

قرار محكمة النقض

رقم 150

الصاوير بتاريخ 07 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/325

دعوى إتمام البيع - وعد البيع - دفع بالتقادم - أثره.

إن المحكمة لما ردت دفع الطاعنين بتقادم الدعوى لكون العقد الوعد بالبيع معلق على شروط وسريان التقادم لا يبدأ إلا من تاريخ تحقق تلك الشروط عملا بالفصل 380 من ق.ل.ع واعتدت بالعرض والإيداع المنجز من طرف المطلوب لفائدة الوكيل البائع، ما دام لم يشعر بسحب وكالته، تكون قد ركزت قضاءها على أساس قانوني سليم، وجاء قرارها غير خارق للفصول المحتج بخرقها، وما اثير على غير أساس.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المرفوعة بتاريخ 2022/03/04 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (م.ت)، الرامية إلى نقض القرار رقم 212 الصادر عن محكمة الاستئناف بوحدة بتاريخ 2021/04/22 في الملف عدد 2020/1402/148.

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة من طرف نائب المطلوب بتاريخ 2022/12/6 الرامية إلى رفض الطلب

محكمة النقض

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/07.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/07.

وبناء على المناذاة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارية المقررة السيدة السعدية فنون 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 بأبركان بتاريخ 2018/07/25 عرض فيه أنه بمقتضى عقد وعد بيع محرر من طرف

الموثق (ع.و.ص) بتاريخ 17/2/2000 اشترى من المدعى عليه (إ.ه) أصالة عن نفسه وبصفته وكيلا عن كل من (ح.ه)، (ف.ه)، (ف.ه)، (ر.ه)، (ت.ه)، (آ.ه)، (ز.ه)، (خ.ه)، (ش.ه)، (ف.ه) و(م.ه). بمقتضى وكالة عدلية مؤرخة في 27/10/01 المضمنة بعدد 21 صحيفة 21 كناش 20 توثيق أبركان جميع حظوظهم في العقار المسمى "ف.ك" ذي المطلب عدد الكائن بجماعة مداغ ملحقة السعيدية دائرة أحفير أولاد منصور إقليم بركان وهو عبارة عن أرض فلاحية مساحتها 1 ه و 42 آر و 0 س، وتبلغ الحظوظ المباعة 12 جزءا من أصل 14، وأنه بمقتضى العقد المذكور، كان قد أودع لدى الموثق 3 سندات لأمر تتضمن ثمن الشراء كاملا وهو مليون وثلاثمائة ألف درهم تستخلص بالطريقة وبالتواريخ المتفق عليها في العقد، إلا أن البائعين لم يقوموا بسحب هذه السندات ولم يقوموا بصرفها كما أنه عرض عليهم ثمن البيع وجعله رهن إشارتهم بمقتضى إنذار مؤرخ في 17/12/01، وأمهلهم من أجل إتمام إجراءات البيع توصل به المدعى عليه (إ.ه) شخصيا بتاريخ 17/12/28 بينما رفض التوصل عن باقي المدعى عليهم، فقام بإيداع ثمن البيع بصندوق المحكمة تحت حساب خاص 0552 ملتمسا الحكم بصحة العرض العيني موضوع الإنذار المؤرخ في 17/12/01 والحكم تبعا لذلك بإلزام المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع وتحرير عقد البيع النهائي معه في شأن القطعة الأرضية المسماة "ف.ك" ذي المطلب عدد تحت طائلة غرامة تهديدية، وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم الذي سيصدر سندا للملكية وقابلا للتقيد بالمطلب المذكور. وبعد جواب المدعى عليهم وتقديمهم لطلب إدخال الموثق في الدعوى وإتمام الإجراءات صدر حكم ابتدائي بتاريخ 17/12/201 بإتمام المدعى عليهم إجراءات البيع وتحرير عقد البيع النهائي مع المدعي فيما يخص العقار ذي المطلب عدلا لمجلس تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم ورفض باقي الطلب، استأنفه المدعى عليهم، فصدر القرار المشار إليه بتأييد الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعنون على القرار في الوسيلة الأولى انعدام التعليل وخرق مقتضيات الفصل 345 من ق.م.م، بدعوى أن الفصل المذكور أورد بصيغة الوجوب تعليل القرارات مع الإشارة للمستندات وعند الاقتضاء إلى محاضر وإجراءات تحقيق الدعوى والنصوص القانونية والمقتضيات التي تم إعمالها، والمحكمة خرقت النص المذكور ولم تتقيد به، وعللت قرارها بشكل مخالف للقانون مما يكون معه قرارها معرضا للنقض.

ويعيبونه في الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع، بدعوى أن العقد موضوع النازلة تضمن شرطا صريحا ملزما للمشتري وهو أداء الثمن على شكل ثلاث دفعات الأولى بتاريخ 25/02/2000 والثانية بتاريخ 30/04/2000 والأخيرة بتاريخ 30/08/2000 الأمر الذي لم يلتزم به المطلوب لمحكمة الاستئناف، وأن الإشهاد الموجه من طرف الموثق كان واضحا وصریحا،

إذ أكد فيه عدم إيداع الموعد له أي مبلغ لا داخل الأجل ولا خارجه، وأن إخلاله بالتزامه يجعل الوعد بالبيع مفسوخا بقوة القانون.

ويعيونه في الوسيلة الثالثة بخرق مقتضيات الفصل 107 من ق.ل.ع، بدعوى أن إتمام إجراءات البيع بين الطرفين معلقة على شرط فاسخ، إذ تضمن العقد صراحة أداء الثمن المتفق عليه وفق الآجال الواردة فيه وهو الأمر الذي لم يحصل، وأن المشرع رتب على عدم الوفاء داخل الأجل زوال الالتزام أي أنه يصبح غير موجود، وكان على المحكمة التقيد بمقتضيات الفصلين 107 و230 من ق.ل.ع وتعليل قرارها وفقهما لا حرقهما.

ويعيونه في الوسيلة الرابعة بخرق مقتضيات الفصول 107، 255، 260 من ق.ل.ع، بدعوى أن المطلوب هو المسؤول الوحيد عن فسخ عقد الوعد بالبيع لتماطله في تنفيذ التزامه، إذ أن الفصل 254 ينص على أن المدين يكون في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كلياً أو جزئياً من غير سبب مقبول، إلا أن المحكمة لم تلتفت لهذا المقتضى ولم تعتبره في تعليل قرارها مما يجعله معرضاً للنقض.

ويعيونه في الوصيلتين الخامسة والسادسة بخرق مقتضيات الفصلين 531 و387 من ق.ل.ع، بدعوى أن العقد أبرم بتاريخ 17 و2000/02/24، إلا أن مقال الدعوى الرامي إلى المطالبة بإتمام إجراءات البيع وباقي الطلبات لم تقدم إلا بتاريخ 2018/0/25 وبذلك يكون قد قدم خارج الأجل، فضلاً عن أن الموعد له لم يحترم بنود العقد ولم يعمل على إيداع ثمن البيع في الأجل المحدد بالعقد.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

ويعيونه في الوسيلة السابعة بخرق مقتضيات الفصلين 419 و420 من ق.ل.ع، بدعوى أن المحكمة أهملت وثيقة حاسمة صادرة في الموضوع وهي الشهادة الصادرة عن الموثق، والتي لم ترتب عليها المحكمة أي أثر قانوني ولا حتى مناقشتها في حيثيات القرار، وأن المطلوب سلم بعقد الوعد بالبيع وبمضمون الشهادة المذكورة ولم يطعن فيها، وهي وثيقة رسمية لا يمكن المجادلة فيها ولا تفسير عقد الوعد بالبيع بخلاف ما جاء في الشهادة المذكورة والقرار المطعون فيه تجاوز مقتضيات صريحة ولم يرتب الأثر القانوني عليها مما يجعل القرار مخالفاً للقانون ويتعين نقضه.

ويعيونه في الوسيلة الثامنة بعدم ترتيب الأثر القانوني على تغير المراكز القانونية: خرق مقتضيات الفصل 279 من ق.ل.ع، بدعوى أن العرض المستند إليه والمعتمد في الدعوى عرض غير منتج، ولا يمكن ترتيب الأثر القانوني بشأنه لكونه لم يوجه لكل واحد من الواعدين بصفته الشخصية وبالعنوان الذي يقطن به مادام التوكيل قد تم سحبه من الواعد بالبيع (إ.ه) بتاريخ 2000/02/24، وبالتالي فإن العرض لا يهمهم، والمحكمة لم تناقش هذه المعطيات وخالفت مقتضيات قانونية صريحة مما يعرض قرارها للنقض.

ويعيونه في الوسيلة التاسعة بخرق مقتضيات الفصل 55 وما يليه من ق.م.م، بدعوى أن المحكمة لم تعمل قبل إصدار قرارها على إجراء بحث بحضور الموثق محرر العقد من أجل البحث في عدة نقط حاسمة في الموضوع خاصة أن هناك شهادة صادرة عنه تتضمن معطيات حاسمة وهو ما أكد عليه المشرع في الفصل 71 من ق.م.م مما يكون معه القرار مجانباً للصواب ويتعين نقضه.

ويعيونه في الوسيلة العاشرة بخرق مقتضيات الفصلين 62 و64 من ظهير التحفيظ العقاري، بدعوى أن الدعوى قدمت معيبة لأن وضعية العقار قد تغيرت بعد أن أصبح العقار رسماً عقارياً يحمل رقم 40/71510، وأنه طبقاً للفصلين المشار إليهما فإنه يترتب على تأسيس رسم عقاري تطهير الملك من جميع الحقوق العينية السابقة على تأسيسه وغير المضمنة به، وأن البطلان يمتد إلى كل ما عداه، وبالتالي فإن القرار جاء مخالفاً للقانون ولجميع توجهات العمل القضائي مما يتعين معه نقضه.

لكن، رداً على الوسائل جميعها لتداخلها، فإنه لما كان البين من عقد البيع التوثيقي المستدل به من طرف المطلوب والمعروض بالملف أن الطاعنين التزموا بواسطة وكيلهم بأن يبيعوه الحقوق المشاعة المملوكة لهم في الملك موضوع مطلب التحفيظ عدد بثمان مئتي ألف درهم، التزم الموعود له بأدائه على ثلاث دفعات آخرها يحل في 2000/08/30، والتزم الواعدون بالبيع بالتشطيب على التعرضات المشار إليها ضمن بنود العقد وتطهير العقار الموعود ببيعه منها، والمحكمة لما عللت قرارها بأن: "أسباب الاستئناف تتضمن إقرار المستأنفين الصريح وتأكيدهم على أن الوعد بالبيع لم يحدد أجلاً لتنفيذ التزامهم، وأن إتمام البيع النهائي رهين بالتشطيب على التقييدات وتسوية التزاع، وأن الوكالة التي تصرف بها الواعد بالبيع وكالة خاصة وردت لتنفيذ هذه المهمة حصراً، فتم بذلك العقد باسمه الشخصي بالنيابة عن الباقي، ومعلوم أنه طبقاً للفصل 20 من ق.ل.ع إذا أبرم الوكيل العقد باسمه الشخصي كسب الحقوق الناشئة عنه وظل ملتزماً مباشرة تجاه من تعاقد معهم... والعروض المنفذة على هامش العقد تعتبر صحيحة وتكفي في مواجهة الوكيل علماً أنها أنجزت حتى لبقية المالكين البائعين رغم توكيلهم الخاص لهبري ادريس وعدم تنفيذها في عناوينهم الشخصية لا يعدم أثرها إذ أن العقد تضمن اختيارهم لعنوان الوكيل وهو الموطن الوحيد البارز للمشتري... ولا دليل على فسخ هذه الوكالة تبعاً لنهج قانوني وعلى فرض ذلك كان يتعين إعلام المشتري بذلك، وفي جميع الأحوال فإن المشتري لا يتوخى الفسخ حتى يتعين ترتيب المطلب وإنما يهدف إلى إتمام البيع... إذ يكفي مادام الأمر يتعلق بمباشرة الدعوى الناتجة عن الالتزام أداء المشتري لما التزم به حسب نص الفصل 234 من ق.ل.ع والإيداع لفائدة البائعين بصندوق المحكمة لثمن المبيع يعتبر أداء تاماً إذ أن مسطرة العرض العيني رتبت براءة الذمة في هذه الحالة بصريح الفصل 175 من ق.ل.ع... والمدد الواردة بالوعد بالبيع لأداء الثمن لا تعد أجلاً لتنفيذ الالتزام يرتب المطلب في ظل المقتضيات الخاصة الواردة به بخصوص رفع التعرضات

ولعدم وجود ما يفيد إعداره من طرف البائعين وعدم الاتفاق على الفسخ عند عدم الوفاء طبقا للفصل 20 من ق.ل.ع.. " تكون قد ردت عن صواب دفع الطاعنين بكون العقد أصبح مفسوخا بمجرد حلول أجل آخر دفعة لأداء الثمن بعد أن ثبت لها أن عقد الوعد بالبيع تضمن التزامين متقابلين في جانب الطرفين معا، وأن الطاعنين لم يثبتوا تنفيذهم للالتزامهم بتطهير العقار من التعرضات المشار إليها ضمن بنود العقد ثم إنذارهم للمطلوب بأداء الثمن، وأن العقد الرابط بين الطرفين لم يرتب جزاء الفسخ على عدم تقييد المطلوب بالأجل المحدد للأداء مرتبة على ذلك عدم قيام حالة المثل في جانب المطلوب بعد أن ثبت قيامه بعرض وإيداع مجموع الثمن على وكيل الطالبين قبل مباشرته دعوى إتمام البيع في مواجهتهم، كما ردت عن صواب دفع الطاعنين بتقادم الدعوى لكون عقد الوعد بالبيع معلق على شروط وسريان التقادم لا يبدأ إلا من تاريخ تحقق تلك الشروط عملا بالفصل 380 من ق.ل.ع واعتدت عن صواب بالعرض والإيداع المنجز من طرف المطلوب لفائدة الوكيل البائع، ما دام لم يشعر بسحب وكالته، وبخصوص مانع الطاعنون على القرار من عدم إجراء المحكمة بحثا بين الطرفين، فإنها لم تكن ملزمة بسلوكه مادامت مقتضيات العقد المعروض عليها جاءت واضحة وتبين لها أوجه الفصل في النزاع دون إجراء بحث، وبخصوص النعي المتعلق بخرق مقتضيات الفصلين 2 و4 من ظهير التحفيظ العقاري فهو نعي جديد لم يسبق التمسك به فضلا عن أن قاعدة التطهير لا تسري على الخلف الخاص للبائع، وبذلك فإن القرار جاء مرتكزا على أساس قانوني سليم، ولم يخرق الفصول المحتج بخرقها، والوسائل جميعها على غير أساس إلا ما أثير لأول مرة فهو غير مقبول.



المملكة المغربية
هذه الأسباب
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

قضت محكمة النقض برفض الطلب. محكمة النقض

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: السعدية فنون مقررة، نجية بوجنان، محمد لمنور ونجوى الهواس أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.