

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 الموعد له مبلغ التسبيق، ويسترد حقه في التصرف في ملكه، فإن المحكمة لما قضت بفسخ عقد الوعد بالبيع بعد أن ثبت لها أن الموعد 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 وعدها ببيعهما له قطعة أرضية توجد بإقليم الصخيرات موضوع الرسم العقاري عدد 38/23261 وأدى لهما تسبقا من ثمن البيع والباقي التزم بأدائه عندما يحصل الواعدان على وثائق البيع، إلا أنهما امتنعا من إتمام الإجراءات رغم مطالبتهم بذلك حيا ملتصا بالحكم 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 تسبقاً مبلغه 500.000 درهم على أن يتم 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 متماطلاً، ملتصقاً أساساً التصريح بعدم قبول الدعوى الافتتاحية واحتياطياً 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 فرعياً 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 قانوناً تابعاً لالتزام البائع بتسليم المبيع أو في القليل يجعله قابلاً للتسليم حراً 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 مفروضاً 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 يقوموا بأي عمل إيجابي بوصفهما بائعين ملزمين بالإدلاء بالوثائق التي تثبت عدم مديونيتها تجاه إدارة الضرائب والتشطيب من الرسم العقاري على ما كان مدوناً 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 ملزماً 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 مسجلاً بالرسم العقاري، مما يستوجب مسبقاً تحرير العقد وإمضائه 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 رفضاً منه ولا ضرورة عندئذ لإجراء العرض العيني من جانب المدين طبقاً للفصلين 270 و271 من قانون الالتزامات والعقود، وأن المشتري لا يلزم قانوناً بدفع الثمن إلا في نفس الوقت الذي يسلم إليه فيه المبيع، وبعد أن ينفذ البائع أولاً نصيبه من الالتزام وذلك بتحرير الرسم العقاري المبيع مما كان مثقلاً به من رهون ومانعا من نقل الحيازة أو الملكية إلى الطالب ملتصاً لذلك نقض القرار المطعون فيه.

لكن، وكما ثبت للمحكمة فإن عقد الوعد بالبيع الذي هو شريعة عاقدية نص على التزامات متقابلة بينهما وحدد أجلاً للوفاء بها أقصاه 2006/8/7، وإذا لم يتحقق البيع خلال هذا الأجل ولأبي سبب كان فإن الواعدين بالبيع يرجعان إلى الموعد له مبلغ التسبيق وفي المقابل يستردان حقهما في التصرف في عقارهما، والمحكمة لما ثبت لها أن الموعد 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.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد إبراهيم بولحيان - المقرر: السيد محمد بنزهة - المحامي العام: السيد جمال النور.

المملكة المغربية



محكمة النقض

تعليق

الوعد ببيع العقار على ضوء الاجتهاد القضائي

ذ. العربي الشادلي

دكتور في الحقوق

المملكة المغربية

يعالج قرار المجلس الأعلى عدد 3562 الصادر بتاريخ 14 أكتوبر 2009 في الملف المدني عدد 2008/5/1/1273 موضوع الوعد ببيع العقار، وهو موضوع اختلفت الآراء الفقهية والقضائية بشأنه من عدة جوانب قانونية سنحاول الإشارة إلى بعضها في هذا التعليق.

يعد عقد البيع من أهم وأقدم العقود المسماة وأوسعها انتشارا على الإطلاق، ولم يسبقه في القدم إلا عقد المقايضة، وقد عرفه المشرع المغربي في الفصل 478 من قانون الالتزامات والعقود بأنه : "عقد يلتزم بمقتضاه أن ينقل أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق مقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه له".

وهو يعتبر عقدا رضائيا، لا تتطلب فيه شكلية معينة ، وقد أشار إلى ذلك الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود بنصه على أنه: "يكون البيع تاما بمجرد تراضي عاقيه، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء، وباتفاقهما على المبيع والثمن وشروط العقد الأخرى"، غير أنه إذا كان المبيع عقارا أو حقوقا عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رهنا رسميا وجب أن يجرى البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ، ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون (الفصل 489 من ق.ل.ع).

فإذا كانت القواعد العامة الواردة في قانون الالتزامات والعقود واضحة في تنظيم أركان عقد البيع عموما، إلا أنها تعتبر قاصرة عن معالجة بعض الإشكاليات

التي يطرحها الوعد ببيع العقار تحديدا، الأمر الذي يحيلنا إلى التطرق إلى ما سار عليه الاجتهاد القضائي المغربي بهذا الخصوص على مستوى محاكم الموضوع ومحكمة النقض.

أولا: إشكاليات الوعد ببيع العقار على ضوء أحكام محاكم الموضوع.

غالبا ما يمر ببيع العقار بمرحلة تمهيدية متدرجة قد تكون مجرد وعد بالبيع، وقد تصل إلى أبعد من ذلك فتكون بيعا ابتدائيا.

وقد عرضت على بعض محاكم الموضوع عدة قضايا عالجت نزاعات تتعلق بالوعد ببيع العقار وحددت موقفها منه كالقرار الصادر عن محكمة الاستئناف بتازة عدد 86/996 بتاريخ 1986/12/24 في الملف المدني عدد 85/251 اعتبر: "أن الوعد بالتعاقد هو عقد تمهيدي لا ينعقد صحيحا، إلا إذا توافرت فيه جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه"، مضيفا في تعليقه "أنه إذا اختل ركن من أركان العقد فإن الواعد يبقى مالكا للشيء، وله أن يتصرف فيه إلى وقت التعاقد النهائي، ولا يكون للموعد له في حالة تفويته للغير إلا حق شخصي في ذمة الواعد". وقد أتى هذا القرار مسائرا لقرار سابق لمحكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 1951/2/20 اعتبر فيه: "أن المستفيد من وعد انفرادي بالبيع لا يملك سوى حقا شخصيا منقولاً رغم أن موضوعه يكون عقارا"¹.

وقد اعتبرت المحكمة الابتدائية بهراكش² في حكمها الصادر بتاريخ 1995/3/20 عدد 94/631: "أن الوعد بالبيع هو وليد مرحلة تمهيدية تسبق مرحلة التعاقد النهائي، وتؤدي على وجه محقق أو غير محقق إلى المرحلة النهائية، وأن أبرز صوره هو الوعد بالبيع من جانب واحد، والصورة الثانية هي الوعد بالشراء من جانب واحد، والصورة الثالثة والأخيرة هي صورة الوعد المتبادل بالبيع والشراء".

وقد كان اجتهاد محكمة الاستئناف بالرباط³ بتاريخ 1957/2/4 يحصر صور الوعد بالبيع في الوعد الانفرادي الملزم بالبيع أو الشراء، مكيفا بذلك الوعد المتبادل بوصف البيع التام.

1 - منشور بالمجلة المغربية للقانون، 1958، ص.422.

2 - منشور بمجلة المحامي، عدد 28، ص.333.

3 - مجموعة قرارات محكمة الاستئناف بالرباط، ج 19، ص 167.

ولعل مرد إشكالية التمييز بين ما يعتبر وعدا خصوصا إذا كان ملزما للجانبين والبيع النهائي هو وحدة الأركان والشروط التي يقوم عليها كلا العقدين، باستثناء إعلان الموعد له عن ارتضائه إبرام العقد بمناسبة ممارسته لحق الخيار.

وقد أوضح حكم المحكمة الابتدائية بالرباط عدد 228 بتاريخ 1995/7/5 أهمية تحديد الثمن في عقد الوعد بالبيع بقوله: "أنه بالرجوع إلى الوعد بالبيع يتبين أنه لم يتضمن تحديد الثمن مما يكون معه البيع غير تام، وفق مفهوم المخالفة لمقتضيات الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود، مما يتعين معه رفض طلب إتمام إجراءات البيع"⁴.

يظهر من هذا أن الوعد ببيع العقار والبيع النهائي له يختلفان اختلافا بينا من حيث إنشائه وفسخه، ففي قرار لمحكمة الإستئناف بالرباط⁵ عدد 1558 بتاريخ 1999/3/20 في الملف المدني رقم 6-89-729 جاء فيه: "أنه إذا تم إنشاء عقد الوعد بالبيع، واتفق فيه كل من الطرفين على حقه في عدم إتمام البيع، فإن هذا الاتفاق يبقى صحيحا ويكون من حق الطرفين إنهاؤه بناء على البند الذي تضمنه، مخولا لهما حق فسخه".

ونرى أن عقد الوعد ببيع العقار، ليس له أثر ناقل للملكية، إذ أنه لا يخول الموعد له أي حق عيني، ذلك أن انتقال الملكية للمستفيد لا يتم إلا بمقتضى تحرير عقد البيع النهائي، والذي يتم بعد أن يعبر الموعد له عن إرادته بالشراء داخل الأجل المحدد.

ومن أجل الحفاظ على حقوق الموعد له تثار إشكالية تسجيل عقد الوعد بالبيع في الرسم العقاري، فهناك رأي فقهي⁶ يرى قابلية تقييد الموعد له حقه في السجل العقاري استنادا إلى الفقرة الخامسة من الفصل 69 من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري التي تنص على إمكانية تسجيل أي: "قيد على الحق في التصرف"، وذلك باعتبار أن الوعد بالبيع يشكل قيذا واردا على حق تصرف الواعد في الشيء أو الحق الموعد ببيعه، غير أن بعض الفقه وإن وافق على الرأي المذكور إلا أنه اشترط الحصول مسبقا على قبول البائع إجراء هذا القيد الاتفاقي.

4 - خالف المجلس الأعلى هذا الرأي في قراره عدد 1036 بتاريخ 1983/5/25 في الملف عدد 2441 معتبرا أن عدم تحديد الثمن لا ينال من صحة الوعد بالبيع مستندا في ذلك إلى الفصل 577 من ق.ل.ع.

5 - منشور بمجلة الإشعاع، عدد 6 ص 136.

6 - عبد الحق الصافي: عقد البيع، ص 74.

ونشير بهذا الصدد أن المجلس الأعلى في قراره الصادر تحت عدد 1237 بتاريخ 1985/5/29 في الملف عدد 9537 اعتبر: "أن التوجه إلى المحافظ لتسجيل حق عيني على عقار قبل رفع الدعوى يستلزم وجود سند تام مثبت للحق العيني المراد تسجيله، لا أن يكون مجرد وعد بإبرام عقد في المستقبل".

كما يرى البعض⁷ أنه بإمكان الموعود له ببيع العقار إجراء تقييد احتياطي بالرسم العقاري، ويكون ذلك من أجل المحافظة المؤقتة إما على حق موجود لكنه منازع فيه، وينتظر من القضاء أن يعطي كلمته فيه، وإما على حق تعذر استكماله لتأخر توفره على شكلية من الشكليات، وقد ذهب قرار لمحكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 1929/4/17 تحت عدد 810 في اتجاه: "أنه لا يجوز للمحافظ على الملكية العقارية أن يخضع إلى التسجيل العقاري وعدا بالبيع لم ينفذ بعد، وعلى المستفيد من الوعد أن يطلب بعد وضع الرسم تقييدا احتياطيا حفاظا على الحقوق العينية التي قد تنتج لصالحه من قرار قضائي مدعم لطالب الوعد".

ثانيا: الوعد ببيع العقار على ضوء قضاء محكمة النقض.

من بين الإشكاليات التي تصدى لها المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) بخصوص الوعد ببيع العقار:

- في ما يتعلق بنوع الحق الذي يترتب عن الوعد بالبيع اعتبر المجلس الأعلى في قراره الصادر بتاريخ 2010/5/4 تحت عدد 1989 في الملف عدد 2008/5/1/1763 أن "الوعد ببيع العقار لا يرتب سوى حقوق شخصية لفائدة الموعود له".

- وفي ما يتعلق بطلب إبطال الوعد بالبيع من طرف الواعد لعدم تحقق تملكه المبيع، أصدر المجلس الأعلى قرارا بتاريخ 2010/5/4 تحت عدد 1982 في الملف المدني عدد 2008/4252 جاء فيه أن "محكمة الاستئناف لها قضت على الطاعن بإتمام البيع بخصوص المحل موضوع النزاع رغم منازعته بكون المبيع لا زال لم يدخل في ملكه تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا".

- وفي ما يتعلق بالتمييز بين الوعد بالبيع والبيع النهائي انطلاقا من اتفاق المتعاقدين على ثمن المبيع، ففي قرار حديث للمجلس الأعلى صادر بتاريخ 2011/3/22 في الملف المدني عدد 2007/5/1/2432 اعتبر: "أن عقد بيع العقار تشترط فيه الكتابة ويجب لانعقاده أن يشتمل على كافة أركان التعاقد اللازمة

7 - أصدرت محكمة النقض الفرنسية قرارا بتاريخ 1954/2/2 يستخلص منه أنه يمكن أن يكون موضوع تقييد احتياطي الوعد بالبيع، إذا ما اكتسب ظاهريا صيغة الحق العيني، أي حقا عينيا في طور النشوء. محمد بن الحاج السلمي: التقيد الاحتياطي في التشريع العقاري. ص.44.

لتمامه من أهلية ومحل وسبب وتراض، وأن العقد غير المحرر كتابة الذي أهمل فيه طرفاه تراضيهما على الثمن وتحديده هو عقد غير موجود أصلاً". وقد اعتبر في قرار سابق له صادر بتاريخ 1981/3/20 في الملف المدني عدد 6427 "أن العقد المتضمن لتراضي الطرفين على بيع قطعة أرضية معينة، وإن تم تحديد ثمنها بالمرتب، وإشهاد البائع على تسلمه من المشتري مبلغاً من الثمن كتسبيق، على أن يدفع الباقي عند تحرير العقد النهائي يعتبر مجرد وعد بالبيع". كما اعتبر أيضاً في قرار آخر له تحت عدد 2608 صادر بتاريخ 2010/6/8 ملف مدني عدد 2008/2805: "أن الوثيقة الرابطة بين الطرفين بإقرارهما الممضاة من البائع لا تعد مجرد وعد بالبيع، والحال أنها تضمنت تراضي الطرفين بالبيع والشراء ونصت على الثمن والمثمن مما يجعلها بيعاً تاماً وفقاً للفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود".

- وفي ما يتعلق بدعوى إتمام بيع العقار استناداً لعقد الوعد بالبيع، نجد نازلة قرار المجلس الأعلى عدد 3562 الصادر بتاريخ 14 أكتوبر 2009، موضوع هذا التعليق، فالبايع يدفع بعدم سداد المشتري بقية الثمن داخل الأجل المتفق عليه، بينما يدفع المشتري بأن البائع يحاول التنصل من التزامه بإتمام البيع، وأنه عبر عن رغبته في إتمام البيع وعرض باقي الثمن عن طريق الموثق المكلف بتحرير العقد النهائي، وقد اعتبر المجلس الأعلى في هذا القرار أن الوعد بالبيع هو وعد يحتكم فيه لمبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" طبقاً لمقتضيات الفصل 230 قانون الالتزامات والعقود، وأن هذا العقد قد تضمن التزامات ملزمة للجانبين معاً، وأن إرادة الطرفين التقت في تقرير جزاء فسخ العقد عند عدم أداء المشتري لباقي ثمن البيع، وأن هذا الفسخ يقع بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء مشيراً أن محكمة الموضوع قد ثبت لها مطل المشتري في غياب إثباته أداء بقية الثمن أو عرضه على الواعد بالبيع عرضاً صحيحاً، يتقيد فيه بالمسطرة المقررة بهذا الشأن في الفصل 177 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، والفصل 26 من ظهير 1925/5/24 المنظم لمهنة التوثيق العصري.

وإن ما تواتر عليه المجلس الأعلى بخصوص عقد بيع العقار يتبين أنه كرسه في قرار حاسم صادر عن مجموع غرفه تحت عدد 404 الصادر بتاريخ 2011/1/31 في ملف مدني عدد 2007/1895 - منشور في هذا العدد - جاء فيه: "أن عقد البيع يشترط في انعقاده إذا ما أبدى الموعود له رغبته في إتمام البيع مطابقة لإرادته لإرادة الواعد التي عبر عنها في وعده مطابقة تامة في كل المسائل الجوهرية

التي تناولها العقد، والذي يجب أن يتم فيه هذا التوافق كتابة في بيع العقارات وما يمكن رهنه رهنا رسميا، ومحكمة الموضوع حين استخلصت أن إرادة طرفي العقد لم تتطابق بشأن ركن الثمن، الذي لم يعين في العقد، فإن قضاءها الذي انتهى إلى أن البيع لم ينعقد لفقده ركنا جوهريا من أركان العقد الذي هو الثمن، وصرحت من تلقاء نفسها ببطلان عقد الوعد بالبيع بطلانا قانونيا دون حاجة منها إلى إجراء تحقيق في خلاف الطرفين حول مقدار الثمن يكون قرارها معللا تعليلا سليما".

المملكة المغربية



محكمة النقض