

قرار محكمة النقض
رقم 191
الصادر بتاريخ 21 مارس 2023
في الملف المدني رقم 2022/7/1/2859

دعوى إتمام البيع - شروطها.

المقرر أن دعوى إتمام إجراءات البيع تستلزم عرض وإيداع ثمن العقار المبيع تحت طائلة عدم القبول.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المرفوعة بتاريخ 2022/04/06 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه، الذي يطعن بمقتضاها في القرار عدد 1181 الصادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2021/11/09 في الملف عدد 2021/1201/1096.



وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/21 من المحكمة النقض.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/21.

وبناء على المناذاة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيدة نجوى الهواس لتقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن (م.د) (المطلوب) تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بمكناس بتاريخ 2020/12/08 عرض فيه أنه أبرم مع المدعى عليه (م.ه) (الطالب) وعدا بالبيع بتاريخ 2004/4/13 بشأن الشقة ذات الرسم العقاري عدد "... المشيدة على القطعة الأرضية ذات الرسم العقاري عدد "...، الكائنة بحي الرياض إفران بالطابق الثالث، ذات المساحة 122,71 مترا مربعا بثمن قدره 6500,00 درهم للمتر المربع الواحد، وقبل أن يشرع المدعى عليه في إنجاز المشروع السكني بما فيه الشقة موضوع الوعد البيع تسلم منه مبلغا قدره

600.000 درهم على ثلاث دفعات مثبتة. بملحق الوعد بالبيع، وبعد ذلك قام بتاريخ 2009/05/21 بعرض باقي المبلغ وقدره 200.000,00 درهم وإيداعه بصندوق المحكمة، لكن بعد انتهاء أشغال الشقة بالعمارة رفض المدعى عليه تحرير العقد النهائي حيا رغم أن الأجل المتفق عليه في الوعد بالبيع انقضى لأكثر من 14 سنة، ملتمسا الحكم عليه بتطهير الرسم العقاري الخاص بالشقة المبيعة ذات الرسم العقاري عدد "...". المستخرج من الرسم العقاري للعمارة موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد "...". من جميع الرهون المثلث بها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، والحكم عليه بإتمام إجراءات البيع وذلك بتمكينه من الشقة المذكورة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي للوعد بالبيع الرابط بينهما. أجاب المدعى عليه بأن الوعد بالبيع المبرم بينهما بتاريخ 2004/04/13 يحدد أجل إنهاء الأشغال بموجب الفصل الرابع منه في 24 شهرا دون أن يحدد تاريخ بداية احتساب الأجل المذكور، ولم يحدد الأجل المتفق عليه لإبرام عقد البيع النهائي، والمدعى لم يدل بما يفيد دعوته لإبرام العقد النهائي داخل أجل معلوم طبقا للفصل 255 من ق.ل.ع، وأن عرض باقي الثمن يتعين أن يكون لاحقا لثبوت المثل في جانب المدين لا أن يكون سابقا عليه، ولا صفة للمدعى في طلب تطهير الرسم العقاري من الرهون العالقة به طالما أن صفته كمالك منعدمة في النازلة خاصة أن الأمر يتعلق ببيع ينصب على عقار محفظ ولا قيمة للعقود الواردة عليه إلا من تاريخ تسجيلها بالرسم العقاري وابتداء من تاريخ التسجيل ملتمسا عدم قبول الدعوى، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية الحكم عدد 575 بتاريخ 2021/06/23 في الملف رقم 2021/1404/13، على المدعى عليه بتطهير الرسم العقاري عدداً "...". من جميع ما هو مثقل به من رهون، وبإتمام إجراءات البيع مع المدعى وذلك بتسليمه وتمكينه من الشقة المذكورة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ، وفي حالة امتناعه اعتبار هذا الحكم في حالة صيرورته نهائياً بمثابة عقد نهائي وسند ناقل للملكية ورفض باقي الطلب، استأنفه المدعى عليه، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إلى مراجعته أعلاه بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطالب على القرار المطعون فيه في وسائله مجتمعة المتخذة من خرق الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية، عدم ارتكازه على أساس وانعدام التعليل، بدعوى أن المحكمة ملزمة بتطبيق مقتضيات الفصل المذكور ولو لم يطلب الأطراف ذلك، وأن الثابت من عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بتاريخ 2004/04/13 أنهما اتفقا على انعقاد البيع على أساس مبلغ 6500 درهم للمتر المربع الواحد، وأن مساحة الشقة المبيعة هي 122,71 مترا مربعا. بمعنى أن الثمن الإجمالي للشقة محدد في 797.615 درهماً، ومحكمة الاستئناف اعتبرت أن المطلوب أدى باقي الثمن وقدره 200.000 درهم عن طريق العرض والإيداع بتاريخ 2009/08/21، وهو ما يعني أنها استنتجت أن المطلوب

أدى مبلغ 597.615 درهم استنادا إلى ملحق عقد الوعد بالبيع، مع أن هذا الملحق لا يعتبر عقدا لعدم توقيعه من طرف المشتري وعدم توقيعه من طرف البائع، لأن الأدعاءات التي تمت من قبل جزء من ثمن البيع محتومة بطابع إقامة "ه"، وأن الدفعة الثالثة لم يتم تحديد مبلغها وتمت الإشارة فقط إلى رقم الشيك المتعلق بها دون تبيان مبلغه، ولما كان المشتري ملزما طبقا للفصل 576 من قانون الالتزامات والعقود بدفع ثمن البيع، وأن الملف خال مما يفيد أداء المطلوب مبلغ 597.615,00 درهم، فإن المحكمة لما انتهت إلى تأييد الحكم الابتدائي دون أن تتحقق من أداء المشتري فعلا لكامل ثمن البيع المتفق عليه من جهة، واعتبرت من جهة أخرى ملحق عقد البيع مع أنه غير موقع من طرف المشتري ومحتوم بخاتم إقامة "ه" وليس من طرف البائع، ودون أن تقوم بأي إجراء من إجراءات التحقيق المكفولة لها بمقتضى نصوص قانون المسطرة المدنية يكون قرارها غير مرتكز على أساس وخارقا للفصل 3 من ق.م.م وناقض التعليل نقصانا يوازي انعدامه مما يعرضه للنقض.

لكن، حيث فضلا عن أنه لم يسبق للطالب أن تمسك أمام محكمة الموضوع بالمنازعة في ملحق عقد البيع ولا في أداء المطلوب ثمن البيع كاملا، فإن الثابت من وثائق الملف خاصة من قرار محكمة النقض عدد 5226 المؤرخ في 2012/11/27 الصادر في ملف مدني عدد 2011/7/1/2947 المتعلق بنفس النزاع الحالي، أنه سبق للطالب الحالي أن أقر بأن المطلوب أدى مجموع ثمن المبيع الذي هو ثمانمائة ألف درهم عندما أورد في وسيلة النقض آنذاك أنه: "ينعى على القرار المطعون فيه خرق مقتضيات الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن دعوى إتمام إجراءات البيع تستلزم عرض وإيداع ثمن العقار المبيع تحت طائلة عدم القبول والمطلوب ضده بإقرار منه في مقاله الافتتاحي لم يقيم بعرض وإيداع سوى مبلغ 600.000,00 درهم من أصل مبلغ 800.000 درهم المتفق عليه ولم يعرض الباقي إلا بتاريخ 2009/2/24 وتم إيداعه بتاريخ 2009/8/21 أي بعد انصرام ما يقارب السنة من تاريخ رفع الدعوى ورغم إنذاره من طرف الطاعن الذي أمهله 15 يوما قصد الإدلاء تحت طائلة فسخ عقد الوعد بالبيع إلا أنه لم يستجب، وأن المبلغ المتبقى يصبح حال الأداء قبل مباشرة الدعوى وهذا لم يحصل إلا لاحقا...."، وبذلك فالوسائل خلاف الواقع وهي غير مقبولة.

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 رئيس الغرفة السيد سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: نجوى الهواس مقررة، السعدية فنون، محمد لمنور، وعبد اللطيف وحماني أعضاء. وبحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.