

قرار محكمة النقض

رقم 176

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/2857

عقد بيع - عقار محفظ - أثره.

المقرر قانونا أن البائع ملزم بنقل ملكية المبيع للمشتري وأن الالتزام بتسليم الشيء المبيع يقع على البائع، وأن التسليم في العقارات المحفظة يقتضي من البائع القيام بجميع الإجراءات اللازمة لتمكين المشتري من تقييد مشتراه، والبائع لحق عيني محفظ ملزم بالقيام بالإجراءات التي تتطلبها عملية إتمام البيع قصد تسجيله بالرسم العقاري، وأن العقود الرامية إلى نقل الحقوق العينية العقارية لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ تسجيلها بالرسم العقاري.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2022/03/22 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبة الرامي إلى نقض القرار رقم 211 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2021/12/23 في الملف عدد 2021/1402/63. المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف 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 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 المطلوب (م.م) تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 2020/01/03، عرض فيه أنه سبق له أن أبرم مع الشركة المدعى عليها (الطالبة) عقدا أوليا في 2 شتنبر 1992، باعته بمقتضاه قطعة أرضية مجهزة

للبناء، مساحتها 120 مترا مربعا، توجد بتجزئة النهضة تمارة المحدثة على الأرض ذات الرسم العقاري "..."، وأنه أدى جميع أقساط ثمنها التي أصبح لها الرسم العقاري عدد "..."، وأن آخر دفعة كانت في 31 يوليوز 2009 بعد أن رفعت البائعة من ثمن القطعة المبيعة ومن جهة واحدة وخصمت من مساحتها، إذ بعد أن كانت 120 مترا مربعا أصبحت مساحتها 80 مترا مربعا، وأن البائعة تماطلت لإنجاز عقد البيع النهائي إلى أن أصبح المبيع موضوع عدة تقييدات احتياطية ورهون رسمية لفائدة الأغيار لضمان ديونهم، وبعد ذلك أنجزت عقد البيع النهائي بتاريخ 19 و26 يونيو 2013 مستغلة في ذلك جهل الوكيل الذي حضر نيابة عن المشتري لتحرير عقد البيع بمكتب الموثق الذي دون على لسانه أنه يوافق على تحملات البقعة الأرضية في الوقت الذي كان على هذا الأخير إبداء النصح للوكيل المذكور، وأنه بعدما أوفى بكل التزاماته بإقرار المدعى عليها بعقد البيع التوثيقي بتوصلها بجميع الثمن وقدره مبلغ 400.000 درهم المقترح من طرفها على المشتري لم تنفذ التزامها، ملتصقا بالحكم عليها في شخص ممثلها القانوني بتطهير القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري أعلاه من جميع التقييدات والتحملات المقامة عليها بسجلات المحافظة العقارية، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. أجابت المدعى عليها أن التحملات الواقعة على الرسم العقاري الأم انتقلت بالتعبئة للرسم العقاري عدد "..."، وأنها رفعت جل التحملات الواقعة على الرسم العقاري الأم، وأنه بإمكان المدعي اللجوء إلى المحافظة العقارية قصد تطهير عقاره من التحملات التي يطالب برفعها، ملتصقا برفض الطلب. وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة الحكم عدد 210 بتاريخ 01/07/2020 في الملف رقم 05/1402/2020، قضى على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع مع المدعى المخطوض بالبيع المبرم بتاريخ 19 و26 يونيو 2013، وذلك بتطهيره من جميع التقييدات والتحملات المقيدة على الرسم العقاري عدد "..."، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. استأنفته المدعى عليها، وبعد جواب المطلوب وانتهاء الإجراءات أيدته محكمة الاستئناف بقرارها المشار إلى مراجعه أعلاه، وهو المطعون فيه بالنقض بوسيلتين.

حيث تعيب الطالبة على القرار المطعون فيه في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصل

230 من قانون الالتزامات والعقود، بدعوى أن هذا الفصل ينص على أن: "الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاهاهم..."، وأنه وقع الاتفاق بينها وبين المطلوب في عقد البيع الموقع من طرف موثق في بند الشرط الواقف أنه يعلم علم اليقين بوجود تقييدات، وأن العقد يعتبر مفسوخا وترجع المبالغ المتوصل بها إليه إذا لم يطهر العقار، والمحكمة قضت عليها بتطهير العقار خلاف إرادة الطرفين، وهو ما أصبح شبه مستحيل لتدخل أطراف أخرى تقف عائقا في وجه الابتدائي ذلك، مما يكون معه قرارها خارقا لمقتضيات الفصل المذكور، وغير مرتكز على أساس مما يعرضه للنقض.

وتعييه في الوسيلة الثانية بانعدام التعليل، بدعوى أن المشرع أوجب أن تكون الأحكام معللة، وأن تجيب على كافة الدفوع المثارة من الأطراف، وأن الحكم المؤيد استنفافيا أهمل الرد على دفوعها خاصة منها ما يتعلق باختلاف موضوع الطلب الرامي إلى إتمام إجراءات البيع وتطهير العقار، فضلا عن عدم الرد على كون المطلوب عالم بالتقييدات والتحملات التي انتقلت لمشتراه تبعا لابنثاق رسمه عن الرسم الأم، وإقراره ضمن العقد بقبوله هذه التحملات وخيار الرجوع على الطالبة قصد استرجاع ما دفعه دون إمكانية إلزامها بتطهير العقار، والحكم الابتدائي لم يجب عن هذه الدفوع، والقرار المطعون فيه لما أيده لم يجب كذلك عن تلك الدفوع، فجاء منعدم التعليل فيما يتعلق بهذه النقطة، وغير مرتكز على أساس مما يعرضه للنقض.

لكن ردا على الوسيطتين مجتمعتين لتداخلهما، لما كان البائع ملزم بنقل ملكية المبيع للمشتري طبقا للفصل 478 من قانون الالتزامات والعقود، وأن الالتزام بتسليم الشيء المبيع يقع على البائع بمقتضى الفصل 498 من نفس القانون، وأن التسليم في العقارات المحفظة يقتضي من البائع القيام بجميع الإجراءات اللازمة لتمكين المشتري من تقييد مشتراه، والبائع لحق عيني محفظ ملزم بالقيام بالإجراءات التي تتطلبها عملية إتمام البيع قصد تسجيله بالرسم العقاري، وأن العقود الرامية إلى نقل الحقوق العينية العقارية لا تنجح أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ تسجيلها بالرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري، وبمقتضى الفصل 122 من ق.ل.ع "يعتبر الشرط متحققا إذا حال من غير حق المدين الملتزم على شرط دون تحققه، أو إذا كان مماطلا في العمل على تحققه."، والبيع المعلق بالتسليم التوثيقي المبرم بين الطرفين بتاريخ 19 و26 يونيو 2013، أن الشركة البائعة (الطالبة) صرحت بأن العقار موضوع البيع حال من أي تحمل وليس موضوع أي تقييد رهني غير مجموعة من التقييدات الاحتياطية لفائدة الأغيار التي سردها، ورهنين مقيدين لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر ولفائدة الخزينة الجهوية للصخوريات تمارة، قبضة تمارة، وأنه خلافا لهذا التصريح إذا ما تبين أن العقار مثقل بتقييد أو عدة تقييدات بفعل الشركة البائعة أو المالكين السابقين، تلتزم هذه الأخيرة بالإدلاء تحت مصاريفها بما يبرر التشطيب عليها قبل تقييد هذا العقد بالسجلات العقارية، وعليه لا يمكن القيام بتقييد هذا البيع إلا بعد التشطيب على كل التحملات المثقلة أو التي ستثقل العقار موضوع البيع، وأنه تم التنصيص في البند المتعلق بـ "شروط الوقف" أن البيع تم بشروط الوقف المتمثلة في الحصول والإدلاء برفع اليد عن الرهن المقيد بتاريخ 2011/03/21 كناش 84 عدد 1131 لفائدة الخزينة الجهوية للصخوريات تمارة، قبضة تمارة، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي بانية قضاءها على: "... أن العقد شريعة المتعاقدين، وهو اتفاق إرادتين أو أكثر على إحداث آثار قانونية متمثلة في إنشاء الالتزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه، وإذا نشأ العقد صحيحا مستوفيا لكافة أركانه وشروطه رتب مختلف آثاره القانونية، وبالتالي كسب قوته الملزمة من حيث الأشخاص والموضوع،... وكل تعهد تبعا

لذلك يجب تنفيذه بحسن نية، وهو لا يلزم بما وقع التصريح به فحسب، بل أيضا بكل ملحقات الالتزام التي يقرها القانون أو العرف أو الإنصاف وفقا لما تقتضيه طبيعته وفق المنصوص عليه بالفصلين 230 و231 من ق.ل.ع، إذ يجب على كل طرف أن ينفذ الالتزامات الملقاة على عاتقه وفقا لمضمون العقد مع مراعاة حسن النية، والبين أن الطرف المستأنف (الطالبة) لم يثبت بموجب قانوني أنه سعى إلى تنفيذ ما التزم به بمقتضى العقد، فاستحال عليه ذلك لعلة خارجة عن إرادته، والاكتفاء بالقول بتعذر تنفيذ شروط العقد غير كاف لتبرير عدم تنفيذ العقد، مما كان الحكم أعلاه سليم العلل والمنطوق ويتعين تأييده.."، تكون قد أجابت خلافا لما نعته الطاعنة على القرار على دفع المطلوبة، وطبقت مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود تطبيقا سليما، واستبعدت ضمنيا وعن صواب ما تمسكت به الطالبة بخصوص اتفاقها والمطلوب صراحة في بند "الشرط الواقف" أنه يعلم علم اليقين بوجود تقييدات، وأن العقد يعتبر مفسوخا وترجع المبالغ المتوصل بها إليه إذا لم يظهر العقار، طالما أن الطاعنة لم تسع إلى تحقيق الشروط الملزمة بتنفيذها طبقا لبنود العقد الرابط بين الطرفين، أو تثبت أنه تعذر عليها ذلك لأسباب خارجة عن إرادتها تقيدا بمقتضيات الفصل 122 السالف الذكر الذي يوجب على الطالبة السعي لتنفيذ التزامها سيما أن المطلوب نفذ التزامه بأداء الثمن كاملا، فحساء قرارها مرتكزا على أساس من القانون، ومعللا تعليلا كافيا، والوسيلتان على غير أساس.



هذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
المملكة المغربية

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العادية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة 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.