

القرار عدد 3078

الصادر بتاريخ 28 يونيو 2011

في الملف المدني عدد 2009/7/1/4631

الوعد بالبيع - أداء باقي الثمن - الإيداع لدى الموثق.

الوثيقة الصادرة عن الموثق والتي يخبر فيها الواعد ببيع العقار بإيداع الموعود له باقي الثمن لا تعتبر حجة قاطعة على تنفيذ هذا الأخير التزامه المقابل بأداء الثمن داخل الأجل المتفق عليه، بل لا مناص عند المنازعة في ذلك من إثبات الإيداع الفعلي له، ما دام الموثق لا يعتبر مودعا عنده بمفهوم الوديعة الاختيارية بل يجري الإيداع أمامه وفق الصلاحيات المخولة له بمقتضى القانون المنظم لمهنة التوثيق، والمحكمة لما اعتبرت شهادة الموثق وثيقة رسمية تفيد تنفيذ المشتري لالتزامه بإتمام البيع ولا يمكن الطعن فيها إلا بالزور، تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن ضمنها القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عدد 1/2264 بتاريخ 2009/4/29 في الملف رقم 2007/1/272 أنه بتاريخ 2006/6/8 تقدمت الطاعنة الشركة العقارية لبوزنيقة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بواسطة ممثلها القانوني بمقال عرضت فيه أنها تمارس نشاط بناء العقارات وبيعها بشاطئ بوزنيقة، وبناء على ذلك أنجزت وعدا بالبيع مع المدعى عليه عبد الرحيم (ع) بشأن العقار الذي يحمل اسم لحمو 44 موضوع الرسم العقاري عدد 25/7825 مساحته 551 م م بواسطة الموثق خليل دينيا بثمن إجمالي قدره 2.090.000 درهم حسب ما تؤكدته شهادة المحافظة العقارية، وأدى تسبقا قدره 800.000 درهم متعهدا للموثق بأداء باقي الثمن عند حصوله على قرض بنكي، كما أدلى برسالة صادرة عن

البنك الشعبي إلى الموثق تفيد الموافقة الميدانية على منحه قرضا بمبلغ 1300.000 درهم، وأن منح هذا القرض متوقف على تحقق الشروط الآتية وهي تقييد رهن رسمي من الدرجة الأولى لفائدة البنك الشعبي لضمان أداء المبلغ أعلاه، والإدلاء بشهادة الملكية مسلمة من طرف المحافظ تفيد تقييد الرهن المذكور وإرفاق نسخة من عقد السلف موقعة من طرف المدعى عليه والإدلاء بنسخة من عقد البيع النهائي تبين ثمن البيع المحدد كما تتضمن الرسالة المذكورة إضافة إلى ذلك شرطا يفيد بأن مدة صلاحيتها محددة في 30 يوما، وقد استغل المدعى عليه هذه الرسالة موهبا الموثق بأن ملف السلف في طور الإنجاز، وأن المبلغ سيحول إليه في غضون أيام مستصدرا منه بطريقة تدليسية شهادة تفيد بأنه أدلى بجميع التزاماته رغم علمه المسبق بعدم تحقق ذلك، واستنادا لذلك وإلى الثقة التي وضعت فيه كمحامي وإلى الشهادة التي منحها إياه الموثق تقدم إلى العارضة التي سلمته مفاتيح الفيلا بحسن نية اعتقادا منها بأنه أوفى بجميع التزاماته، ومن ذلك الوقت لم يقم بها التزم به ولم يحترم شروط منح القرض الشيء الذي جعل البنك يلغيه، وأنه منذ تسليم الفيلا بتاريخ 2000/2/21 ظل المدعى عليه يماطل في أداء بقية الثمن رغم مكاتبتة من طرف الموثق وإنذاره بواسطة الأستاذ عدليل، مجيبا أنه أدى باقي الثمن بين يدي الموثق، بعد ذلك علمت العارضة أن الموثق عين بإحدى الوزارات وحل محله في تسيير مكتبه الموثق البشير الحضيكي، وللتحقق من ذلك راسلت هذا الأخير الذي أكد لها أن المدعى عليه لم يؤد شيئا لذلك تلتمس وبناء على الفصل 254 من قانون الالتزامات والعقود فسخ الوعد بالبيع مع ما يترتب عن ذلك قانونا، باعتبار أن المدعى عليه ملزم بمقتضيات الفصلين 576 و577 من نفس القانون، وأنه احتل العقار في الظروف المذكورة أعلاه، لذلك وبناء على الفصول 65 و66 و67 من ظهير 1913/8/12 فإن نقل حق عيني متعلق بعقار محفظ غير موجود إلا بتسجيله في الرسم العقاري والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من العقار موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألفي درهم عن كل يوم امتناع أو تأخير عن التنفيذ.

وحيث تقدم المدعى عليه بمذكرة جواب مع مقال مضاد، عرض فيها أنه أدى ثمن البيع على دفعتين الأولى مبلغها 800.000 أقرت بها المدعية والثانية مبلغها 1290.000 درهم أقرها الموثق محرر العقد وسلم للعارض إشهادا بذلك أقرت به المدعية يوم تسليمها مفاتيح الدار، وبذلك فذمته فارغة، مما يجعل الطلب الأصلي غير مرتكز على أساس. وبالنسبة للطلب المضاد فالمدعية

الأصلية لا تجادل في بيع العقار، وأن من أهم التزامات البائع نقل الملكية إلى المشتري وضمان حيازته له ماديا وقانونيا، وأن ذلك لا يتم إلا بالتقييد في الرسم العقاري كما هو مقرر بنص الفصول 65 و66 و67 من القانون العقاري وأن العارض نفذ كل ما التزم به واستجاب لما يتطلبه الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود، مما يجعله محقا في طلبه ملتصقا بالإشهاد بكون المدعية لم تحترم الفصل 234 أعلاه والحكم أساسا بعدم قبول طلبها واحتياطيا رفضه، وفي الطلب المضاد للإشهاد له بإدخال الموثق محرر عقد الشراء والحكم على المدعية الأصلية بإتمام إجراءات البيع بنقل ملكية العقار موضوع النزاع إليه، وهو ظاهر من أي قيد تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير، والقول بأن الحكم الذي سيصدر هو بمثابة عقد والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية ببوزنيقة بتقييده في الرسم أعلاه.

وحيث تقدم الموثق خليل دينيا بمقال من أجل التدخل الإرادي في الدعوى، عرض فيه أن الشركة المدعية كلفته بالإشراف على إنجاز وعد بالبيع مع المدعى عليه عبد الرحيم (ع) بشأن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 7825/25 وتم تحديد الثمن في 2.090.000 درهم أدى منها 800.000 وتعهد بأداء باقي الثمن على أساس قرض سيحصل عليه، وبتاريخ 1999/10/11 أدلى الموعود له بالبيع للعارض برسالة من البنك الشعبي لبنى ملال تفيد تعهد البنك بمنح الموعود له سلفا مبلغه 1.300.000 درهم لأداء باقي الثمن، وأن ذلك يتطلب تحقق الشروط المذكورة في المقال الافتتاحي وأنه يتوجب عليه تهيئ الوثائق داخل أجل شهر واستنادا لهذه الرسالة، هيئ العارض مشروعاً لعقد البيع لتمكين الموعود له من تحضير ملف السلف واستنادا لتعهد البنك سلم العارض للمدعى عليه شهادة تفيد أنه أوفى بجميع التزاماته باعتبار أن ملف القرض سيأخذ طريقه نحو الإنجاز، غير أن المدعى عليه استغل الظروف وتقدم إلى الشركة الواعدة موهما إياها بأنه أدلى بجميع التزاماته وتمكن من الحصول على مفاتيح الفيلا موضوع الوعد، ولعدم احترام الموعود له شروط البنك أصبح تعهد هذا الأخير لاغيا بتخلف الموعود له عن القرض، وبذلك تصبح شهادة العارض لاغية لتخلف الأسس التي بنيت عليها علما أنه صرح في مذكرته الجوابية أنه تخلى عن القرض الممنوح له زاعما أنه أدلى بوسائله الخاصة باقي الثمن بين يدي العارض دون تبيان أو إثبات أي وسيلة للأداء، الشيء الذي يجعل مزاعمه لا تنهض كحجة، علما أن رسالة الموثق الحضيكي تثبت أن ذمة (ع) لازالت مدينة بمبلغ 1.290.000، درهم ملتصقا بالإشهاد بعدم تسلمه المبلغ المتبقي

من الثمن وأن المدعى عليه لازال مدينا به والحكم برد دفعواته. وبعد تمام الإجراءات قضت ابتدائية ابن سليمان بقبول المقالين الأصلي والمضاد وعدم قبول مقال التدخل الإرادي ورفض الدعوى الأصلية، وفي الطلب المضاد الحكم على المدعى عليها الشركة العقارية بوزنيقة بإنجاز عقد بيع نهائي مع المدعي بشأن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 7825/25 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم يوميا من تاريخ الامتناع الفعلي عن التنفيذ، مع اعتبار هذا الحكم بمثابة سند ناقل للملكية وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتقييده بالرسم العقاري، بحكم استؤنف من المدعية الأصلية الطاعنة أيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه.

في الوسيلة الأولى: حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه بخرق القانون وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم وخرق مقتضيات الفصول 3 و4 و5 و24 من ظهير 1925/5/4 المنظم لمهنة التوثيق والفصول 418 و781 و894 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن المحكمة صرحت "أن الإجراءات التي بوشرت بشأن تحرير الوعد بالبيع إلى أن تسلم المستأنف عليه الوثيقة مدار الاستئناف منجزة من طرف الموظف المذكور بمكتبه بصفته هذه وكذا بصفته وكيلها عنها حسب وثائق الملف" وأن المحكمة لإضفاء القوة الثبوتية على الشهادة موضوع الجدل اعتبرتها صادرة من الموثق باعتباره موظفا عموميا من جهة وبصفته وكيلها عن العارضة من جهة أخرى، وبذلك خرقت القانون بصفة الموثق كموظف عمومي لا جدال معها حسب مدلول الفصل الأول من ظهير 1925/5/4، إلا أن هذا الوصف لا يعني أن الوثيقة الصادرة عنه تعتبر وثيقة رسمية، وأنه بالرجوع إلى الفصول 3 و4 و5 و24 من الظهير أعلاه يتبين أن اختصاص الموثق هو الإشهاد على الاتفاقات التي تحصل بمحضه وتحرير عقود بشأنها وفقا للشكل المحدد قانونا ولا يدخل في هذا الإطار الشواهد التي ينجزها، والعمل القضائي مستقر على أن شواهد الموثق لا تعادل العقد الرسمي الذي يحرره من حيث الحجية أو الإثبات وحسب مقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود فإن الورقة الرسمية هي التي يتلقاها الموظفون العموميون الذين لهم صلاحية التوثيق.

حيث تبين صحة ما نعتة الوسيلة، ذلك أن الإشهاد الصادر عن الموثق لا يعدو أن يكون مجرد إخبار بإيداع باقي الثمن ولا يعتبر حجة على تنفيذ المشتري لالتزامه بل لا مناص من استظهاره بما يفيد الإيداع الفعلي، إذ أن إيداع ثمن البيع عند الموثق وإن كان يعتبر تنفيذا لالتزام المشتري فإن الموثق لا يعتبر مودعا عنده بمفهوم الوديعة الاختيارية، بل إن الإيداع عنده يتم في إطار الصلاحيات

التي خولها له ظهير 1925 المنظم لمهنة التوثيق العصري، ثم إن الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود عرف الورقة الرسمية التي يتلقاها الموظفون العموميون الذين لهم صلاحية التوثيق في مكان تحرير العقد وذلك في الشكل الذي يحدده القانون، وبالتالي فإن الوثائق الصادرة عنهم لا تعتبر ورقة رسمية يمكن الركون إليها حسب مفهوم الفصل أعلاه، وأن المحكمة لما اعتبرت شهادة الموثق المدلى بها من طرف المطلوب في النقض وثيقة رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور، وأن ما تضمنته واضح وصريح من كون المطلوب نفذ التزامه لإتمام البيع تكون قد خرقت الفصل 418 أعلاه، وكذا مقتضيات ظهير 1925 المحتج بها وعرضت بذلك قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

- الرئيس: السيد بوشعيب البوعمري - المقرر: السيدة عائشة بن الراضي -
المحامي العام: السيد الحسن البوعزاوي.