

CCass,05/01/2016,1

Identification			
Ref 15560	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1
Date de décision 20160105	N° de dossier 2015/5/1/3031	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente immobilière, Offre réelle et consignation, Conditions application article 275, Charge de la preuve	
Base légale Article(s) : 275 DOC -		Source Revue : Recueil des arrêts de la Cour Suprême en matière civile جموعة قرارات المجلس الأعلى المادية المدنية Page : 67	

Résumé en arabe

بيع عقاري - عرض الثمن أو إيداعه - شروط تطبيق الفصل 275 من ق.ل.ع. أداء الثمن أو عرضه الموجب لصحة الدعوى الناتجة عن تنفيذ الالتزام يختلف باختلاف الإجراء المقرر في العقد أو القانون أو العرف ، ولا تطبق مقتضيات الفصل 275 من ق.ل.ع المتعلقة بالعرض العيني إذا كانت شروط العقد تقضي بخلاف ذلك ، وأنه لما اكان الطرفان قد أدرا العقد بواسطة موثق ، فإنهما يكونان قد ارتضيا الخضوع للإجراءات القانونية الناتجة عن العقد التوثيقي. رفض الطلب

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2013/7/25 في الملف عدد 2012/1/307 تحت عدد 3266، أن المطلوبين محمد (ب) وزوجته مونية (ا) تقدما بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضا فيه أنه بمقتضى اتفاقية وعد بيع مبرمة مع السعدية (س) موروثه الطاعنين بتاريخ 2007/1/17 التزمت بمقتضاه ببيعهما مجموع عقارها الكائن بالدار البيضاء بوسكورة كلم 14 دوار أولاد بن مور لمصالحة ذي الرسم العقاري عدد (...)، البالغة مساحته 10 آر و96 سنتيار بثمان إجمالي قدره 2400000 درهم، تسلمت منه مبلغ 100.000 درهم كتسبيق على أن يتم أداء الباقي وقدره 2300000 درهم عن طريق قرض بنكي يوم التوقيع على العقد النهائي داخل أجل شهرين من اليوم نفسه

قابل للتمديد لمدة شهر إضافي ثالث، وإلا أصبح الوعد بالبيع لاغيا، وبعد حصولهما على القرض حاولا الاتصال بالبائعة دون جدوى مما حدا بهما إلى إيداع الثمن بين يدي الموثق بواسطة شيكات، كما وجها لها إنذارا للمثول أمام الموثق والتوقيع على العقد لم تتوصل به لغيابها المستمر عن محل سكنها، ملتصين الحكم عليها بإتمام البيع موضوع الوعد بالبيع رسميا أمام الموثق عبد اللطيف (ب) بتاريخ 2007/1/17 بشأن مجموع العقار، وذلك بنقل ملكيته إليهما مع كل ما يترتب عن ذلك قانونا، واعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد نهائي قابل للتقييد بالصك العقاري وأمر المحافظ بالنواصر بتقييده بالرسم العقاري عدد (...)، وبتاريخ 07/12/5 تقدم ورثة السعدية (س) بمقال تدخل إرادي في الدعوى بصفتهم ورثة البائعة وحلوا محلها في الدعوى، عرضوا فيه أن المدعيين لم يمكنا موروثتهما من باقي الثمن وفق الشروط والأجل المنصوص عليه في العقد ملتصين رفض الطلب، ثم تقدموا بمذكرة تعقيب مقرونة بمقال مقابل بتاريخ 2008/3/7 ملتصين الإشهاد على تحقق الشرط الفاسخ بعدم إيداع الثمن داخل الأجل والحكم بفسخ العقد. وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بالنسبة للطلب الأصلي على المدعى عليه. بإتمام البيع الموعود به رسميا أمام الموثق عبد اللطيف (ب) بتاريخ 2007/1/17 بين المدعيين وموروثه المدعى عليهم بشأن مجموع العقار الكائن بالدار البيضاء بوسكورة كلم 14 دوار أولاد بن مور لمصالحة ذي الرسم العقاري عدد (...). وذلك بنقل ملكيته للمدعيين واعتبار هذا الحكم بمثابة عقد نهائي عند الامتناع عن التنفيذ والإذن للمحافظ على الملكية العقارية للنواصر بوسكورة المركز بتقييد هذا الحكم بالرسم العقاري (...). عند صيرورته نهائيا وتحميل المدعى عليهم الصائر، وبالنسبة للطلب المصاد برفضه. استأنفه المحكوم عليهم فألغته محكمة الاستئناف وقضت من جديد برفض الطلب بقرارها الصادر بتاريخ 2010/5/20 ملف عدد 08/6/4850 والذي تم الطعن فيه بالنقض من طرف المدعيين فأصدرت محكمة النقض قرارا بنقضه بتاريخ 2011/9/13 ملف عدد 2010/7/1/3800 بعلة: أنه بمقتضى الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بواسطة الموثق بتاريخ 2007/1/17 حدد تاريخ أداء باقي الثمن يوم التوقيع على العقد النهائي وداخل شهرين قابل للتمديد لمدة شهر واحد، وأن الطالب وضع بين يدي الموثق بتاريخ 2007/4/12 شيكا بمبلغ 1.100.000 درهم مسحوب عن البنك ... وشيكا بمبلغ 14.000 درهم ... وشيكا بمبلغ 212.000 ... بتاريخ 2007/4/16، وأن المحكمة لما اعتمدت كتاب الموثق الذي أدلى به دفاع المطلوبين بأن دوره يقتصر على إضفاء الصيغة الرسمية على الاتفاق ... بدون أي تدخل بصفته موثقا، قرينة على عدم أداء باقي الثمن داخل الأجل المتفق عليه دون أن تتعرض للشيكات المذكورة، نظرا لما قد يكون لها من تأثير يجعل قرارها ناقص التعليل وبعد إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد، قضت هذه الأخيرة بعد استيفاء الإجراءات بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض بوسيلتين متخذتين من فساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق حقوق الدفاع والفصول 253 و254 و259 من ق.ل-ع. في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين: حيث يعنى الطاعنون على القرار فساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق حقوق الدفاع والفصول 253 و254 و259 من ق.ل-ع، بدعوى أن المحكمة عللت قرارها بأنه: بمقتضى الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين ... بتاريخ 2007/1/17، وهو تاريخ أداء باقي الثمن يوم التوقيع على العقد النهائي وداخل أجل شهرين قابل للتمديد لمدة شهر واحد ... وأن المدعيين وضعوا بين يدي الموثق بتاريخ 2007/4/12 شيكا بمبلغ 1.100.000 درهم ... وشيكا بمبلغ 14000 درهم وشيكا بمبلغ 212.000 درهم بتاريخ 2007/4/16، وأن الثابت من صور الشيكات التي تتضمن بقية الثمن المتفق عليه أنها حررت في 2007/4/16 لفائدة الواعدة بالبيع ووضعت عند الموثق ... ، غير أن المحكمة أعطت وصفا غير مناسب للوقائع وأولتها تأويلا خاطئا جعلتها تسير المطلوبين في ادعاءاتهما، إذ أن اعتمادها على محضر الاستفسار المضمن لتصريح الموثق دون الأخذ بعين الاعتبار الدفع المثارة، يجعل قرارها ناقص التعليل، لأنهم طعنوا في صحة تصاريح الموثق، وكون المطلوبين كانا ملزمين بوضع بقية الثمن تحت تصرف موروثتهم داخل أجل ينتهي في 2007/4/17 وإلا يصبح العقد لاغيا، غير أنها لم تتوصل بذلك داخل الأجل فوجهت لهما إنذارا بكون البيع أصبح لاغيا كما وجهت رسالة للموثق أجاب عنها بأن الأمر لا يهمه مع أنه كان ملزما بإشعار الطاعنين بحيازته لبقية الثمن، والذين التمسوا أيضا إجراء بحث، إلا أن المحكمة لم تجب على هذه الدفع و لم ترد على طلب البحث، وقد قضت محكمة النقض بنقض القرار بعلة عدم جواب المحكمة وإبداء رأيها في الشيكات وهو ما فتح لها المجال لإعادة فحص تلك الشيكات ومدى صحة وجودها في الأجل من عدمه عملا بالفصل 6 من العقد والاطلاع على جميع الوثائق، وأن اكتفاءها بالقول أنها اطلعت عليها دون الرد على ما دفعوا به وخصوصا الاستشهاد بجواب الموثق المؤرخ في 2007/5/16، أي بعد مرور شهر من الأجل المتفق عليه، والذي جاء بعد إخباره من طرف مورثتهم بتاريخ 2007/4/26 بعدم توصلها بباقي الثمن أن الموثق لم يكن يتوفر على الشيكات، غير أن المحكمة أحجمت عن الجواب عن كل ذلك فتكون قد أخلت بحقوق الدفاع. كما أن الطاعنين سبق لهم إثارة خرق مقتضيات الفصول 253 و254 و259 من ق.ل-ع، إذ أن المطلوبين لم يثبتا أنهما عرضا على موروثهم

باقي الثمن بطريقة قانونية، والذي لا يتم إلا بالعرض العيني والحقيقي للإيداع وهو ما لم يستطع المطلوبان إثباته وأن القول بوضع المبالغ لدى الموثق لا ينهض حجة قانونية لإبراء الذمة، مما يكون معه الادعاء بوضع الشيكات حجة مردودة، وأن الفصل 259 من ق.ل.ع يجعل المطلوبين في حالة مطل ويعطي الخيار للدائن بعد ثبوت المطل الحق في طلب الفسخ أو طلب الإجبار على تنفيذه، وأن المحكمة باعتمادها تصريح الموثق للقول بعدم وجود حالة المعطل، تكون قد خرقت مقتضيات قانونية وجعلت قرارها منعدم الأساس، لأن محكمة النقض أحالت عليها الملف للنظر في نقطة تتعلق بالشيكات ومدى تأثيرها في رفع حالة مطل المشتريين وليس فقط لوصف والقول بوجود الشيكات من عدمه، وتطبيق القانون والآثار المترتبة عن ذلك، كما أنه وبناء على مقتضيات الفصل 255 من ق.ل.ع فإن المدين يصبح في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام، وذاك تماشيا مع الفصل 254 من نفس القانون الذي يجعل المدين في حالة مطل بمجرد تأخره عن تنفيذ التزامه كما أن اخبار المدين بتنفيذ التزامه يكون جائزا، بإنذاره في محل ومكان التنفيذ وذلك عملا بمقتضيات الفصل 258 من ق.ل.ع، وعملا بالفصل 3 من ق.م.م فإن القاضي ملزم بالبت طبقا للقوانين المطبقة على النازلة ولو لم يطلبه الأطراف، وأن هذه الفصول لم يتم تطبيقها من طرف المحكمة إذ أن العقد المبرم بينهما أعطى أجل شهرين لتنفيذ المشتريين وأداء باقي الثمن يمكن تمديد لمدة شهر وعلى كل حال فإن الأجل ينتهي في 2007/4/16، وأن ارسالة الموجهة من طرف الموثق بعد إنذار المشتريين كانت بتاريخ 2007/4/26 أي بعد مرور الأجل بأكثر من أسبوع وأن جواب الموثق كان في 2007/5/26 وجاء سلبيا، إذ أنه يفيد تحليل الموثق من أية مسؤولية تتعلق بأداء باقي الثمن ويحيل الطالبة على المشتريين مباشرة، مما يؤكد أنه رغم مرور الأجل لم يقم المشتريان بتنفيذ التزامهما وبذلك يكونان في حالة مطل ابتداء من 2007/4/17 عملا بالفصلين 254 و 255 وكذا مقتضيات الفصل 6 من العقد، مما يكون معه طلب الفسخ المبني على الأسباب المذكورة مؤسسا وأن المحكمة التي خالفت ذلك، تكود قد خرقت القانون بالإضافة إلى أن المشرع حدد في الفصل 270 من ق.ل.ع طريقة إبراء الذمة، وأن الاكتفاء بالقول أن الموثق كان يتوفر على الشيكات لا يبرئ ذمة المطلوبين، وأن المحكمة لما غضت الطرف عن كل ذلك واكتفت بالاطلاع على الشيكات دون الرجوع إلى الوثائق تكون قد خرقت قاعدة قانونية أساسية وعرض قرارها للنقض، وأن إبراء الذمة ليس هو عرض الشيكات أو الاستظهار ما وإنما التوصل بالنقد التي تمثل التزام المشتري والإبراء من الالتزام، وأنهم احتجوا أمام محكمة الاستئناف بذلك، وأن الموثق في رده عن استفسار موروثتهم أكد على أن الأموال لم تكن مودعة بصندوق الأمانات، وهو ما يعرض القرار للنقض. لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 230 من ق.ل. فإن العقد شريعة المتعاقدين كما أنه وبمقتضى الفصل 234 من نفس القانون فإن أداء الثمن أو عرضه الموجب لصحة الدعوى الناتجة عن تنفيذ الالتزام يختلف باختلاف الإجراء المقرر في العقد أو القانون أو العرف، ولا تطبق مقتضيات الفصل 275 من نفس القانون والمتعلقة بالعرض العيني إذا كانت شروط العقد تقتضي خلاف ذلك، فإذا كان الطرفان قد أبرما العقد بواسطة موثق فإنهما يكونان قد ارتضيا الخضوع لإجراءات القانونية الناتجة عن العقد التوثيقي كما أنهما ضمنا العقد صراحة في البند السادس منه بأن أداء باقي الثمن يكون بين يدي الموثق فإن المحكمة مصدرة القرار التي بررت بما جاءت به من: أنه بمقتضى الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بواسطة الموثق بتاريخ 2007/1/17 حدد أداء باقي الثمن يوم التوقيع على العقد النهائي وداخل شهرين قابلة للتمديد لمدة شهر واحد... وأن المدعين وضعوا بين يدي الموثق بتاريخ 2007/4/12 شيكا بمبلغ 14.000 درهم وشيكا بمبلغ 212.000 درهم ...، والثابت من الشيكات أنها حررت بتاريخ 2007/4/16 لفائدة الهالكة الواعدة بالبيع...، تكون قد سايرت مقتضيات المذكورة مستندة إلى عقد الوعد بالبيع الموقع من الطرفين واختيارهما التعاقد بواسطة الموثق وكذا أداء باقي الثمن بديوانه حسب الثابت من محضر استجوابه المؤرخ في 2009/4/30، وأن ذلك يعفي المشتري من سلوك مسطرة العرض والإيداع المنصوص عليها في الفصل 275 من ق.ل.ع. كما أجابت وخلافا لما نعاها الطاعنون عن دفعهم حول الشيكات المذكورة والإشهاد الصادر عن الموثق بتاريخ 16 ماي 2007، والذي لا تعارض بين محتواه وبين ما جاء محضر استجوابه المشار إليه ما دام كتابه المذكور لا ينص صراحة على عدم إيداع باقي الثمن بين يديه في التاريخ المذكور (2007/5/16) مستخلصة من مجمل ما ذكر وقوع الأداء بين يديه داخل الأجل المتفق عليه، كما سايرت مقتضيات الفصل 369 من ق.م.م متقيدة بالنقطة التي بتت فيها محكمة النقض التي نقضت القرار السابق بعله عدم مناقشته للشيكات المشار إليها والتي تم الأداء بواسطتها، وهو ما قامت به محكمة الإحالة معتبرة أن الأداء تم داخل الأجل القانوني وبالشكل المتفق عليه ولم تكن في حاجة لإجراء بحث بعد أن اعتمدت الوثائق المذكورة، وانتهت إلى أن الأداء تم داخل الأجل وهو الأمر الذي ينفي حالة المطل عن المشتريين و لم تخرق مقتضيات المحتج بخرقها والوسيلتان على غير أساس، فيما عدا ما هو خلاف الواقعة فهو غير مقبول. 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 أحمد ملجاوي رئيسا والمستشارين السادة : لطيفة أيدي مقرر، حميد الوالي، سعيد رياض ، السعدية فنون أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.