جميع الباعين، وهو ما يؤكد أن هذا المبلغ لا يتعلق بهذا البيع بل يتعلق ببيع آخر تم بين نفس أطراف العقد موضوع النزاع، والمحكمة لم تناقش هذا الدفع بشكل جدي، إذ اعتبرت أن الأمر مجرد مجادلة غير منتجة لثبوت تنفيذ الطرف المشتري التزامه وفق المتفق عليه، وأن الطالبين توصلوا بمبلغ 797.000 درهم من الموثق دون باقي الثمن المحدد في مبلغ 1.116.507 درهم مما دفعهم إلى اشتراط أداء باقي الثمن لهم مباشرة، وأن عدم خصم المبلغ المذكور من ثمن البيع وأداء الطرف المشتري باقي الثمن للموثق كاملا بشكل غير قانوني يؤكد عدم مصداقية ما جاء في وصل الأداء نتيجة تواطؤ بين الطرف المشتري والموثق وحرمان الباعين من باقي ثمن البيع الذي لا زال بذمة الطرف المشتري، فكان على المحكمة التحقق من هذه الواقعة لأنه لا يمكن للموثق أن يؤدي أي مبلغ لأي بائع دون التوقيع النهائي على العقد ودون خصم المبلغ المؤدى من ثمن البيع، ويبقى قرارها غير مرتكز أساس قانوني مما يعرضه للنقض.

**لكن،** ردا على الوسائل مجتمعة لتداخلها، لما كان البين من عقد البيع التوثيقي المؤرخ في 2019/09/25 و 2019/12/25 أنه بعدما تم تحديد ثمن المبيع في مبلغ أربعة ملايين وخمسمائة وثلاثة وثلاثين ألف وخمسين درهما (4.533.050) وأن مبلغ التسبيق المؤدى منه قدره خمسمائة وثلاثة وثلاثين ألف وخمسين درهما (533.050) كما يستفاد من محاسبة الموثق للباعين (الطالبين) الذين يعترفون به ويمنحونه إبراء صحيحا وصالحا عنه، اتفق المتعاقدان بالنسبة لباقي الثمن وقدره أربعة

ملايين درهم (4.000.000) أن المشتري سوف يؤديه للبائع داخل أجل أقصاه 2019/12/31، واتفقا في بند الشرط الواقف على أداء باقي ثمن البيع وفق الشروط المذكورة، وأنه في حالة تنفيذ الشرط الواقف، سوف يصبح هذا البيع نهائيا، وذلك بإدلاء الموثق بشهادة تثبت تنفيذه، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي بانية قضاءها على أن: "... الفصل 577 من ق.ل.ع إن كان يلزم المشتري بدفع الثمن في التاريخ وبالطريقة المحددين في العقد، فإنه بدراسة عقد البيع المبرم بين طرفي الدعوى بتاريخ 2019/09/25 و 2019/12/25، يتضح أنه نص في بنده المتعلق بالثمن ما مفاده أن "البيع معلق على شرط واقف مرده أداء باقي الثمن داخل الأجل المتفق عليه والمثبت بإدلاء الموثق بشهادة تفيد تحقق الشرط الواقف" وتحليل هذا البند يتضح أن طرفي الدعوى لم يحددا صراحة وقوع الأداء بين يدي الطرف البائع دون غيره حتى يجبر المستأنف عليهم (المطلوبون) من موقعهم طرفا مشتريا بالالتزام بذلك تحت طائلة ترتيب الجزاء القانوني عن الإخلال به، وإنما على العكس فالثابت من نص البند المذكور أن الطرفين المتعاقدين اتفقا ضمنا على أداء باقي الثمن بين يدي الموثق بدليل أنهما حولاه حق إثبات الوفاء المذكور بشهادة يصدرها لنفسه يشهد فيها بتحقق الشرط الواقف. و... من المعلوم أن طبيعة وظيفة الموثق تجعله مؤتمنا على الحقوق المادية للأطراف، وبذلك فالأصل أنه لا يمكنه الإشهاد بواقعة تمام الوفاء بكامل الثمن إلا بحصولها بين يديه، و... لما أثبت الطرف المستأنف عليه (المطلوبون) أداءه باقي الثمن المتفق عليه بين يدي الموثق قبل حلول الأجل المحدد بينهما وهي واقعة غير منازع فيها من طرف الطاعنين يكون قد نفذ التزامه ولم يشب إجراؤه ما يخالف مقتضيات الفصل 577 من ق.ل.ع، والدفع من طرف المستأنفين بخلاف ذلك يبقى غير الموحس أو غير منتج لوجه النقضية للسبب الثاني المتعلق بما أثاره الطرف الطاعن (الطالبون) بشأن التفويض الممنوح للموثق بتسليم أحد الباعين وكذا الوسيط في الصفقة مبالغ مالية محددة، يبقى مجادلة غير منتجة لثبوت تنفيذ الطرف المشتري التزامه وفق المتفق عليه عند تعاقد مع البائع، ومن جهة ثانية، لأن الطرف المستأنف عليه قارعه خلال المرحلة الابتدائية بشهادة عقارية مؤرخة في 2020/09/29 تفيد تسجيل الرسم العقاري المدعى فيه رقم "... في اسم شركة "أ.إ" كمالكة منفردة له، دون أن ينازعه المستأنفون (الطالبون) في هذه الواقعة، مما يجعل المحكمة في حل من مناقشة صحة التفويض المحتج به، ما دامت مطالبتهم حاليا بفسخ البيع المبرم معهم، وأمام ثبوت انتقال ملكية العقار المبيع لغير المشتري المتعاقد معهم مباشرة، أضحت غير ذي موضوع"، تكون بهذه العلة غير المنتقدة قد اعتبرت عن صواب في إطار تقييمها الأدلة المعروضة عليها واستخلاص قضائها منها ولا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض إلا من حيث التعليل، أن المطلوبين بصفتهم مشتريين أثبتوا أداءهم ثمن المبيع كاملا داخل الأجل المحدد في عقد البيع ووفق شرطه الواقف، ونتيجة لذلك استبعدت عن صواب منازعتهم في أداء جزء من الثمن لأحد الباعين فقط، لعدم تأثيرها على الفصل في النزاع بعد عدم منازعتهم في ثبوت انتقال

المبيع لغير المشتري، فضلا عن صدور ترخيص منهم بذلك للموثق مؤرخ 2019/09/25 متعلق بالرسم العقاري "... المدعى فيه، فحاء قرارها لما نحي المنحى المذكور فيما انتهى إليه، مرتكزا على أساس قانوني وغير خارق للمقتضى القانوني المحتج بحرقه، ومعللا تعليلا كافيا، والوسائل 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 مترتبة من رئيس الغرفة السيد سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: نجوى الهواس مقررة، السعدية فنون، نجية بوجنان ومحمد لمنور أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.



المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض