القرار عدد 3562
الصادر بتاريخ 14 أكتوبر 2009
في الملف المدني عدد 2008/5/1/1273

وعد بالبيع

– عقار– عدم أداء الثمن داخل الأجل – فسخ العقد.

بما أنه ثبت أن عقد الوعد ببيع العقار نص على التزامات متقابلة بين المتعاقدين وحدد أجلا للوفاء بها، وأنه إذا لم يتحقق البيع خلال هذا الأجل ولأي سبب كان فإن الواعد بالبيع يرجع إلى الموعود له مبلغ التسبيق، ويسترد حقه في التصرف في ملكه، فإن المحكمة لما قضت بفسخ عقد الوعد بالبيع بعد أن ثبت لها أن الموعود له بالبيع لم يؤد المتبقي من الثمن خلال الأجل المتفق عليه، كما لم يعرضه على الواعد طبقا للكيفية المنصوص عليها قانونا، معتبرة أن عرضه أداء الثمن خارج الأجل المتفق عليه غير منتج لأي أثر تكون قد طبقت مبدأ " أن العقد شريعة المتعاقدين".

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه رقم 154 الصادر بتاريخ 2007/12/13 في الملف 13/7/75 عن محكمة الاستئناف بالرباط أن الطالب رفع بتاريخ 2006/8/2 دعوى أمام المحكمة الابتدائية بتمارة عرض فيها أن المطلوبين وعداه ببيعهما له قطعة أرضية توجد بإقليم الصخيرات موضوع الرسم العقاري عدد 38/23261 وأدى لهما تسبيقا من ثمن البيع والباقي التزم بأدائه عندما يحصل الواعدان على وثائق البيع، إلا أنهما امتنعا من إتمام الإجراءات رغم مطالبتهما بذلك حبيا ملتمسا الحكم عليهما بإتمام البيع معه في شأن الرسم

العقاري المذكور وفي حالة امتناعهما اعتبار الحكم المنتظر صدوره بمثابة عقد بيع نهائي، وأجاب المطلوب الأول بمقال معارض مؤدى عنه بتاريخ 2006/11/8 عرض فيه أنه بمقتضى عقد موثق بتاريخ 2006/6/6 بمعرفة الأستاذ عبد اللطيف التازي تعهد إلى جانب شريكه المطلوب الثاني بتفويت جميع حقوقهما في الرسم العقاري المدعى بشأنه إلى الطالب بثمن إجمالي مبلغه 10.000.000 درهم أدى منه تسبيقا مبلغه 500.000 درهم على أن يتمم الطرفان إجراءات البيع خلال أجل أقصاه 2006/8/7 تحت طائلة فسخ العقد، وأن الطالب عجز عن أداء باقي الثمن خلال الأجل المذكور وإلى تاريخ رفع مقاله الافتتاحي مما يعتبر معه متماطلا، ملتمسا أساسا التصريح بعدم قبول الدعوى الافتتاحية واحتياطيا برفضها وبالنسبة للدعوى المضادة الحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع المذكور وبتعويض مؤقت مبلغه 100.000 درهم، وبعد انتهاء الردود قضت المحكمة بتاريخ 2007/2/22 بعدم قبول الدعوى الأصلية وبقبول المقال المضاد وفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 2006/6/6 وبرفض باقي الطلبات، بحكم استأنفه الطالب بمقال أصلي، كما استأنفه المطلوبان فرعيا وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه.

حيث ينعى الطالب على القرار في الوسيلة الوحيدة بفروعها الستة خرقه الفصول 230 و270 و271 و478 و489 و577 و580 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 345 من قانون المسطرة المدنية وانعدام التعليل والأساس، ذلك أن المحكمة اكتفت بالقول بأن الطالب لم يثبت أنه أدى أو عرض أداء المتبقي من الثمن قبل انقضاء الأجل المحدد في 2006/8/7 مما يبرر فسخ عقد الوعد بالبيع والحالة أن هذا التاريخ قد حدد في الاتفاق المبرم بين الطرفين، لا لأداء المتبقي من ثمن البيع وإنما لتحرير العقد النهائي للبيع، مما يستوجب مشاركة البائع في إنجاز العملية التي يتبعها الأداء ،مع العلم أن التزام المشتري بالأداء يكون قانونا تابعا لالتزام البائع بتسليم المبيع أو في القليل يجعله قابلا للتسليم حرا من كل تقييد وحجز وما يماثل ذلك من التصرفات والتقييدات التي تحول دون نقل

الحيازة والملكية، وأن العقد المبرم بين الطرفين وإن لم يحدد بدقة المكان الذي يجب أن يلتقي فيه الطرفان لتحديد العقد النهائي والتوقيع عليه إلا أنه كان مفروضا أن ينجز بمكتب الموثق الذي حرر عقد الوعد بالبيع وأن يحضر لديه الطرفان قبل 2006/8/7، وهو ما أوفى به الطالب ولم يعن به المطلوبان اللذان لم يقوما بأي عمل إيجابي بوصفهما بائعين ملزمين بالإدلاء بالوثائق التي تثبت عدم مديونيتها تجاه إدارة الضرائب والتشطيب من الرسم العقاري على ما كان مدونا به من رهون متعددة لفائدة القرض الفلاحي، والحالة من جهة أخرى كما هو مستقر عليه قضاء أن المشتري لا يلزم بدفع الثمن إلا بعد تحرير عقد البيع وتسليم المبيع، وأن البائع لحق عيني محفظ يكون ملزما بنقل ملكية المبيع إلى المشتري باتخاذ الإجراءات الضرورية لإشهار عقد البيع وتقييده بالرسم العقاري، وأن التصرفات بشأن الحقوق العينية المتعلقة بالعقارات المحفظة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، إلا بإشهارها عن طريق تدوينها بالرسوم العقارية الخاصة بها، مما يترتب عنه أن البائع لا يستحق تسلم ثمن البيع إلا بعدما يصبح حق المشتري مسجلا بالرسم العقاري، مما يستوجب مسبقا تحرير العقد وإمضاؤه من لدن الطرفين، مما تعذر توافره في النازلة بسبب عدم حضور المطلوبين لدى الموثق داخل الأجل المحدد في الاتفاق، والحالة من جهة ثالثة أن سكوت الدائن أو غيابه عندما تكون مشاركته ضرورية لتنفيذ الالتزام يعتبران رفضا منه ولا ضرورة عندئذ لإجراء العرض العيني من جانب المدين طبقا للفصلين 270 و271 من قانون الالتزامات والعقود، وأن المشتري لا يلزم قانونا بدفع الثمن إلا في نفس الوقت الذي يسلم إليه فيه المبيع، وبعد أن ينفذ البائع أولا نصيبه من الالتزام وذلك بتحرير الرسم العقاري المبيع مما كان مثقلا به من رهون ومانعا من نقل الحيازة أو الملكية إلى الطالب ملتمسا لذلك نقض القرار المطعون فيه.

لكن، وكما ثبت للمحكمة فإن عقد الوعد بالبيع الذي هو شريعة عاقديه نص على التزامات متقابلة بينهما وحدد أجلا للوفاء بها أقصاه

2006/8/7، وإذا لم يتحقق البيع خلال هذا الأجل ولأي سبب كان فإن الواعدين بالبيع يرجعان إلى الموعود له مبلغ التسبيق وفي المقابل يستردان حقهما في التصرف في عقارهما، والمحكمة لما ثبت لها أن الموعود له بالبيع الطالب لم يؤد المتبقي من الثمن خلال الأجل المتفق عليه، كما لم يعرضه على المطلوبين كما تقتضيه المسطرة المنصوص عليها في الفصل 177 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، مستبعدة شهادة الموثق المؤرخة في 2006/12/7 باعتبار من جهة أنها لا تتضمن بيانات حول الإيداع الفعلي لباقي الثمن، ولأنها من جهة أخرى لا تغني عن شهادة الإيداع المنظمة في الفصل 26 من ظهير 1925/5/24 المعدل بظهير 1946/7/15 معتبرة العرض الذي تقدم به الطالب في 2006/12/22 أي خارج الأجل غير منتج لأي أثر قضت بفسخ عقد البيع الذي تستلزمه بنوده لأي سبب مانع من إتمامه، وقد تحقق هذا السبب حينما لم يعرض المشتري باقي الثمن خلال الأجل المحدد وذلك كاف في فسخ العقد فجاء قرارها مطابقا للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود وغير خارق للفصول المحتج بها والوسيلة بدون أساس.

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد إبراهيم بولحيان – **المقرر:** السيد محمد بترهة – **المحامي العام:** السيد جمال النور.