



بحث نهاية التمرين تحت عنوان:

الوعد بالبيع المنصب على العقار على ضوء العمل القضائي المغربي

تحت إشراف :
الأستاذة لبنى الوزاني
قاضية بالمحكمة الابتدائية
بالقنيطرة
أستاذة بالمعهد العالي للقضاء

إنجاز الملحق القضائية:
فاطمة الزهراء الكريني
الفوج 35

529
بحث

Royaume du Maroc
Ministère de la Justice
Institut Supérieur de la Magistrature

المملكة المغربية
وزارة العدل
المعهد العالي للقضاء



بحث نهاية التمرين تحت عنوان:

الوعد بالبيع المنصب على العقار
على ضوء العمل القضائي المغربي

تحت إشراف :
الأستاذة لبنى الوزاني

إنجاز الملحق القضائية:
فاطمة الزهراء الكريني
الفوج 35

2010-2008



بحث نهاية التمرين تحت عنوان:

الوعد بالبيع المنصب على العقار على ضوء العمل القضائي المغربي

تحت إشراف :
الأستاذة لبنى الوزاني
قاضية بالمحكمة الابتدائية
بالقنيطرة
أستاذة بالمعهد العالي للقضاء

إنجاز الملحق القضائية:
فاطمة الزهراء الكريني
الفوج 35



بسم الله الرحمن الرحيم

وأحل الله البيع وحرم الربا

الآية 275 من سورة البقرة

إهداء



إلى من بعثت في روعي حب العلم والمعرفة :

أمي الغالية

إلى من رسخ بداخلي حب الجد والمثابرة :

أبي العزيز

إلى صغيري وقرّة عيني :

أمين

إلى أختي هدى وأخوأي أنس و زكرياء متمنية لهم

التوفيق

إلى جميع أفراد عائلتي صغارا وكبارا .

إلى الملحقين القضائيين الفوج 35 .

إلى هؤلاء ، أهدي ثمرة مجهود هذا البحث عرفانا بالود

والإخلاص.



كلمة شكر وتقدير

أتقدم بجزيل الشكر وخالص الامتنان والاحترام والتقدير
للسيد المدير العام للمعهد العالي للقضاء ، والسيد مدير تكوين
الملحقين القضائيين والقضاة ، اللذين أتاحا لنا فرصة البحث
والتعرف على مجموعة من المواضيع القانونية عن كثب.

وأقدم بشكر خاص مرفوق بخالص الاحترام والتقدير
لأستاذتي لبنى الوزاني، التي تفضلت بالإشراف على هذا
البحث، والتي مهما شكرتها فلن أوفيها قدرها لما أسدته لي من
نصائح وتوجيهات عملية، كان لها الدور الكبير في إنجاز هذا
البحث ، فنعم الأستاذة.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى جميع أساتذة المعهد العالي
للقضاء، لما قدموه لنا من نصائح ومناهج علمية طيلة فترة
التكوين بالمعهد.

ولا يفوتني أن أشكر السادة القضاة بالمحكمة الابتدائية
بأسفي والسادة المستشارين بكل من محكمة الاستئناف بأسفي
وبمحكمة الاستئناف الجديدة.



الوعد بالبيع المنصب على العقار على ضوء العمل القضائي

مقدمة:

لقد أدى التطور الذي عرفه قطاع الإسكان بالمغرب بفعل اتساع ظاهرة التمدن والتعمير والتزايد الديموغرافي والنزوح نحو المدن إلى ظهور أنواع جديدة من البيوع العقارية ومن التعاقدات المنصبة على العقار، ورغبة في خلق تنمية اقتصادية واجتماعية متوازنة فقد تدخل المشرع لتوفير الحماية القانونية اللازمة لقطاع العمران، وحماية الحقوق المرتبطة بها في إطار المعاملات العقارية.

ولضمان استقرار الملكية العقارية فقد سن المشرع القانون رقم 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، والقانون رقم 00-44 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز⁽¹⁾.

ويعتبر عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار من العقود التمهيدية التي تهدف إلى تحقيق مرحلة من التروي والتأكد من تحقيق الأهداف المتوخاة من إبرام عقد بيع العقار النهائي.

و قد أحاط المشرع المغربي ببيع العقار بحماية قانونية ورقابة وشكليات. ففي مجال المعاملات العقارية بقدر ما يكون البائع للعقار أو المنعش العقاري عالما بما سيقدم عليه وما سيتوصل إليه، يكون المشتري متحمسا قد أغرته البيانات الواردة التي أعدها البائع في نطاق الاستثمار، لكن

⁽¹⁾ - ظهير شريف رقم 298-02-1 صادر في 25 رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

-ظهير شريف رقم 309-02-1 صادر بتاريخ 25 رجب 1423 الموافق ل 3 أكتوبر 2002 بتنفيذ القانون رقم 00-44 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 7 نونبر 2002 .

في المقابل تكون معلوماته ناقصة حول حقيقة المشروع، وإبرامه لعقد وعد بالبيع من شأنه إعطاءه الوقت الكافي للتحري والبحث عن الوضعية المادية والقانونية للعقار الذي ينوي شرائه والتثبت من صحة مستندات ملكية البائع وقد يكون في حاجة إلى الوقت لتجميع مقدار الثمن ، فيلجأ لهذا الغرض إلى المؤسسات المالية بغاية الحصول على قرض بنكي وهذه الأخيرة في حاجة إلى ضمانات للاطمئنان إلى جدية المشروع، وذلك بالاستظهار لديها بعقد وعد بالبيع في انتظار إبرام عقد البيع النهائي. كما أن عقد الوعد بالبيع من شأنه تمكين البائع من الاحتفاظ لمدة معينة بملكية العقار في انتظار شرائه مسكناً آخر مثلاً، أو الحصول على وثائق إدارية لإتمام إنجاز البيع. وهذه الظروف العملية تجعل من الوعد بالبيع مرحلة تمهيدية ضرورية سابقة لعقد البيع النهائي⁽¹⁾.

و الغاية من إبرام عقد الوعد بالبيع هو ضمان حماية العلاقة التعاقدية الأولية الهادفة إلى تسهيل إبرام عقد بيع نهائي. غير أن ضمان هذه الحماية ليس بالأمر اليسير علماً بأن النصوص القانونية المنظمة لمؤسسة الوعد بالبيع والوعد بالتعاقد بصفة عامة وردت بصيغة شاملة والمشرع لم ينظمه بنصوص قانونية خاصة.

وتتجلى الأهمية القانونية للوعد بالبيع في مساهمته للتطور القانوني، فبعد أن كان عنصر الزمن منقياً في التصرفات القانونية، حيث كان إبرام العقد وتنفيذ الالتزام المترتبة عنه يتمان في آن واحد، استقل التنفيذ عن الإبرام، فأصبح إبرام العقد ذاته يمر بمراحل زمنية استوجبها ما يتطلبه القانون لبيع العقار من إجراءات و شكليات، فالوعد بالبيع لا يمس حرية

(1) الطبيعة القانونية لعقد الوعد بالبيع -مجلة القضاء و التشريع التونسي -العدد 3 -السنة 41

المستفيد بل يحفظ له خيرته في إبرام العقد النهائي أو عدم إبرامه، ويوفر له من الوقت ما يكفي للتأكد من جدوى عقد البيع قبل أن يقدم عليه.

كما أن عدم إبداء رغبته في إبرام العقد عند حلول الأجل لا يترتب أي مسؤولية عن عدم إتمام العقد النهائي ولا يلزمه بأي تعويض .

ونظرا لأهمية الوعد بالبيع العملية فسندرسه بشيء من التفصيل ونركز في دراستنا على الوعد بالبيع المنصب على العقار باعتباره أداة لإزالة صبغة الشدة و التوتر عن الالتزام و عن المعاملات العقارية، كما أنه يثير العديد من الإشكالات النظرية والعملية والتي سوف نتطرق إليها من خلال تقسيم دراسة موضوعنا إلى فصلين: نتعرض في الفصل الأول إلى انعقاد الوعد بالبيع و مضمونه و أوصافه، بينما نخصص الفصل الثاني لآثار عقد الوعد بالبيع و الدعاوى الناشئة عنه.

و سوف نستهل دراستنا بفصل تمهيدي نتطرق فيه للمقتضيات العامة لعقد الوعد بالبيع والطبيعة القانونية لهذا العقد وأساسه القانوني ثم تمييزه عن العقود المشابهة له.

* فصل تمهيدي *

مقتضيات عامة لعقد الوعد بالبيع المنصب على العقار

يعتبر عقد البيع من أهم العقود المسماة والأكثر شيوعا في الوقت الحاضر، ولم يسبقه في القدم سوى عقد المقايضة، حتى قيل بأنه عقد كل الأوقات (le contrat de tous les instants) ⁽¹⁾، وهو العقد الذي نشأت في رحابه أغلب القواعد العامة لنظرية العقد. فعقد البيع مرآة ينعكس عليها النشاط الاقتصادي العام للدولة والأفراد، ومعيار لقياس القوة الشرائية والموازنة بين العرض والطلب كلما أقبل الناس عليه إلا وانتعشت المعاملات ⁽²⁾.

وقد عرف نظام البيع والشراء تطورا سريعا في العقود الأخيرة وتتنوع عقود البيع بتنوع موضوعها واختلاف أشخاصها، ومواكبة لهذا التطور أصدر المشرع المغربي مجموعة من القوانين لتنظيم عقود البيع تنظيما عاما وخاصا. فالتنظيم العام يسري على كافة البيوع بمقتضى قانون الالتزامات والعقود في الفصول من 478 إلى 584، بالإضافة إلى مجموعة من القوانين الخاصة.

1- Nezha Belaguide : La perfection de la vente en droit civil marocain, mémoire D.E.S, Faculté de droit- Casablanca, 1984-1985, p 1

(2) عبد الرحمان بلعكيد: وثيقة البيع بين النظر والعمل ، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الثانية- 1995- ص5

أولاً : تعريف عقد البيع وخصائصه

عرف المشرع المغربي عقد البيع في الفصل 478 من قانون الالتزامات والعقود بأنه : " البيع عقد بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه له"⁽¹⁾.

و يمكن تعريف البيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل منذ التعاقد أو لحين آخر ملكية شيء أو حقا ماليا آخر إلى المشتري وذلك مقابل التزام هذا الأخير بأداء ثمن نقدي⁽²⁾.

ويتبين من هذا التعريف أن عقد البيع يتميز بالخصائص التالية :

* **البيع عقد** توافقت إرادة طرفيه على إحداث أثر قانوني يتجلى في نقل ملكية المبيع إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يؤديه للبائع ، فالثمن ونقل الملكية هما الخاصيتان الجوهريتان المميزتان لعقد البيع عن سائر العقود الأخرى وخاصة عقدي المقايضة والهبة.

* **البيع عقد رضائي**: ينعقد حسب الفصل 487 من ق.ل.ع بمجرد تراضي عاقيه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع والثمن وشروط العقد الأخرى . كما أن المشرع المغربي قد استلزم احترام بعض الشكليات في بيوع معينة كالبيع الوارد على العقار أو الحقوق العينية العقارية التي نص عليها الفصل 489 من ق.ل.ع.

⁽¹⁾ عرف المشرع الفرنسي البيع في المادة 1582 قانون مدني فرنسي:

« La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer. »

و عرفه المشرع المصري في المادة 418 من القانون المدني الحديث بأنه: "عقد يلتزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

⁽²⁾ عبد الحق صافي: عقد البيع - دراسة في قانون الالتزامات والعقود وفي القوانين الخاصة مطبعة النجاح الجديدة - الطبعة الأولى - 1998.

* **البيع عقد ملزم للجانبين:** ينشئ التزامات متبادلة في ذمة كلا المتعاقدين، فيلتزم البائع بنقل ملكية الشيء المبيع للمشتري وبضمان المبيع (ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية) فيما يلتزم المشتري بأداء الثمن نقداً وبتسليم المبيع.

وإذا كان انعقاد البيع يجري عادة في العقود القليلة الأهمية بصورة باثة ونهائية، فإن أهمية كثير من البيوع مثل البيوع الواردة على العقار غالباً ما تكون مسبقة بجملة من الاتفاقات والتعهدات الأولية التي يتم بها التمهيد لإبرام العقود النهائية⁽¹⁾. و من شأن هذه الفترة الفاصلة بين إنشاء الاتفاقات التمهيدية وإبرام العقود النهائية أن تمنح المتعاقدين مهلة للتروي والتفكير في الآثار التي ستترتب عن إبرام التصرف النهائي.

ومن أبرز العقود التمهيدية نذكر: الوعد بالبيع موضوع دراستنا ، الوعد بالشراء، الوعد بالبيع وبالشراء، البيع المقترن بدفع العربون والبيع الابتدائي.

ثانياً : تعريف عقد الوعد بالبيع :

يمكن تعريف عقد الوعد بالبيع بأنه عقد بمقتضاه يعد مالك الشيء أو الحق ببيعه بثمن معين لشخص آخر يسمى الموعد له، إذا أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء خلال أجل معين.⁽²⁾

فالتراضي على البيع يفترض قصد كل من البائع والمشتري إلى إنشاء آثاره في الحال برغبة كل منهما في الالتزام بالبيع والشراء وقت الاتفاق بصرف النظر عن الوقت الذي ينويان فيه تنفيذ الالتزامات الناشئة عن البيع،

(1) عبد الحق صافي: عقد البيع دراسة في قانون الالتزامات والعقود و في القوانين الخاصة - مطبعة النجاح الجديدة- الطبعة الأولى 1998.

(2) عبد الرحمن بلعكيد- وثيقة البيع بين النظر والعمل -مرجع سابق ص244

بخلاف عقد الوعد بالبيع الذي يلتزم فيه الواعد ببيع منقول أو عقار أو حق مالي لشخص آخر إذا أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء مقابل ثمن معين.

والوعد بالبيع بهذا الشكل لا يلزم إلا جانباً واحداً وهو الواعد في حين لا يلتزم الموعود له بأي وعد مقابل وإنما يكون له الحق في إبداء رأيه بقبول هذا الوعد أو رفضه داخل الأجل المحدد⁽¹⁾، وفي الوعد بالبيع الوارد على العقار يتفق الواعد والموعود له على أن يبيع الواعد العقار إذا أبدى الموعود له رغبته في شرائه خلال مدة معينة. ويضطر الأشخاص في معاملاتهم إلى الحصول من الآخرين على وعود بالبيع دون أن يتقيدوا هم بالشراء، وهذا النوع من العقود التمهيدية شائع في الحياة العملية، خصوصاً مع ظهور الصفقات الضخمة والمشاريع المتطورة في شتى المجالات، والمثال عليه:

- الشخص الذي يكون في حاجة إلى قطعة أرض مجاورة ولا يستطيع شرائها في الحال أو لا يتوفر على ثمنها فيعقد مع صاحب هذه الأرض وعداً بالبيع يتعهد فيه بأن يبيع له القطعة الأرضية له إذا أبدى رغبته في شرائها خلال مدة معينة.

- تمام بيع عقار يحتاج إلى الحصول على وثائق إدارية (مثلاً ترخيص إداري) فيبادر الطرفان إلى إبرام عقد وعد بالبيع إلى حين استكمال الإجراءات، ليتم إبرام العقد النهائي.

ثالثاً : الأساس القانوني لعقد الوعد بالبيع

الوعد بالبيع من أهم صور الوعد بالتعاقد والمشرع المغربي لم ينظم الوعد بالبيع أو الوعد بالتعاقد كإطار عام للوعد بالبيع بنصوص خاصة، ومشروعية هذا التعاقد التمهيدي تستمد أساسها القانوني من عدة مقتضيات وردت في قانون الالتزامات والعقود فما نص عليه في الفصول 14، 1 و 18

⁽¹⁾ الطاهر القضاوي: الوعد بالبيع : دراسة مركزة في العقار، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا قانون خاص - جامعة محمد الخامس - الرباط - السنة الجامعية 1993-1994.

من ق.ل.ع وما خصه من تطبيقات في الفصلين 788 و 834 منه ومن أحكام عامة في الفصلين 230 و 231 من ق.ل.ع يعتبر الأصل في القول بالوعد بالتعاقد.

وطبقا للفصل الأول من قانون الالتزامات والعقود ينشأ الالتزام بوجه عام عن الاتفاقات والتصرّيات المعبرة عن الإرادة ويكون بذلك العقد هو المصدر الأول للالتزامات تليه التعبيرات الصادرة عن الإرادة المنفردة، والفصل 14 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أن "مجرد الوعد لا ينشئ التزاما" و بمفهوم المخالفة فإن الوعد بالتعاقد الذي وصل إلى علم الطرف الموعود له وتحققت فيه شروط الالتزام الصحيح يصبح وعدا ملزما. كما أن الفصل 18 من ق.ل.ع يعتبر أساس إقرار الالتزامات الصادرة عن إرادة منفردة ومن ضمنها الوعد بالتعاقد الذي يلزم الطرف الواعد بمجرد علم الموعود له بهذا الالتزام. وفي الفصلين 230 و 231 من ق.ل.ع أجمل المشرع القول في نشأة الالتزام بوجه عام وينظم الفصلين 788 و 834 من قانون الالتزامات والعقود الوعد بتسليم الوديعة و الوعد بالإعارة على التوالي.

رابعاً : الطبيعة القانونية للوعد بالبيع

ينشئ الوعد بالبيع تعهداً أولياً محدداً لما يجب لإبرام العقد النهائي، ولا ينقص هذا الأخير إلا الإعلان عن رغبة إبرامه⁽¹⁾.

والمرحلة التمهيدية التي يحققها عقد الوعد بالبيع تسمح للطرفين بتهيئ ما يضمن لهما الانتقال إلى مرحلة ثانية وهي مرحلة إبرام العقد النهائي دون الحاجة إلى أي اتفاق جديد. ومما زاد في أهمية عقد الوعد

(1) الطاهر القضاوي: الوعد بالبيع : دراسة مركزة في العقار - رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا - قانون خاص جامعة محمد الخامس - الرباط : السنة الجامعية 1993-1994، ص 140.

بالبيع كعقد تمهيدي هو ما أحاط به المشرع المغربي بيع العقار من إجراءات قانونية نظرا لقيمته ولندرته.

و يقوم عقد الوعد بالبيع بتوافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني يتمثل في التزام الواعد بوعده إلى نهاية الأجل المحدد له، فالواعد يوافق على بيع العقار إذا أبدى الموعود له رغبته في شرائه خلال مدة معينة، فهو أكثر من إيجاب ولكنه لا يزال دون البيع النهائي لأن كلا من الإيجاب والقبول انصبا على مجرد الوعد بالبيع وليس على البيع ذاته⁽¹⁾ فيكون بذلك عقدا تاما، متميزا عن عقد البيع النهائي ويعتبر بذلك عقدا تمهيديا يدخل ضمن خانة العقود غير المسماة⁽²⁾.

ويخول الوعد بالبيع للموعود له حقا شخصيا خلال مدة العقد التمهيدي، وإن كان يبدو ظاهريا كعقد يتم بتوافق إرادتين أو أكثر فهو لا يرتب من حيث جوهره أي حق عيني للموعود له، ولا ينقل له ملكية الشيء أو الحق الموعود له ببيعه، بل يبقى الواعد هو المالك للموعود ببيعه، و تقع عليه تبعة هلاكه.

خامسا : تمييز عقد الوعد بالبيع عن العقود التمهيديّة المشابهة له:

تدق التفرقة بين عقد الوعد بالبيع وبين العقود التمهيديّة المشابهة له لما بينهما من ارتباط وثيق في الحياة العملية، لذا ارتأينا مقارنة الوعد بالشراء، بالوعد بالبيع وبالشراء، بالعقد الابتدائي، بالإيجاب الملزم ثم بالوعد بالتفضيل.

⁽¹⁾ عبد الرزاق السنهوري: البيع والمقايضة، الجزء الرابع، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 59 و 60.

⁽²⁾ عبد الحق صافي: عقد البيع، مرجع سابق ص 123 و 124.

1- الوعد بالشراء من جانب واحد (La Promesse d'achat):

الوعد بالشراء التزام بالشراء دون البيع⁽¹⁾، يلتزم فيه المشتري بالشراء ولا يلتزم فيه البائع بشيء.

ويخضع الوعد بالشراء لنفس أحكام الوعد بالبيع، إذ يقع الالتزام على المشتري بدل التزام البائع في الوعد بالبيع، وإذا امتنع المشتري عن إتمام البيع، أمكن للبائع مطالبته قضائياً بإتمامه. كما قد يعلق على أجل أو شرط والمثال عليه: شخص يرغب في بيع مسكنه إن هو عثر على مسكن آخر يناسبه فيحصل على وعد بالشراء، ويبحث عن مسكن آخر يشتريه، وإذا توصل إلى مراده تقدم إلى المشتري ليطالبه بالوفاء بالوعد وإتمام البيع. و يمكن أن يقترن الوعد بالشراء بالعربون فيصير البائع ملتزماً تبعاً لأحكام العربون، والعقد عندها يصير عقداً ابتدائياً يلزم الجميع بإتمامه ما لم يشترط البائع عدم التزامه بالبيع وأنه بالخيار، فيكون العربون آنذاك مجرد ضمان لإتمام البيع على المشتري. وإذا أعلن البائع رغبته في التعاقد النهائي

انعقد البيع النهائي بين الطرفين من وقت إبرامه دون أثر رجعي، على أن يتم انتقال الملكية من وقت القبول أيضاً متى تعلق الأمر بمنقول⁽²⁾. و الوعد بالشراء عقد غير مسمى كذلك تظل فيه ملكية الشيء الموعود بشرائه على ملك الموعود له وليس للواعد فيه حق لدى الموعود له، إلا عند إظهار الواعد رغبته في إتمام البيع الموعود به خلال مدة الوعد.

(1) الطاهر القضاوي: الوعد بالبيع: دراسة مركزة في العقار، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا - قانون

خاص: السنة الجامعية 1993-1994، ص 140

(2) عبد القادر العرعاري - الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة: عقد البيع - مطبعة الكرامة - الطبعة الثانية - 2009

2 - الوعد بالبيع وبالشراء (La Promesse de vente et d'achat):

في الوعد المتبادل بالبيع والشراء يلتزم كلا الطرفين بإبرام العقد النهائي إذا أبدى الطرف الآخر رغبته في ذلك، فالوعد بالبيع يعد الموعد له بالبيع والموعد له يعد بدوره الوعد بأنه سيشتري منه المبيع، وهو عقد غير مسمى يظل فيه الشيء الموعود ببيعه على ملك الوعد بالبيع ولا يرتب سوى التزامات شخصية في ذمة عاقديه.

3-العقد الابتدائي (Le Contrat préliminaire):

عقد البيع الابتدائي عقد ملزم للجانبين يتم به التمهيد لإبرام العقد النهائي ويتضمن في آن واحد وعدا بالبيع ووعدا بالشراء مع الاتفاق على الثمن والمبيع وأجل إبرام البيع النهائي. و يتميز عن عقد الوعد بالبيع أو بالشراء الملزم لطرف واحد والذي يسقط إذا تنازل عنه صاحب الحق فيه، أو لم يبد رغبته في الاستفادة من هذا الوعد قبل انقضاء الأجل المحدد⁽¹⁾. وبيع العقار في طور الإنجاز من التصرفات القانونية التي استلزم لها المشرع التعاقد بإبرام عقد تمهيدي يتم فيه الاتفاق على العناصر الجوهرية لمشروع التعاقد على أن يتحول في مرحلة لاحقة إلى عقد نهائي ناقل للملكية بأداء المشتري للمبلغ الإجمالي للعقار أو الجزء المفرز منه حسب ما هو منصوص عليه في العقد الابتدائي .

فيظل البائع محتفظا بملكية الشيء على سبيل الضمان للاشتراط الضمني لهذه العقود الابتدائية منع المدين من التصرف إلى غاية إبرام العقد النهائي.

(1) الطاهر القضاوي، الوعد بالتعاقد، مرجع سابق، ص 142.

و حفاظا على حقوق أطراف العقد الابتدائي فقد أوجب المشرع حماية لهم حق المطالبة بإجراء تقييد احتياطي على العقار المحفظ موضوع الوعد بالبيع لدى المحافظ على الأملاك العقارية بناء على أمر السيد رئيس المحكمة أو بناء على مقال.

4- الوعد بالتفضيل عند البيع (La Promesse de préférence) :

عقد بمقتضاه يلتزم الواعد مالك عقار معين بتفضيل شخص معين كمشتري إذا رغب في بيع هذا العقار و لا يتم البيع النهائي المنعقد إلا بتحقق شرطين، أولهما أن يرغب الواعد في بيع العقار وثانيهما أن يوافق الموعد له على شرائه بالشروط المحددة، فينعقد الوعد بالتفضيل عند البيع بنفس الشروط المتطلبة لانعقاد الوعد بالبيع فهو صورة خاصة من الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد يثبت للمستفيد منه حق شخصي في مواجهة الواعد. و إذا أخل الواعد بالتزامه يترتب على هذا الإخلال التعويض أو عدم نفاذ البيع الصادر من الواعد في حق الموعد إذا كان المشتري سيء النية كما في حالة الوعد بالبيع تماما .

5- التمييز بين عقد الوعد بالبيع و الإيجاب الملزم:

يتميز عقد الوعد بالبيع عن الإيجاب حتى لو كان ملزما فالإيجاب ليس بعقد وإن التزم صاحبه بالإبقاء عليه فإنه لا يرقى إلى مرتبة العقد إلا بعد أن يقترن به القبول ممن وجه إليه⁽¹⁾.

و الإيجاب في عقد الوعد بالبيع هو التزام الواعد ببيع شيء أو حق، عائد له بثمن معين إذا وافق المستفيد على حق الخيار بالشراء الذي يعرضه عليه الموجب. فيتعلق الأمر إذن بعقد يقوم باتفاق إرادتين على إحداث أثر قانوني ويلزم أطرافه بمجرد إبرامه في حين أن الإيجاب بالبيع هو تعبير عن

(1) إدريس العلوي العبدلاوي - النظرية العامة للالتزام - نظرية العقد الطبعة الأولى سنة 1996 مطبعة النجاح الجديدة ص 236

إرادة شخص في بيع مال له بثمن معين موجه لشخص آخر، فهو مبدئيا لا يلزم صاحبه حسب الفصل 23 من ق ل ع⁽¹⁾.

و في الوعد بالبيع يبقى التزام الواعد قائما حتى بعد وفاته، بينما الإيجاب الملزم هو التزام بإرادة منفردة يسقط إذا لم يقبل قبل موت الموجب أو حدوث نقص في أهليته.

و اعتبار عقد الوعد بالبيع عقدا غير مسمى يقتضي تعيين طبيعة النتائج التي يرتبها، و قد اعتمد هذا الرأي الأستاذ عبد الرزاق السنهوري حين قال: «ونرى من ذلك أن الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد ليس مجرد إيجاب من الواعد، بل هو عقد لا بد فيه من إيجاب و قبول من الواعد و الموعود له ذلك أنه قد يتصور مثلا أن يصدر من صاحب الدار إيجاب ببيع قطعة أرضية لشخص آخر و يتضمن الإيجاب مدة معينة لقبوله فيكون هذا الإيجاب ملزما، و لكنه لا يكون الوعد بالبيع الذي نقصده، والفرق بينهما أن الوعد بالبيع وسط بين الإيجاب الملزم و البيع النهائي، ففي الوعد بالبيع يتفق كل من الواعد و الموعود له على أن يبيع الواعد الدار، إذا أبدى الموعود له رغبته في شرائها خلال مدة معينة. فهذا أكثر من إيجاب ملزم لأنه إيجاب قد اقترن به القبول من الطرف الآخر و لكنه لا يزال دون البيع النهائي لأن كلا من الإيجاب و القبول لم ينصبا على البيع ذاته بل مجرد وعد بالبيع⁽²⁾.

(1) عبد الحق صافي: عقد البيع، مرجع سابق، ص 69.

(2) عبد الرزاق السنهوري، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص 144.

* الفصل الأول *

انعقاد الوعد بالبيع ومضمونه

إن الوعد بالبيع يعتبر تصرفاً قانونياً ذو منشأ إرادي و بالتالي يتصور أن يصدر عن الإرادة المنفردة أو عن العقد، والمشرع المغربي في الفصول من 14 إلى 18 من قانون الالتزامات والعقود لم ينص على أن الوعد بالبيع من التصرفات الصادرة عن الإرادة المنفردة ، كما فعل بالنسبة للوعد بجائزة في الفصل 15 من نفس القانون، وكذا بالنسبة لبقية التصرفات الناشئة عن الإرادة المنفردة بنصوص قانونية أخرى. و يتحدث الفصل 18 من ق.ل.ع عن الالتزامات الصادرة عن الإرادة المنفردة. والفقه المغربي كالفقه المقارن قد قصر نطاق الإرادة المنفردة كمصدر استثنائي للالتزام على الحالات التي ينص عليها القانون واعتبر العقد هو المصدر الأساسي له استناداً إلى الفصل الأول من قانون الالتزامات والعقود.

وقد تبني قرار صادر عن محكمة الاستئناف بتازة بتاريخ 24 دجنبر 1986 عقديّة الوعد بالتعاقد عموماً حين أوضح: "إن الوعد بالتعاقد عقد تمهيدي لا ينعقد صحيحاً إلا إذا توافرت فيه جميع المسائل الجوهرية للعقد النهائي المراد إبرامه"⁽¹⁾.

والوعد بالتعاقد كنظام قانوني يشترط فيه صدور وعد من الواعد ووصوله إلى علم الطرف الموعود له، وكذا تحقق الأركان المنصوص عليها في الفصل 2 من قانون الالتزامات والعقود، بخلاف الوعد بجائزة الذي

(1) قرار عدد 611 صادر بتاريخ 1986/12/24 ملف مدني عدد 86/996 - منشور بمجلة المعيار - عدد 13 - 14 - ص 89

ينص الفصل 15 من نفس القانون على أنه ينعقد ويلزم من صدر منه بمجرد توجيهه إلى الجمهور أي من وقت صدور التعبير.

والفصل 14 من قانون الالتزامات والعقود لم يرتب أي التزام عن الوعد المجرد، إلا أنه إذا علم به المستفيد وعبر عن قبوله للوعد أو العرض صار الواعد أو العارض ملتزماً إزائه⁽¹⁾.

كما أن العمل القضائي يستند إلى الفصل 18 من ق.ل.ع لإيجاد الحلول الكفيلة بمعالجة المشاكل القانونية التي يطرحها الوعد بالبيع فإن هذا ليس من شأنه تغيير الطبيعة العقدية لهذا الاتفاق الذي يبرم بإرادتين: إرادة الواعد وإرادة الموعود له.

و الحماية المترتبة عن اعتبار الوعد بالبيع صادر عن العقد لا عن الإرادة المنفردة لا تنحصر في استقرار العلاقة القائمة بين الواعد والمستفيد واستمرارها، بل تتجاوز ذلك إلى سهولة إثباتها واتساع نطاقها قوة ومرونة. فالأصل في التصرفات الناشئة عن الإرادة المنفردة أنها تنقضي بمثل الإرادة التي تنشأ بها لأنها ملك لصاحبها الذي يتمتع بحق إبطال مفعولها، خاصة إذا لم تصل إلى علم الطرف الآخر. مما يكون معه الوعد بالبيع أسهل في الإثبات كعقد، منه كإرادة منفردة، الأمر الذي يشكل حماية للعلاقة المترتبة عنه وجوداً ومحتوى.

فالإيجاب كتصرف بإرادة منفردة يمكن سحبه، وسقوطه بموت صاحبه وفقده لأهليته، في حين أن الوعد بالبيع كعقد يعد أكثر قوة سواء في مواجهة الواعد أو في مواجهة الغير.

(1) منشورات وزارة العدل : شرح قانون الالتزامات والعقود الكتاب الأول الجزء الأول المطابع الفرنسية والمغربية الرباط.

وبالنسبة للواعد فسوف نرى بأن إعلانه عن رغبته في إبرام عقد البيع النهائي خلال الآجال المحددة يجبر الواعد على التنفيذ العيني للعقد النهائي وإن سحب إيجابه بوعده، لأن العلاقة العقدية بين الطرفين مانعة من سحب الإيجاب بالبيع، أو سقوطه بموت الواعد أو بفقده لأهليته.

المبحث الأول: انعقاد عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار

عقد الوعد بالبيع عقد غير مسمى، ملزم لجانب واحد، يخضع من حيث انعقاده للقواعد العامة لنظرية الالتزام و ليكون صحيحا ينبغي توافر العناصر اللازمة لإبرام العقد الصحيح من رضا وأهلية وسبب ومحل، إضافة إلى ضرورة تعيين العناصر الجوهرية للعقد المراد إبرامه.

و المقصود بالعناصر الجوهرية، أركان البيع و شروطه الأساسية التي يرى المتعاقدان الاتفاق عليها والتي ما كان يتم البيع بدونها، فالوعد بالنسبة للواعد التزام نهائي بالعقد الموعود به، لذا يجب أن ينصب على صورة كاملة لهذا العقد، من تحديد المبيع والثلث وكذا الشروط التي تعتبر أساسية في عقد الوعد بالبيع ، كتحديد مدة للوعد يلتزم فيها الواعد بوعده، كما ينبغي أن يتم الاتفاق في نفس الشكل الذي يستلزمه القانون للتعبير عن الإرادة في العقد نفسه لضمان إبرام العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود له دون حاجة إلى الاتفاق على شيء آخر⁽¹⁾. فقد تحدد العقد النهائي سلفا بالنسبة للواعد، ولم يبق أمامه إلا إعلان الموعود له عن رغبته في التعاقد النهائي.

وأما إذا لم يتفق الطرفان على هذه المسائل الجوهرية، فلا ينعقد عقد الوعد بالبيع، باعتبار أن الاتفاق على هذه المسائل من أركان عقد الوعد ذاته، التي يتوقف عليها انعقاده. و قد اعتبر قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 22-5-1984 بأنه يكون غير صحيح عقد الوعد بالبيع إذا لم يتفق

(1) ادريس العلوي العبدلاوي-نظرية العقد-نفس المرجع-ص 238 .

طرفيه على مختلف الشروط ⁽¹⁾، كما أن ذكرها يقتضي الإشارة الصريحة الواضحة إلى أن الطرفين ناقشا هذه المسائل واتفقا عليها تفصيلا وأنه ليس ثمة خلاف عليها. فإذا اتضح بعد ذلك أن ثمة خلاف جوهري وأن الطرفين أجلا الاتفاق عليها ، لا ينعقد عقد الوعد ، كما أن الأخذ بالموافقة الضمنية من شأنه إثارة النزاعات لاحقا وإن أمكن ذلك بالنسبة لمدة التعاقد كركن من الأركان الخاصة.

المطلب الأول: التراضي أو توافق الإرادتين

الوعد بالبيع عقد كامل لا مجرد إيجاب، يشترط لإبرامه تراضي طرفيه بشأن العناصر الأساسية للالتزام و ماهية الوعد بالبيع و الآثار المترتبة عنه.

والتراضي هو توافق إرادتي الطرفين في عقد الوعد ، ويتم ذلك بإيجاب من الواعد وقبول من الموعود له.

ويشترط في الإيجاب أن يحدد جميع العناصر الجوهرية للعقد الموعود به وسائر أركان العقد و كذا الشروط التي يعتبرها الطرفان ضرورية للتعاقد حتى إذا ما أبدى الموعود له رغبته الإيجابية في التعاقد لا يثار أي نزاع بشأنها لاحقا.

غير أن صدور الإيجاب المنصب على الوعد بالبيع لا يكفي لقيام عقد الوعد بل لابد من وصوله إلى علم من وجه إليه. وهو ما يستفاد بمفهوم المخالفة من الفصل 18 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أن: "الالتزامات الصادرة من طرف واحد تلزم من صدرت منه بمجرد وصولها إلى علم الملتزم".

(1) قرار رقم 752 بتاريخ 17-12-1980 منشور برابطة القضاة - السنة 21 عدد 13/12 - مارس 1985.

أما **القبول** فهو التعبير الصادر عن إرادة من وجه إليه الإيجاب حاملاً إرادة مطابقة أو موافقة لإرادة الموجب، مضمونها الرضى بالعقد المعروض عليه، فإن صدر مطابقاً للإيجاب تمت عملية التعاقد بين طرفي عقد الوعد بالبيع، وهذا ما أشارت إليه المادة 19 من ق.ل.ع : "لا يتم الاتفاق إلا بتراضي الطرفين على العناصر الأساسية للالتزام وعلى باقي الشروط المشروعة الأخرى التي يعتبرها الطرفان أساسية"، وأما إذا رفضه الموجه إليه سقط الإيجاب المنصب على الوعد و اعتبر كأن لم يكن.

أما إذا اقترن القبول بما يعدل في إيجاب الواعد، يعتبر إيجاباً جديداً، لا ينعقد به عقد الوعد ما لم يقبل الواعد هذا التعديل.

ففي الوعد بالبيع يتفق كل من الواعد والموعود له على أن يبيع الواعد الدار إذا أبدى الموعود له رغبته في شرائها خلال مدة معينة. فالإيجاب قد اقترن به القبول من الطرف الآخر⁽¹⁾ ومن ثم لا ينعقد العقد إذا كان قصد أحد طرفيه هو إبرام وعد بالشراء أو بيع نهائي.

المطلب الثاني : الأهلية و عيوب الرضا

يشترط في الرضا أن يكون صحيحاً أي صادراً عن ذي أهلية وخالياً من عيوب الرضا.

الفقرة الأولى : الأهلية

بخصوص الأهلية يشترط التمييز بين الواعد و الموعود له :
بالنسبة للواعد يشترط توافره على أهلية التصرف وقت إبرام عقد الوعد، وبالنسبة للموعود له فلا يلتزم بشيء حال عقد الوعد، فيكفي أن يكون ذا أهلية تمييز وقت قبوله للوعد ، والتزامه ينشأ وقت التعبير عن رغبته في إبرام

(1) عبد الحق صافي - عقد البيع - نفس المرجع - ص 72

العقد النهائي، فيتعين عندئذ أن تتحقق لديه أهلية التصرف. وفي قرار لمحكمة الاستئناف بالجديدة صادر بتاريخ 21-5-2007 تم رد دفع ورثة الواعد بأن مورثهم كان فاقدا للإدراك وقت إبرامه الوعد بالبيع ، لانعدام أي وثيقة تفيد بأن الهالك كان مريضا : «حيث إن الثابت من وثائق الملف و خاصة النسخة طبق الأصل من عقد الوعد بالبيع أن والد المستأنف عليهم قبض الثمن و أبرأ ذمتها و حازت و تصرفت فيه دون منازع ، و التزم البائع بإحضار الحجج و شهادة الملك قصد تحرير العقد النهائي⁽¹⁾».

الفقرة الثانية: عيوب الرضا

لكي يصح عقد الوعد بالبيع يجب أن يكون الرضى خاليا من عيوب الإرادة التي تتمثل في الغلط والتدليس والإكراه والغبن. وينظر إلى وقت إبرام عقد الوعد بالبيع لمعرفة مدى خلو إرادة الواعد من العيوب، لأنه لا يطلب منه التعبير عن الإرادة عند إبرام العقد النهائي اكتفاء بالتزامه التفصيلي في عقد الوعد، فينعقد العقد النهائي بمجرد إظهار الموعد له رغبته في إبرامه. أما الموعد له فالمطلوب هو خلو إرادته من العيوب وقت إبرام العقدين الوعد والعقد النهائي، لأنه يصدر منه رضى في الحالتين، فيتعين أن يكون رضاه سليما⁽²⁾. و في قرار لمحكمة الاستئناف بالجديدة ردت دفع المدعى عليها بأنها طاعنة في السن و أمية «و حيث إن الثابت من الالتزام بإتمام البيع -نسخة طبق الأصل المصححة الإمضاء بتاريخ 14-3-2004 من طرف السلطات المختصة أنه مبصم و موقع عليه من لدن البائعة . وحيث إن المجلس الأعلى ذهب في قراره الصادر بتاريخ 15-4-1970 تحت رقم 148 بأن قضاة الدرجة الثانية لم يخرقوا الفصل 427 من ق.ل.ع بتأييدهم الحكم الابتدائي الذي صادف

(1) قرار محكمة الاستئناف بالجديدة رقم 07/160 بتاريخ 21 5 2007 غير منشور

(2) قرار محكمة الاستئناف بالجديدة رقم 07/165 الصادر بتاريخ 28-05-2007 غير منشور

الصواب عندما عرف الأميين بجهلهم الإمضاء و اعتبر غير أمني من وضع إمضاءه في العقد⁽¹⁾.

المطلب الثالث : محل الوعد بالبيع :

محل الوعد بالعقد هو العملية القانونية التي يراد تحقيقها من وراء هذا العقد، والقانون لا يستوجب في محل الوعد إلا شرط المشروعية، واحترام النظام العام وحسن الآداب وقت الإعلان عن خيرة إبرام العقد النهائي.

ومحل الوعد بالبيع، يتجلى في بقاء الواعد على التزامه بالبيع طيلة المدة المحددة للمستفيد لممارسة الخيار، وتمكين المستفيد من إبرام البيع بمجرد إعلان رغبته في الشراء، وليقوم الوعد بهذا الدور يجب أن يتضمن العناصر الجوهرية للبيع، من مبيع و ثمن ، طبقا لما يستوجبه قانون الالتزامات والعقود ، في المحل ويترتب على ذلك أن العقد التمهيدي لا يمكن أن يعتبر وعدا إن لم يتضمن الإشارة إلى العناصر الجوهرية للعقد النهائي.

و يعتبر المبيع محل التزام في عقد الوعد بالبيع ، ويلزم أن تتوافر فيه الشروط القانونية المتطلبة بالنسبة للمحل في النظرية العامة للالتزامات وهي : أن يكون موجودا أو قابلا للوجود ، معيناً أو قابلاً للتعيين، وقابلاً للتعامل فيه.

ففي عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار ينبغي الاتفاق على أوصافه، بذكر موقعه وعنوانه ومساحته⁽²⁾، وإذا كان محفظاً أشير إلى رسمه

(1) قرار محكمة الاستئناف الجديدة رقم 2008/84 الصادر بتاريخ 3-3-2008-غير منشور

(2) عبد الحق صافي، عقد البيع، مرجع سابق ، ص 72.

العقاري الذي يؤسس من الناحية التقنية على التصاميم الهندسية التي تحدد العقار، وفي العقار غير المحفظ الإشارة إلى حدوده.

وفي بيع الشقق والطبقات يحدد المبيع بالتتصيص على الرسم العقاري الخاص بالجزء المفروز ونظام الملكية المشتركة وتصاميم الأجزاء المشتركة وتصاميم الواجهة والطابق الأرضي. كما ينبغي الإشارة إذا ما كان العقار متقلاً بأي حمولات أو رهون أو تقييدات.

جاء في حكم صادر عن ابتدائية الرباط بتاريخ 2005/1/16 "ضرورة تعيين محل التعاقد بشكل محدود و دقيق ينفي الجهالة على اعتبار أن ذلك من شروط صحة المحل التي يترتب على تخلفها بطلان العقد برمته"⁽¹⁾.

المطلب الرابع: السبب:

سبب العقد هو الدافع إلى التعاقد ، وهو أمر شخصي خارج عن نطاق العقد، يختلف من شخص إلى شخص رغم وحدة عقد الوعد بالبيع، ولصحة الوعد بالبيع يجب أن يكون السبب مشروعاً ، فإذا كان السبب الدافع إلى التعاقد مخالف للنظام العام والآداب كان عقد الوعد بالبيع باطلاً وفقاً لما جاء في المادة 62 من قانون الالتزامات والعقود، وإذا لم يذكر في عقد الوعد بالبيع سبب الالتزام ، فيفترض وجوده وأنه مشروع حتى يقوم الدليل على العكس.

المطلب الخامس - الاتفاق على الثمن :

الثمن عنصر جوهري في عقد الوعد بالبيع ولانعقاد الوعد بالبيع صحيحاً يتعين تحديد الثمن بين الواعد والموعود له ولو بشكل تقريبي ، أو

(1) حكم ابتدائية الرباط رقم 36 صادر بتاريخ 16-1-2005 - غير منشور .

على الأقل تبيان الأسس التي سيتم تحديده من خلالها، ولا يجوز للمتعاقدين تأجيل تعيين الثمن أو المقابل النقدي محل التعاقد أو تفويض المحكمة للقيام بذلك فكل جهالة تكتنف تعيين الثمن في البيع تعيق تنفيذه وتجعله باطلا نظرا لتخلف أهم أركانه.

ويكفي أن يتضمن عقد الوعد بالبيع مؤشرات وعناصر موضوعية تجعل المبلغ قابلا للتحديد في وقت لاحق بشكل لا لبس فيه ودون الحاجة إلى اتفاق جديد، وأن تكون العناصر المرجعية موضوعية، أي خارجة عن إرادة المتعاقدين، ولا تخضع لتحكمهما لتجنب أي تعسف في تحديده بالرفع أو الخفض، وقد تطرق المشرع للعناصر التي تجعل الثمن قابلا للتعيين في الفصل 487 من قانون الالتزامات والعقود.

والسبب في وجوب تحديد ثمن المبيع في عقد الوعد بالبيع، هو أن هذا الأخير ينقلب إلى عقد نهائي قابل للتنفيذ بمجرد إعلان الموعد له عن رغبته في إبرام العقد النهائي، فإن لم يتحدد في الوعد بالبيع محل وسبب العقد النهائي، فإنه يتعذر تنفيذ هذا العقد ولا يصح أن يكون الوعد المذكور حينئذ عقدا تمهيديا⁽¹⁾.

و قد جاء في قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 14 شتنبر 1994 "لما كان الثابت من عقد البيع المذكور أنه تضمن مبلغ الثمن و هو 45000 درهم الذي اعترف الطاعن البائع بتوصله بجميعه من المشتري و ابرأه منه فبرء بآتم إبراء ، وكان من المسلم به فقها و قضاء أن إعطاء شيك ثمنا لمبيع مع النص في العقد على التخالص من الثمن يوجب اعتبار هذا الشيك وفاء بالثمن و أنه إذا فسخ البيع لم يبقى مسوغ لتحصيل قيمته"⁽²⁾.

(1) عبد الحكم فوده - الوعد والتمهيد للتعاقد و العربون و عقد البيع الابتدائي - دار الكتب - الإسكندرية 1992 - ص 37.

(2) قرار المجلس الأعلى عدد 2910 الصادر بتاريخ 14 شتنبر 1994 - ملف مدني 88 4117 مجلة قضاء المجلس الأعلى - الإصدار الرقمي - دجنبر 2000 - العدد 47.

المطلب السادس: تحديد مدة إبرام العقد النهائي:

يقصد بالمدة في عقد الوعد بالبيع الفترة الزمنية التي تمتد من إنشائه إلى قيام العقد الموعود به و يلزم أن يكون مبنيا على منح فرصة الاختيار للمشتري بين قبول مضمون الوعد بالبيع أو رفضه و ذلك داخل أجل محدد.

و عقد الوعد قيد يرد على حرية الواعد في المشاركة في أية رابطة عقدية يتعذر عليه الوفاء بها لتنفيذ العقد الموعود به عند تمامه⁽¹⁾.

فإذا انقضى الأجل دون أن يظهر الموعود له رغبته في الشراء فالوعد بالبيع يسقط من تلقاء نفسه والموعود له يتحلل من الاتفاق دون أن يتحمل أية مسؤولية.

وعليه إذا حدد الطرفان مهلة لتنفيذ عقد الوعد بالبيع فلا إشكال، فهما يلتزمان وفقا لإرادتهما وتطبيقا لنص المادة 230 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على أن: "الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون".

أما إذا لم يتم تحديد هذا الأجل في صلب العقد التمهيدي فإن الواعد لا يمكن له التحلل من وعده إلا بوضع الموعود له الذي هو المشتري في حالة مطل و ذلك بعد إعطائه مهلة مناسبة للتعبير عن موقفه من موضوع العقد بالقبول أو بالرفض و هو ما دأب عليه العمل القضائي و ما أكدته قرار محكمة الاستئناف بالجديدة الصادر بتاريخ 31-3-2008 إذ جاء في إحدى حيثياته «و حيث إنه إذا لم يعين للالتزام أجل فإن حالة المطل لا تقدم إلا بعد أن يوجه إنذار صريح بتنفيذ الالتزام و مرور الأجل ، و هو ما بادرت

(1) بلعيد كرومي - الوعد بالتعاقد في ضوء التشريع المغربي - نفس المرجع - ص 135

المستأنف عليها القيام به و قامت بوضع مبلغ ... بصندوق المحكمة بتاريخ 28-2-2008 حساب رقم⁽¹⁾.

ويرى الفقه أن عدم تحديد المدة لا يجعل الوعد باطلا مطلقا بل يكون صحيحا. وقد اعتبر القانون المدني الفرنسي عقد الوعد بالبيع الخالي من شرط المدة صحيحا سواء وقع على منقول أو على عقار ، فلم يعتبر شرط المدة ركنا لازما لانعقاد الوعد بالبيع فالموعد له يمكنه استعمال خياره ما لم يسقط التزام الواعد بالتقادم .

أما التشريع المدني المصري فقد اشترط ضرورة تحديد مدة الخيار في عقد الوعد بالبيع واعتبره ركن لازم لانعقاده، فيبطل العقد عند عدم توافر تلك المدة و رتب عليه البطلان، و هو ما جاء في المادة 101 من القانون المدني المصري : " الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت فيه جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه ، و المدة التي يجب إبرامه فيها "⁽²⁾.

المطلب السابع: الشروط الشكلية لانعقاد الوعد بالبيع المنصب على العقار

عقد الوعد بالبيع عقد غير مسمى، رضائي بطبيعته، يتم بمجرد توافر الأركان المذكورة في الفصل الثاني من قانون الالتزامات والعقود وهي الأهلية، الرضا، المحل و السبب، والمشرع المغربي لم يشترط صياغته في شكل معين.

(1) قرار محكمة الاستئناف بالجديدة رقم 131 بتاريخ 31-3-2008 - غير منشور -

(2) صبحي سلوم: البيوع العقارية - دار الأنوار للطباعة - الطبعة الأولى: 1404-1984، دمشق - سوريا.

إلا أنه إذا كان البيع المقصود إبرامه بالوعد عقدا شكليا فإن الوعد الشفوي لا يؤدي إلى إبرام البيع الشكلي بمجرد إعلان الموعود له عن رغبته في إبرام العقد النهائي، علما بأن القضاء لا يمكنه إتمام ما ينقص التصرفات القانونية من أركان، وعلى هذا فإذا كان لابد من توفر جميع أركان العقد النهائي بما فيها شكله في الوعد حتى لا يفتقر إبرام العقد النهائي إلا إلى إعلان رغبة الموعود له في إبرامه، فإن الوعد يجب أن يكون شكليا.

و قد نصت بعض التشريعات صراحة على أنه إذا اشترط القانون لتمام العقد النهائي استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يكون مطلوبا أيضا في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد. وقد نصت المادة 101 قانون مدني مصري في فقرتها الثانية: " إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل تجب مراعاته أيضا في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد".

و تنص المادة 102 من نفس القانون على أنه: " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا بتنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم متى حاز قوة الشيء المقضي به مقام العقد".

وقد اشترط المشرع المغربي احترام بعض الشكليات في البيوع الواردة على العقار حيث أوجب تدوين هذه العقود كتابة في محرر ثابت التاريخ ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون، طبقا للفصل 489 من قانون الالتزامات و العقود بالنسبة للعقار المحفظ، و بذلك يعتبر متناقضا قبول إثبات بيع العقار والحقوق العقارية بغير الحجة الكتابية الرسمية أو العرفية الصحيحة.

فالكتابة شرط صحة في البيوع العقارية مع ثبوت التاريخ غير أن المشرع لم يلزم المتعاقدين بمحرر معين سواء في شكل عقد رسمي أو عقد عرفي. وهو ما أكدته القرار الصادر بغرفتين عن المجلس الأعلى المؤرخ في 16 يوليوز 2008: "حيث إنه إذا كان المبيع عقارا وجب طبقا للفصل 489 من قانون الالتزامات و العقود أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ، و لا يكفي مجرد تراضي عاقيه على فرض ثبوته لينعقد البيع ، بل لا بد من الكتابة التي تعتبر بمقتضى الفصل المذكور شكلية لازمة لانعقاد التصرف ، فإذا اختلت فإن البيع لا يقوم"⁽¹⁾.

ورغم عدم وجود حكم خاص ،فنرى بأنه يتعين أن يكون نفس الشكل مطلوباً لتمام الوعد بالبيع المنصب على العقار، فالشكل المطلوب لإبرام عقد نهائي يكون لازماً أيضاً لإبرام عقد متفرع عنه أو تابع له ، وقد جاء ضمن قرار صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 16 يناير 1929 بأنه إذا كان القانون يوجب شكلاً معيناً لعقد معين فإن هذا الشكل واجب أيضاً بالنسبة لجميع التعديلات التي أدخلت على العقد⁽²⁾. وجاء في قرار آخر صادر عن نفس المحكمة بتاريخ 05-06-2008 ما مفاده بأن الوعد بالبيع و إن كان ليس بعقد تام ومجرد عقد تمهيدي يتعين أن يجري هو الآخر كتابة في محرر ثابت التاريخ للمطالبة بترتيب آثاره رضائياً أو قضائياً (الفصل 489 ق ل ع)⁽³⁾.

⁽¹⁾ قرار المجلس الأعلى عدد 2744 الصادر في 16 يوليوز 2008 ملف مدني عدد 2006/5/1/4512 منشور في مجلة المناهج القانونية عدد مزدوج 14/13 - 2009 - مطبعة النجاح الجديدة.

⁽²⁾ قرار منشور ضمن مجموعة قرارات محكمة الاستئناف بالرباط (1928 - 1930) تعريب العربي المجبود - دار النشر المغربية - الدار البيضاء - 1980 - ص: 162.

⁽³⁾ قرار محكمة الاستئناف بالرباط رقم 122 الصادر بتاريخ 5-6-2008 مجلة المعيار - العدد 42-

ورغم الحرية التعاقدية المحيطة بالوعد بالبيع أمام انعدام وجود أي تشريع صريح لإبرامه وتسجيله ، فإنه من حق الطرفين أن يحققا للوعد بالبيع كل ما يريانه مناسباً سواء لفائدة العقد أو لصالح إبرام العقد النهائي، فيجعله غير تام قبل صياغته في الشكل الأمثل بالنسبة إليهما و هو ما نص عليه الفصل 402 من ق.ل.ع، بالرغم من أنه تصرف ملزم لجانب واحد⁽¹⁾ .

الأصل أن عقد البيع عقد رضائي ، لم يشترط فيه المشرع أي شكلية إلا أن المشرع اشترط كتابة البيوع العقارية بمقتضى نص الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود .

و الكتابة إما شرط انعقاد لصحة تلك التصرفات وإما شرط لإثبات التصرف القانوني. فإذا لم يحدد النص شكلاً واضحاً لتبيان الصيغة المطلوبة فالكتابة تكون من أجل الإثبات ، باعتبار أن الأصل في التصرفات القانونية أن تكون رضائية، غير أنه قد يشترط المتعاقدان كتابة ما تعاقدوا بشأنه فتصبح الكتابة شرطاً لصحة الاتفاق الذي يصير عديم الجدوى في غياب كتابته كما اتفقا وحتى على فرض وجود هذا الاتفاق، فإن الكتابة تصبح شرطاً للإثبات في حالة الشك اعتباراً أن الأصل هو رضائية التصرفات.

وقد اختلفت الآراء الفقهية حول تطبيق مقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود على العقارات المحفظة أو غير المحفظة ، فالبعض يرى أن ما تضمنه النص المذكور هو شكلية للانعقاد بحيث إذا تخلفت هذه الشكلية كان البيع باطلاً في جميع البيوع العقارية ،دون تمييز بين ما إذا كان المبيع عقاراً محفظاً أو غير محفظ. والبعض الآخر يعتبر أن الشكلية المنصوص عليها متعلقة بالإثبات.

(1) الظاهر القضاوي - الوعد بالتعاقد - نفس المرجع - ص: 77

و العمل القضائي المغربي يشترط وجود البيع بالحجة الكتابية، ففي قرار للمجلس الأعلى صادر بتاريخ 27 أبريل 1983 استبعد الإقرار القضائي لإثبات بيع العقار و قد جاء فيه: "إذا كان المبيع عقارا محفظا وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ ، و إذا اختل هذا الركن الشكلي فإن البيع لا يقوم و أن المحكمة لما اعتمدت مجرد إقرار قضائي أمام المحكمة الجنحية لإثبات بيع العقار المحفظ تكون قد خرقت القانون والفصل 489 من ق.ل.ع و عرضت قرارها للنقض" (1) .

و المشرع تطلب الكتابة لتمام البيوع العقارية للحفاظ على الملكية العقارية و لضمان حمايتها و كذا سهولة إثباتها في حال النزاع.

المبحث الثاني: أوصاف عقد الوعد بالبيع

يجوز أن يقترن رضا العاقلين في عقد الوعد بالبيع بشرط ، كما يجوز أن يضاف إلى أجل ، ويكون الالتزام معلقا على شرط إذا كان وجوده أو زواله مترتبا على أمر مستقبل غير محقق الوقوع (الفصل 107 من ق.ل.ع).

المطلب الأول: عقد الوعد بالبيع المعلق على أجل

يكون الالتزام مضافا إلى أجل إذا كان نفاذه أو انقضاؤه مترتبا على أمر مستقبل محقق الوقوع. ففي الآجال يعلق البائع الوعد على أجل محدد يتعين على الموعد له أن يمارس خلاله حقه في الشراء وإلا ضاع منه الوعد وتم فسخه، وليس للمحكمة أن تمدد الأجل، الذي يبدأ سريانه من تاريخ العقد ما لم يحدد له المتعاقدان أو القانون أجلا آخر (2).

(1) قرار عدد 817 الصادر بتاريخ 27 أبريل 1983 مجموعة قرارات المجلس الأعلى -المادة المدنية -

الجزء الثاني من 1983 إلى 1991 - ص 75 و 76

(2) عبد الرزاق السنهوري : البيع و المقايضة ، مرجع سابق ، ص 114

و يختلف أجل الخيرة عن الأجل الذي قد ترتبط به آثار العقد النهائي، ذلك أن الأجل الأول مخصص لإبرام هذا العقد أما الأجل الثاني فهو محدد لتنفيذه.

وإذا كان الأجل واقفا ولم يحل بعد، فإن ذلك يترتب عليه وقف نفاذ الالتزام ولا يستطيع الدائن المطالبة بحقه قبل حلوله، و لا يحول ذلك دون منعه من اتخاذ بعض الإجراءات التحفظية للمحافظة على هذا الحق، ومتى انتهى الأجل الواقف يصبح الالتزام الذي كان معلقا عليه نافذا، ويكون للدائن حق المطالبة به واتخاذ كافة الإجراءات التنفيذية اللازمة لذلك⁽¹⁾.

وجاء في قرار المجلس الأعلى الصادر بغرفتين بتاريخ 25 يوليو 2001 بأن الاتفاق الابتدائي المبرم بين المشتري الأولى و البائع المتضمن أنه سينفذ داخل أجل شهر من تحريره و أن أداء الثمن مفصل في بنوده، سينفذ عند التوقيع على العقد النهائي، و الباقي الذي يشكل ضمانا و شققا، تسلم داخل أجل معين، مما يفيد أن الأجل الأول يهتم تحرير العقد النهائي، و الأجل الثاني يهتم تسليم الشقق كجزء نهائي من الثمن و بالتالي فلا تضارب بين الأجلين⁽²⁾.

و قد أيد قرار المجلس الأعلى المؤرخ في 8-6-2005 قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء القاضي بإتمام إجراءات البيع و رفض طلب فسخ عقد الوعد بالبيع و الذي جاء في حيثياته: « عقد الوعد بالبيع لم يحدد أجلا لأداء باقي الثمن وإنما تضمن اتفاق الطرفين على أداء باقي الثمن عند إبرام عقد البيع النهائي بعد القيام بإجراءات رفع الرهن و الحجز من طرف المشتري و قد نفذت هذه الأخيرة التزاماتها الواردة في العقد و أن ما تمسك

(1) بلعيد كرومي : الوعد بالتعاقد - نفس المرجع - صفحة 114 .

(2) القرار عدد 2915 الصادر بغرفتين بتاريخ 25 يوليو 2001 في الملف المدني 2001/1/1/620 - قضاء المجلس الأعلى عدد 62

به المستأنف من كون إيداع باقي الثمن جاء خارج الأجل المنصوص عليه في الإشعار فهو مردود لكون الإنذار وجه بعد تنفيذ الالتزام و المطالبة بإجراءات البيع و يتعارض مع فحوى العقد الذي جعل أداء باقي الثمن عند تحرير العقد النهائي و ليس بعده⁽¹⁾.

المطلب الثاني: عقد الوعد بالبيع المعلق على شرط

قد يعلق عقد الوعد بالبيع على شرط واقف أو شرط فاسخ . فإذا تحقق الشرط الواقف أمكن للموعد له إعلان رغبته في إبرام العقد النهائي أو رفضه، أما إذا لم يتحقق يصبح عقد الوعد مفسوخا و يزول بأثر رجعي، و إذا تحقق الشرط الفاسخ يفسخ الوعد وينعدم الحق في إعلان الرغبة لإبرام العقد النهائي، وإذا تخلف تأكد الوعد و أمكن إبرام العقد النهائي.

و الشرط قد يفرض لمصلحة الطرفين أو لمصلحة أحدهما وحالات تعليق الالتزامات المترتبة عن الوعد بالبيع عديدة و غير محددة، منها: الحصول على قرض بنكي أو الحصول على رخصة أو شهادة إدارية أو مقابل عدول أو شرط جزافي.

واعتبر قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 14 دجنبر 1994 بأن الاتفاق على أن الثمن سيؤدى في تاريخ معين ليس شرطا واقفا بل هو شرط فاسخ متى توفرت شروطه ، و أن العقد المعلق على شرط فاسخ وحتى على شرط واقف يكون صحيحا و ملزما لطرفيه ، و إن ما يتعلق بعدم أداء الثمن في التاريخ المتفق عليه يرجع - في هذه النازلة - إلى البائعين اللذين اشترطا أن يؤدى لدى بنك سيعينانه فيما بعد ، و هو شرط

(1) القرار عدد 1725 الصادر بتاريخ 8-6-2005 في ملف مدني عدد 699-1-1-2004- قضاء المجلس الأعلى عدد 62

صحيح وملزم للمشتري بحيث لم يكن بإمكانه أن يودع الثمن لدى أي بنك آخر يختاره هو، و بالتالي فإن التأخير في أداء داخل الأجل لا يتحمل مسؤوليته المشتري و لكن يتحملها البائع باعتبار أن الأداء داخل الأجل كان متوقفا في هذه الحالة على شرط يتضمن التزام الدائن بالقيام بالعمل داخل الأجل المذكور "الفصل 119 من قانون الالتزامات والعقود".⁽¹⁾

و في قرار آخر صادر بتاريخ 13 فبراير 2008 اعتبر المجلس الأعلى بأن الالتزام المقرون بشرط واقف يجعل تنفيذه واقفا ، بل و حتى غير قائم إلا إذا تحقق شرطه الواقف ، و المحكمة مصدرة القرار لما اعتمدت إنذار الأداء و لم تلقت إلى أن الالتزام بأداء باقي الثمن الذي وقع إنذار المطالب به موصوف بشرط واقف، يجعله غير قائم إلا إذا تحقق هذا الشرط، لم تركز قضائها على أساس⁽²⁾.

■ حالة تعليق الوعد بالبيع على شرط الحصول على قرض بنكي :

قد يتم إبرام الوعد بين الطرفين على أساس أن يتم أداء الثمن من قرض يحصل عليه المستفيد من مؤسسة بنكية .بحيث لا يعلن عن رغبته في إبرام عقد البيع النهائي إلا بعد تحقق ذلك الشرط ،وإن تعذر الحصول على القرض ، كان تخلفا لشرط إعلان الخيرة مما يؤدي إلى انقضاء التزام الواعد ،ويترتب عليه إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ، فيرجع الواعد تسبيق الثمن الذي تسلمه لتعذر إبرام عقد البيع النهائي .

(1) القرار رقم 4443 صادر في 14 دجنبر 1994 في الملف المدني عدد 4038 / 86 منشورات المجلس

الأعلى في ذكراه الأربعين -1997 قرارات المجلس الأعلى المادة المدنية 1958-1996

(2) القرار عدد: 583 الصادر بتاريخ 13 فبراير 2008 في الملف عدد 2007/3/1/3093 -نشرة قرارات المجلس الأعلى- السلسلة 1- الجزء الأول- 2009.

المطلب الثالث : الوعد بالبيع المقترن بدفع العربون

نظم المشرع العربون ضمن ثلاثة فصول من قانون الالتزامات والعقود وهي الفصول 288، 289 و 290.

فالعربون هو ما يعطيه أحد المتعاقدين للآخر بقصد ضمان تنفيذ تعهده، إذا نفذ، خصم مبلغ العربون مما هو مستحق على من أعطاه، و إذا ألغى العقد بتراضي عاقيه وجب رده أيضا.

غير أنه إذا كان تنفيذ الالتزام غير ممكن، أو إذا فسخ بسبب خطأ الطرف الذي أعطى العربون، كان لمن قبضه أن يحتفظ به، ولا يلزم برده إلا بعد أخذه التعويض الذي تمنحه له المحكمة، و غالبا ما يقترن دفع العربون بالعقود الابتدائية: فيكون العربون بمثابة وسيلة لضمان تنفيذ هذه العقود.

و في الوعد بالبيع المقترن بدفع العربون، يبرم المتعاقدان عقد وعد بالبيع و يحددان ميعادا لإبرام عقد البيع النهائي و يتفقان في عقد الوعد على عربون يدفعه الواعد للموعد له، فإذا لم يرغب الموعد له في إتمام التعاقد في الميعاد المحدد خسر العربون الذي دفعه وسقط عقد الوعد بالبيع، و إذا كان الذي امتنع عن إبرام العقد النهائي هو الواعد ، يخسر العربون ويرده للمشتري الذي أخذه منه ومعه مثله⁽¹⁾، فعندما يقترن دفع العربون مع وعد بالبيع معلق على شرط واقف أو مضاف لأجل وتحقق الشرط أو حل الأجل تعين على العاقلين احترام التزاماتهما .

فإذا نفذ البيع وجب خصم مبلغ العربون من الثمن و إذا لم ينفذ بتراضي المتعاقدين ، يرد العربون من أخذه، وفي حالة استحالة التنفيذ بسبب

(1) عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - الجزء الرابع - دار النهضة العربية - القاهرة - صفحة 86 - فقرة 44.

خطأ المتعاقد الذي أعطى العربون يكون للمتعاقد الذي تسلمه الحق في أن يحتفظ به إلى أن تحكم له المحكمة بالتعويض عن الضرر عند الاقتضاء.

و في حالة استحالة التنفيذ للقوة القاهرة أو لحادث فجائي، يفسخ العقد بقوة القانون، ويرجع الطرف الذي قبض العربون للطرف الآخر دون تعويض حتى لا يكون إثراء بلا سبب؛

و بذلك يعتبر العربون المقترن بإبرام عقد وعد بالبيع تأكيداً للتعاقد وتنفيذاً للآثار التي يترتبها هذا الوعد، و من أهمها استمرار الواعد كمالك للعقار الموعود ببيعه خلال مدة الوعد، وثبوت حق شخصي للموعود له طيلة مدة الخيار.

وقد جاء في قرار لمحكمة الاستئناف بالجديدة الصادر بتاريخ 2008/04/28 « وحيث إن المستأنف يقر تسلمه العربون موضوع النزاع وهو ما يؤكده الإشهاد المستدل به بصفته بائعاً و المستأنف عليها بصفتها مشتريّة، وأنه بقيامه بتقويت العين المبيعة إلى طرف آخر ، يعد تراجعاً ونقضا لما اتفق

عليه الطرفان و من تم فإنه ملزم برد العربون للمستأنف عليها»⁽¹⁾.

المطلب الرابع : التسبيق :

قد يختلط في التطبيق العملي البيع المقترن بدفع التسبيق وعقد الوعد بالبيع المقترن بدفع العربون، فالعربون له كيان مستقل يهدف إلى ضمان الأولوية في استحقاق المبيع .

⁽¹⁾ رقم 08/162 صادر بتاريخ 2008/04/28 - غير منشور -

أما العقد المتضمن دفع تسبيق، فهو عقد نهائي أدى جزء من الثمن والباقي يلتزم المشتري بأدائه مستقبلاً، وقد يعلق تسليم المبيع على الأداء النهائي لثمن البيع .

و يجمع الأطراف في العقد الواحد بين أحكام الوعد بالبيع و أحكام العربون حينما يلتزم المشتري الموعود له بدفع مبلغ نقدي حسب المتعارف عليه دون أن يلتزم بالطبع بالشراء ، و أما لو التزم بالشراء فإن العقد يصير عقداً ابتدائياً التزمت فيه إرادتان : إرادة البائع بالبيع و إرادة المشتري بالشراء و المبلغ المقدم يأخذ فيه صبغة تسبيق أو دفع على الحساب⁽¹⁾.

و هو ما أقره القرار الصادر عن المجلس الأعلى بجميع الغرف بتاريخ 16 دجنبر 2003، معتبراً بأنه إذا تبين من محتوى عقد البيع الابتدائي أنه مستوف لشروطه و أركانه، إذ يتضمن الاتفاق على الثمن و المثلث و بقية الشروط الأخرى، فإنه لا يترتب على عدم أداء الثمن بالأجل المحدد الفسخ بقوة القانون⁽²⁾. و كذا القرار الصادر بتاريخ 14 دجنبر 1994 الذي جاء فيه بأن الاتفاق في عقد البيع موضوع الحوالة على أن بقية الثمن يتم فيما بعد ليس من شأنه أن يجرّد العقد المذكور من طبيعته القانونية و يحوله إلى مجرد مشروع لعقد البيع⁽³⁾.

⁽¹⁾ القرار عدد 3589 - الصادر بجميع الغرف بتاريخ 16 دجنبر 2003 في الملف المدني 2001/1/1/650 - قرارات المجلس الأعلى في المادة المدنية ص 81 .

⁽²⁾ عبد الرحمن بلعكيد - وثيقة البيع بين النظر و العمل - مرجع سابق - الصفحة 247

⁽³⁾ قرار المجلس الأعلى رقم 4443 الصادر في 14 دجنبر 1994 - ملف مدني عدد 4038 / 86 - قرارات المجلس الأعلى في المادة المدنية.

الفصل الثاني

آثار عقد الوعد بالبيع والدعاوى الناشئة عنه

عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار عقد تام ينعقد بإيجاب من الواعد وقبول من الموعود له، ويترتب عليه بمجرد نشوئه صحيحا آثارا قانونية بعضها يهم الواعد والبعض الآخر يهم شخص الموعود له. كما تترتب عن عدم احترام الالتزامات المترتبة عنه مسؤولية الطرف الذي تسبب في خرق الالتزام الناشئ عن عقد الوعد بالبيع.

و سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين :

المبحث الأول: سنخصصه لآثار عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار.

المبحث الثاني: للدعاوى الناشئة عن عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار.

المبحث الأول: آثار عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار

لمعرفة الآثار القانونية المترتبة عن عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار، ينبغي أن نميز بين مرحلتين: مرحلة ما قبل تعبير الموعود له عن إرادته بشأن عقد الوعد بالبيع، وبين مرحلة ما بعد تعبير الموعود به عن إرادته بشأن عقد الوعد بالبيع.

المطلب الأول: آثار عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار **قبل تعبير الموعود له عن إرادته بشأن عقد الوعد بالبيع**

يستمر الواعد قبل موافقة الموعود له على الشراء خلال الأجل المحدد مالكا للعقار الموعود ببيعه، في حين يثبت للموعود له حق شخصي.

الفقرة الأولى: استمرار الواعد مالكا للعقار الموعود ببيعه

خلال فترة الوعد، يظل الواعد مالكا للعقار الموعود ببيعه يستطيع التصرف فيه، وله إمكانية استعماله واستغلاله في إطار الحدود المشروعة قانونا ، تصرفا لا يضر بحقوق الموعود له، أما إذا كان التصرف يتعارض مع حق الموعود له، ومن شأنه أن يجعل إبرام العقد النهائي مستحيل، إذا ما أعلن الموعود له عن رغبته في إبرام العقد الموعود به خلال المدة المتفق عليها فيترتب عليه حق الموعود له في التعويض للالتزام.

أما إذا أقدم الواعد على بيع العقار للغير أو رتب عليه حقا عينيا كحق ارتفاق أو حق انتفاع لا ينتهي بانقضاء عقد البيع النهائي، فإن مثل هذه التصرفات صحيحة وناظرة في مواجهة الموعود له، إذا كان المفوت له حسن النية، ويترتب عليها مسؤولية الواعد العقدية لإخلاله بالتزاماته الناتجة عن عقد الوعد بالبيع⁽¹⁾.

و التزام الواعد التزام بعمل وهو الملزم الوحيد بالعقد فيبقى حرا في إدارة الموعود ببيعه وكرائه، ومراجعة دخله.

وإذا كان عقد الوعد بالبيع معلقا على شرط أو مرتبطا بأجل ، فالمستفيد غير ملزم بأداء الثمن قبل تحقق الشرط أو حلول أجل ممارسة حق الخيار، على أنه إذا انتفى ذلك الشرط أو الأجل، فإن ما يدفعه أحد الطرفين للآخر يصبح غير مستحق، وعقد الوعد بالبيع لا يختلف عن باقي العقود بالنسبة للشروط المعلق عليها ، فمتما يعلق على شرط واقف يمكن أن يرتبط بشرط فاسخ، وتحقق الشرط الواقف كتخلف الشرط الفاسخ يترتب عنهما وجوب تنفيذ الالتزامات والتمسك بالحقوق المترتبة عن العقد.

(1) بلعيد كرومي، الوعد بالتعاقد، مرجع سابق، ص 166.

فالوعد الصادر من الواعد المحرر في ورقة عرفية اشترط الطرفان تحريرها في محرر رسمي لا يرتب أي أثر لتخلف الشرط المتفق عليه. وإذا كان الوعد معلقا على شرط واقف أو فاسخ وتعتمد الواعد العمل على تحققه أو تخلفه لحرمان المستفيد من نفاذ الالتزامات المترتبة عن الوعد فإن الشرط يعتبر منتفيا، طبقا لما فيه مصلحة المستفيد ويحق لهذا الأخير مطالبة الواعد بتنفيذ التزاماته المترتبة عن الوعد.

والتزام الواعد لا يتغير وإن اقترن بشرط العربون، مادام أن الواعد لم يتمسك بهذا الشرط. فإذا لم يعلن المستفيد عن رغبته في إبرام عقد البيع النهائي خلال الأجل المحدد، وكان الواعد قد توصل بالعربون فلا يجب عليه إرجاعه⁽¹⁾.

وتكون تبعة هلاك العقار الموعود به على عاتق الواعد خلال مدة الوعد بالبيع وقبل إبرام عقد البيع النهائي، كما يتحمل الضرائب والتكاليف المترتبة عليه، وفي حال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فالواعد يستفيد من التعويض الذي تمنحه له الإدارة، ولا يتحمل أي تعويض لصالح الواعد لعدم صدور أي خطأ منه⁽²⁾.

الفقرة الثانية: ثبوت حق شخصي للموعود له بالبيع

يترتب عن قيام عقد الوعد بالبيع نشوء حق شخصي للموعود له يتجلى في التزام الواعد بما وعد به طيلة المدة المتفق عليها، والتزامه هذا التزام بعمل يتمثل في نقل ملكية المبيع، في حين يثبت للموعود له حق شخصي في أن يستعمل حقه في الخيار بين إجازة موضوع الوعد أو رفضه داخل المدة التي حددها الطرفان لأجل ممارسة الحق في الخيار.

(1) الطاهر القضاوي، رسالة: الوعد بالبيع المنصب على العقار، مرجع سابق، ص 241.

(2) عبد الحق صافي: عقد البيع - مرجع سابق - ص 77.

يكتسب الواعد حقا شخصيا حتى لو كان متعلقا بنقل حق عيني، فالاتفاق على بيع قطعة أرض خلال مدة معينة بثمن معين إذا أعلن الموعود له رغبته في إبرام العقد النهائي، فإن هذا الوعد لا يترتب للموعود له حقا عينيا على العقار، بل مجرد حق شخصي في مواجهة الواعد، ولا يترتب أي التزام على عاتق الموعود له فهو عقد ملزم لجانب واحد، وفي حالة إخلال الواعد بالتزامه، فله حق المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء ذلك استنادا لعناصر المسؤولية العقدية.

وإذا كان للموعود له حق شخصي في مواجهة الواعد، فله أيضا حق شخصي في مواجهة كل من تعاقد معه حالة كونه سيء النية يعلم بأمر عقد الوعد بالبيع، فسوء النية يشكل خطأ يعطي للموعود له الحق في مطالبته بتعويضه عن الأضرار التي لحقت به من جراء تعاقد مع الواعد وتفويت الفرصة عليه استنادا لعناصر المسؤولية التقصيرية.

وهذا الحق الشخصي للموعود له قابل للتعامل بشأنه، يستطيع أن يحل محله الغير، وهو قابل للتفويت إلى الغير بمقابل أو بدونه، ما لم يكن هناك شرط مانع من التصرف تم التنصيص عليه في الوعد بالبيع، كما ينتقل هذا الحق إلى الورثة بموت الموعود له (الخلف العام)⁽¹⁾. وفي هذا الصدد جاء في قرار للمجلس الأعلى مؤرخ في 14 دجنبر 1994، بأنه بمقتضى الفصل 189 من قانون الالتزامات والعقود و ما بعده بشأن انتقال الحقوق و حوالتها فإن من حق المشتري في عقد بيع مستجمع لكافة أركانه أن يفوت حقوقه في هذا العقد للغير ليحل محله إزاء المالكين السابقين في كافة حقوقه و التزاماته⁽²⁾.

(1) عبد الحكم فودة، الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون وعقد البيع الابتدائي - دار الكتب القانونية - الإسكندرية 1992. ص 51.

(2) القرار رقم 4443 الصادر في 14 دجنبر 1994 في ملف عدد 86/4038 منشورات المجلس الأعلى في ذكره الأربعين-1997.

ويترتب على الصفة الشخصية لحق الموعود له، أنه يجوز له أن يحصل على تأمينات شخصية أو عينية لضمان حقه ، فهو حق مخول للواعد لضمان ما عسى أن يترتب في ذمة الموعود له من التزامات بعد تمام العقد النهائي، ويجوز للبنك أن يضع رهنا تحفظيا كضمانة للحصول على قرض سكني.

وقد استقر قضاء المحاكم الفرنسية على أنه للموعود له إذا كان المشتري سيء النية، يعلم بوجود عقد الوعد بالبيع، أن يطلب إبطال التصرف الصادر للمشتري⁽¹⁾.

وفي قرار لمحكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 17 يوليوز 1923 أيدت الحكم الصادر عن ابتدائية الدار البيضاء 11 مارس 1920 والقاضي بالتشطيب على اتفاق تدليسي بين بائع عقار ومشتريه لكون هذا الأخير كان عالما بوجود الوعد بالبيع على العقار المبيع، ومع ذلك قام بشرائه وتسجيل تصرفه في السجل العقاري بدون إبطال عقد الوعد السابق⁽²⁾.

الفقرة الثالثة: التزام الغير

يلتزم الغير إذا كان عالما بعقد الوعد بالبيع مثل التزام الواعد ، إذ يمنع عليه المساهمة مع هذا الأخير في عرقلة ممارسة حق الخيار المخول للواعد بمقتضى الوعد بالبيع، كأن يشتري الموعود به منه على حساب حق المستفيد، ويمكن للمستفيد طلب إبطال العقد الواقع على حساب الوعد بالبيع، ويبدأ أجل الطلب من تاريخ علم المستفيد بالتصرف، ومجرد العلم بالوعد بالبيع يجعل الغير مسؤولا عن خرق الوعد بالبيع مسؤولية تبرر الحكم

(1) نقض مدني فرنسي، 10 أبريل 1948 - دالوز 1948 - ص 421 منشور أيضا في مجلة المحاكم المغربية لسنة 1951 ص 105.

(2) قرار مشار إليه في مرجع عبد الحق صافي - عقد البيع - نفس المرجع ص: 146.

ببطلان التصرف، و قد يلتزم الغير المواجه بخطأ خرق الوعد بمشاركته للواعد، بالتعويض إضافة إلى التمسك ضده بالتنفيذ العيني للوعد.

و إذا انعقد الوعد بالبيع صحيحا مستجمعا لشروطه، فإنه ينتج آثاره القانونية ويحق للموعد له الاختيار بين رفض الشراء أو الموافقة عليه فإذا رفض الموعد له الشراء سقط حقه وتحلل الواعد من وعده.

وإذا وافق الموعد له على الشراء خلال الأجل المحدد فهذا يعني قيام عقد البيع النهائي.

وينعقد عقد البيع بمجرد إبداء الموعد له رغبته في إتمام العقد النهائي، دون حاجة إلى إيجاب جديد من الواعد، فإيجاب الواعد تقابل مع قبول الموعد له في عقد الوعد بالبيع وظل قائما حتى يقابله قبول الموعد له، فينعقد العقد النهائي بنفس الشروط .

المطلب الثاني: آثار عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار بعد تعبير الموعد له عن إرادته بشأن الوعد:

إذا انعقد الوعد بالبيع صحيحا مستجمعا لشروطه، فإنه ينتج آثاره القانونية ويحق للموعد له الاختيار بين رفض الشراء أو الموافقة عليه فإذا رفض الموعد له الشراء سقط حقه وتحلل الواعد من وعده.

وإذا وافق الموعد له على الشراء خلال الأجل المحدد فهذا يعني قيام عقد البيع النهائي.

الفقرة الأولى: احترام الواعد لالتزاماته

وينعقد عقد البيع بمجرد إبداء الموعد له رغبته في إتمام العقد النهائي دون حاجة إلى إيجاب جديد من الواعد ، فإيجاب الواعد تقابل مع قبول الموعد له في عقد الوعد بالبيع وظل قائما حتى يقابله قبول الموعد له فينعقد العقد النهائي بنفس الشروط الواردة بعقد الوعد، لأن الطرفين

عالجا المسائل الجوهرية المتمثلة في أركان العقد النهائي، وشروطه الأساسية واتفقا بشأنها.

إذا انعقد العقد النهائي التزم به طرفي العقد، وتعين على كل منهما تنفيذ التزاماته، فالبايع ملزم بنقل ملكية العقار المبيع والمشتري ملزم بدفع الثمن، وتنقل ملكية العقار الموعود به إن كان عقارا غير محفظ إلى الموعود له بالحالة التي كان عليها وقت إعلان رغبته في إبرام العقد النهائي حسب ما جاء في الفصل 491 من ق. ل. ع الذي ينص على أنه : « يكسب المشتري بقوة القانون ملكية الشيء المبيع بمجرد تمام العقد بتراضي طرفيه ».

و يتم انتقال الملكية باحترام الشكليات المتطلبة قانونا وهي الكتابة والتقييد في الرسم العقاري بالنسبة للعقارات المحفوظة تبعا للفصل 489 من ق. ل. ع الذي ينص على أنه "إذا كان المبيع عقارا أو حقوق عقارية وجب أن يحرر في محرر ثابت التاريخ"، إضافة إلى الفصلين 66 و 67 من ظهير 9 رمضان 1331 بشأن التحفيظ العقاري⁽¹⁾.

و يتم البيع النهائي بأثر فوري من وقت استعمال خيار الشراء من طرف الموعود له لا بأثر رجعي من وقت إبرام الوعد بالبيع المنصب على العقار.

وينعقد عقد البيع النهائي بين الطرفين بأثر فوري من تاريخ إعلان الرغبة، و لو كان الوعد بالبيع المنصب على العقار معلقا على شرط أداء الثمن كاملا وهو ما ينص عليه الفصل 488 من ق. ل. ع، وهو ما أقره

(1) ينص الفصل 66 من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري على أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله و ابتداء من يوم التسجيل في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية. كما ورد في الفصل 67 من نفس الظهير: « أن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الاعتراف به أو تغييره أو إسقاطه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التسجيل.

القرار الصادر بتاريخ 16-12-2003 بأنه إذا تبين من محتوى عقد البيع الابتدائي بأنه مستوف لشروطه و أركانه، إذ يتضمن رضا الطرفين والتزامهما أحدهما بالبيع، والآخر بالشراء، كما يتضمن الاتفاق على الثمن و المثلن و بقية الشروط الأخرى ، فإنه لا يترتب على عدم أداء الثمن في الأجل المحدد الفسخ بقوة القانون.(1)

وتقع تبعة هلاك العقار الموعود به على عاتق الموعود له، بعد عملية التسجيل للعقار المحفظ باعتباره أصبح مالكا له كما يتحمل جميع الأعباء الأخرى كالضرائب ومصروفات الحفظ والصيانة ولو قبل التسليم طبقا للفصل 493 من ق ل ع، ويبدأ سريان أجل التقادم بين المتعاقدين بمجرد إبرام عقد البيع النهائي، تاريخ اكتساب الموعود له لحقه وفقا لمقتضيات الفصل 380 من ق.ل.ع التي تنص على أنه لا يسري التقادم بالنسبة للحقوق إلا من يوم اكتسابها.

هذه هي بعض الآثار المترتبة عن إعلان الموعود له عن رغبته في إبرام العقد الموعود به وكان الواعد لا زال ملتزما بوعده حيث يتم إبرام العقد الموعود به دون إشكال.(2).

الفقرة الثانية: سقوط عقد الوعد بالبيع

يكون الواعد في حل من وعده إذا لم يبد الموعود له رغبته في إبرام العقد النهائي، خلال المدة المتفق عليها في عقد الوعد بالبيع المنصب على عقار، ولم يكن عقد الوعد معلقا على شرط واقف أو فاسخ، فإذا انقضى الأجل المحدد لممارسة الخيار بالشراء دون أن يبادر الموعود له إلى إبداء رغبته في إبرام عقد البيع النهائي، يسقط الوعد بالبيع دون حاجة الواعد إلى

(1) القرار عدد 3598 الصادر بجميع الغرف بتاريخ 16 دجنبر 2003 في الملف المدني 2001/1/1/650 المنشور في القرارات المدنية الصادرة بجميع الغرف ص 81..

(2) بلعيد كرومي، الوعد بالتعاقد ... مرجع سابق، ص 215.

إنذار أو تنبيه، ويستطيع الواعد أن يتصرف في العقار محل الوعد حتى لو أبدى الموعود له عن نيته في التعاقد النهائي بعد انتهاء المدة المحددة في عقد الوعد بالبيع، إذ من المفروض أنه بانتهائها يسقط الوعد وينتهي أمر التعاقد بقوة الاتفاق طبقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

كما أن إعلان الموعود له أثناء سريان المدة المتفق عليها عن رفضه إتمام التعاقد النهائي، يعفي الواعد من وعده ويكون في حلّ منه قبل انتهاء المدة، ويخسر الموعود له العربون الذي يكون قد دفعه حال إبرام عقد الوعد بالبيع، وليس له أن يطالب الواعد برده أو خفضه، وهو ما أكدته قرار المجلس الأعلى.

وإذا لم يتم تحديد الأجل في صلب العقد التمهيدي فلا يمكن للواعد التحلل من وعده إلا بوضع الموعود له في حالة المطل بعد توجيه إنذار له للتعبير عن موقفه من موضوع الوعد بالقبول أو بالرفض⁽¹⁾.

الفقرة الثالثة : رفض الواعد تنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الوعد بالبيع.

قد يعدل الواعد عن فكرة بيع العقار الموعود به إلى الغير فيمتنع عن إبرام عقد البيع النهائي، كما قد يتصرف في الحق الموعود به إلى الغير، فيصبح من المستحيل تنفيذ العقد النهائي.

والتزام الواعد هو التزام بعمل، فإذا نكل تنفيذ التزامه الوارد بعقد الوعد بالبيع رغم إعلان الرغبة عن التعاقد النهائي فيمكن للمستفيد مطالبة بتنفيذ التزامه تنفيذا عينيا عن طريق استصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد النهائي، كما يحق له المطالبة بتعويض عن الضرر الذي لحقه على أساس المسؤولية العقدية. وفي قرار لمحكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 2008/5/19⁽²⁾ أيدت الحكم الابتدائي بإتمام البيع المستأنف و أمر المحافظ

(1) عبد القادر العرعاري : النظرية العامة للعقود المسماة عقد البيع . مرجع سابق - ص 68.

(2) قرار رقم 08/193 صادر بتاريخ 2008/05/19 ، محكمة الاستئناف بالجديدة - غير منشور .

على الأملاك العقارية والرهن الجديدة باعتبار الحكم بمثابة سند لتسجيله بالرسم العقاري عدد 08/99925 بعد صيرورة الحكم نهائياً⁽¹⁾.

وقبل تعبير الموعد له عن إرادته بإجازة عقد الوعد بالبيع لا يجوز له إجبار الواعد على التنفيذ لاتفاقهما على أجل لإتمام التعاقد النهائي، غير أنه يحق له المطالبة بفسخ عقد الوعد بالبيع إذا كان التزام الواعد بوعدته مرتبطاً بالتزام المستفيد بدوره بما يقابل هذا الوعد كأن يكون الواعد قد تسلم عربون أو تسبيق، فيصبح عقد الوعد بالبيع متبادلاً طبقاً للفصل 259 من ق.ل.ع.

المطلب الثالث : الحماية القانونية لعقد الوعد بالبيع المنصب على العقار

يخول عقد الوعد بالبيع للموعد له حقاً شخصياً لا يخضع للتسجيل النهائي بالرسم العقاري و هو ما أكدته قرار المجلس الأعلى المؤرخ في 2007/5/2 الذي جاء فيه بأنه لما كان الوعد بالبيع حق شخصي للموعد له إزاء الواعد، فإنه لا يخضع لمقتضيات الفصلين 83 و 84 من ظهير التحفيظ العقاري، و بذلك فهو غير مشمول بقاعدة التطهير المنصوص عليها في الفصل 2 من ظهير التحفيظ المذكور التي تظل قاعدة خاصة بالحقوق العينية العقارية القابلة للتسجيل في الرسم العقاري، ولا تتعداها للحقوق الشخصية الملقاة على المالك للعقار المراد تحفيظه، والتي تظل ملزمة له و لو حفظ العقار الموعد ببيعه، أو كانت هذه الحقوق قد نشأت قبل التحفيظ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ قرار المجلس الأعلى عدد 1467، المؤرخ في 2007/05/02، الملف المدني عدد 2006/5/1/4477
مجلة قضاء المجلس الأعلى العدد 69.

و تأسيسا على ما سبق يطرح التساؤل حول إمكانية تقييد الوعد بالبيع المنصب على العقار تقييدا احتياطيًا.

الفقرة الأولى: الوعد بالبيع والتقييد الاحتياطي:

التقييد الاحتياطي حسب الأستاذ بول دو كرو هو « بيان يثبت بالرسم العقاري بصفة مؤقتة و مشروطة و ينبئ بالحق المطالب به و الذي لم يكن قابل للتقييد بالسجلات العقارية بطريقة قانونية⁽¹⁾ ».

فعقد الوعد بالبيع المنصب على العقار المنعقد صحيحا، يرتب مجرد حقوق شخصية تتجلى في التزام الواعد بما وعد به طيلة المدة المتفق عليها، والتزامه هذا التزام بعمل يتمثل في التزامه بإبرام العقد النهائي. وفي مقابل هذا لا يخول الوعد بالبيع للموعد له أي حق عيني، ذلك أن انتقال ملكية الموعد به لا يحدث إلا بموجب البيع النهائي الذي ينعقد عند موافقته على الشراء خلال الأجل المحدد، وهذا يعني أن الواعد يظل هو المالك القانوني للعقار يمكنه أن يقوم بكل التصرفات القانونية بما في ذلك تفويته لفائدة الغير، وهو ما يمكن تصوره من الناحية العلمية، إذ قد يقدم مالك العقار أي الواعد على تفويته للغير حسن النية، فيبقى للموعد له فقط حق ممارسة دعوى التعويض بحكم أنه يتمتع فقط بحق شخصي.

فمحكمة الاستئناف بالرباط كانت قد قضت في قرارين لها بتاريخ 17 ابريل 1929 بأنه يمكن التقييد الاحتياطي للوعد بالبيع باعتباره ينشأ عنه حقا شخصيا إلا أن نفس المحكمة عادت وقضت في قرار لها بتاريخ 20 فبراير 1951، بأنه بالنظر إلى مقتضيات الفصلين 65 و 85 من ظهير التحفيظ العقاري فإن الحقوق العينية العقارية هي التي يمكن أن تكون وحدها موضوع تقييد احتياطي بالرسوم العقارية، وقررت أن التقييد الاحتياطي

⁽¹⁾ Paul DECROUX : Droit foncier Marocain- édition LaPorte- Rabat 1977.

لاتفاق أو حق الأفضلية باطل وعديم الأثر ، لسبب أنه حق شخصي منقول أي حق دائنية.

وقد نقضت محكمة النقض الفرنسية في قرار لها بتاريخ 02 فبراير 1954 قرار استئنافية الرباط المذكور وبنت نقضها على سياق الفصل 85 من ظهير 12 غشت 1913 واعتبرت أن التقييد الاحتياطي يمكن أن يشمل الحقوق العينية والحقوق الشخصية. و بالتالي يجوز لصاحب الخيار المترتب عن عقد وعد ببيع عقار أن يطلب تقييده حقه تقييدا احتياطيا في الرسم العقاري.⁽¹⁾

و عمليا يمكن للموعد له أن يطلب من المحافظ تسجيل تقييد احتياطي على الرسم العقاري موضوع الوعد بالبيع وذلك بناء على مقال افتتاحي لدعوى إتمام إجراءات البيع أو على أمر من رئيس المحكمة، و هو ما جاء في قرار محكمة الاستئناف بالرباط بأن سلوك مسطرة التقييد الاحتياطي بناء على منازعة معروضة أمام القضاء ، عمل يسمح به القانون و التعسف و سوء النية لا يفترضان لمجرد عدم نجاح المدعي في دعواه - مما تكون معه عناصر المسؤولية المبررة للتعويض عن الدعوى التعسفية غير قائمة.

و جاء في قرار آخر للمجلس الأعلى مؤرخ في 09-09-2009 :
"معلوم أن التقييد الاحتياطي يضمن منع المدين من تفويت عقاره المتقل بتقييد مؤقت و هو بمثابة إعلان إلى كافة بكون الحق منازعا فيه في انتظار حصوله على القوة الثبوتية اللازمة لتقييده نهائيا بأثر رجعي منذ تاريخ إجراء التقييد الاحتياطي استنادا إلى الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري

⁽¹⁾ قراران مذكوران بمرجع :محمد بن الحاج السلمي-التقييد الاحتياطي في التشريع العقاري سنة 1984 -
المنشورة الرئيسية - أكادير - ص 47.

12 غشت 1913 الذي نص على أن تاريخ التقييد الاحتياطي هو الذي يعتبر لتعيين رتبة التاريخ اللاحق للحق⁽¹⁾.

الفقرة الثانية : الوعد بالبيع و الحجز التحفظي

الحجز التحفظي هو إجراء تحفظي مؤقت ووسيلة ضمان و احتراز الهدف منها وضع أموال المدين من عقارات و منقولات تحت يد القضاء حتى لا يتصرف فيها تصرفا يضر بالدائن و هو وسيلة حفاظ على أموال المدين واحتراز لأنه يمنع عليه التصرف في أمواله المحجوزة لكنه لا يحول دون إدارته لأمواله و لا يسمح له بالتنفيذ الجبري على أموال المدين إلا إذا تحول إلى حجز تنفيذي.

و عند امتناع أحد المتعاقدين عن إبرام عقد البيع النهائي، رغم قبضه لثمن البيع أو جزء منه، و لجوء الطرف الآخر إلى المحكمة، و صدور حكم قضائي بفسخ العقد و بإرجاع الثمن المؤدى، يمكن لصاحبه طلب إجراء حجز تحفظي لضمان استيفاء المبلغ المحكوم بإرجاعه.

و يقدم طلب الحجز بمقال إلى رئيس المحكمة الابتدائية طبقا للفصل 452 من قانون المسطرة المدنية.

و يمكن رفع الحجز القضائي إذا أدى المدين المبالغ التي تم الحجز من أجلها .

الفقرة الثالثة: الوعد بالبيع و الغرامة التهديدية

في الالتزامات المتعلقة بالقيام بعمل أو الامتناع عن القيام بعمل غالبا ما يلجأ الخصوم إلى الغرامة التهديدية لإجبار المدين على تنفيذ التزامه و الوعد بالبيع نموذج لتطبيقات الغرامة التهديدية ، طالما و أن إتمام البيع يتوقف أحيانا على الإرادة الشخصية، للبائع في القيام بهذا العمل، و يجري

⁽¹⁾ قرار المجلس الأعلى عدد 3124 المؤرخ في 09/09/2009 الملف المدني عدد 3139/5/1/2008 غير منشور .

اشتراطها في عقود الوعد بالبيع كدعيرة يومية، أي كتعويض اتفاقي من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، و للمشتري الموعود له أن يطلب تصفيته قضائيا مع طلبه الأصلي بإتمام البيع، أو بصورة مستقلة. ويخضع تقديرها للسلطة التقديرية للمحكمة لتعديلها زيادة أو نقصانا طبقا للفصل 264 من ق.ل.ع.

و في هذا الصدد، جاء في قرار المجلس الأعلى بتاريخ 23 ماي 1980 ما مفاده أنه لما قضت المحكمة بتصفية الغرامة التهديدية المحكوم بها بمقتضى أمر استعجالي بتعويض حددته بناء على ما لها من سلطة في التقدير دون بيان لعناصر الضرر التي اعتمدها لتقدير التعويض ، يكون قضاؤها ناقص التعليل و يستوجب النقض⁽¹⁾.

المطلب الرابع: المسؤولية الناشئة عن خرق عقد الوعد بالبيع

يعتبر عقد الوعد بالبيع المنصب على عقار عقدا تمهيدا ملزما لجانب واحد وهو الواعد، في حين يحتفظ للموعود له بحق ممارسة الخيار بإعلان رغبته في الشراء أو رفض التعاقد النهائي. وإعلان الموعود له عن رغبته لفائدة إبرام عقد البيع يجعل هذا العقد تاما ومنتجا لكافة آثاره من ترتيب في ذمة المشتري الالتزام بأداء الثمن وتسلم المبيع. وفي ذمة البائع الالتزام بتسليم المبيع ونقل ملكيته للمشتري و ضمان العيوب والاستحقاق ، لأن سبب إعلان الموعود له عن رغبته في إبرام عقد البيع النهائي هو اكتساب الحقوق المترتبة عن هذا العقد.

فبمقتضى عقد الوعد بالبيع تتحدد الطريق التي يجب للمتعاقدين سلكها بكيفية مشروعة لتحقيق تلك الغاية. وتصور قيام مسؤولية عن عدم احترام

(1) عبد الرحمان بلعكيد ، وثيقة البيع بين العمل و النظر - نفس المرجع ص. 251-253.

الالتزامات المترتبة عن عقد الوعد بالبيع يؤدي إلى التساؤل عن طبيعة المسؤولية وتحديد أركانها.

ويترتب عن خرق عقد الوعد بالبيع مسؤولية مدنية، ويجب الفصل بين ما إذا كان الخطأ صادراً عن أحد طرفي العقد، الواعد أو المستفيد، ففي هذه الحالة يتواجه الطرفان بمقتضى المسؤولية العقدية، وبين ما إذا كان هناك طرف ثالث عن عقد الوعد هو من ارتكب خطأ يستوجب مسؤوليته، فيكون الأساس هو المسؤولية التقصيرية، ففي حالة تصرف الواعد في الموعد ببيعه للغير مثلاً، يكون من حق المستفيد طلب إبطال التصرف لتصرف الواعد في المبيع بسوء نية، رغم قيام حق للغير عليه.

المطلب الخامس : التكيف القانوني لعقد الوعد بالبيع

قد تملّي الظروف الاقتصادية أو طبيعة المعاملة على الطرفين عند إبرام عقد الوعد بالبيع أن يتفقا على أن يتم أداء الثمن بالتقسيط أو على تأجيل أداء الثمن إلى وقت لاحق، غير أن هذا الامتداد الزمني في عنصر الزمن الذي يرتبط به أداء الثمن، غالباً ما يتسبب في تغيير مجموعة من المعطيات والثوابت التي يعتبرها الطرفان أساسية. عند تعاقدتهما كتغير قيمة المبيع بالزيادة أو النقصان، وهو ما قد يدفع بأحد المتعاقدين إلى محاولة التملص من الالتزام الملقى على عاتقه بدعوى إخلال المتعاقد الآخر بالتزامه المقابل، وعدم وفاء المشتري بجل الثمن أو بعضه وفقاً لما اتفق عليه الطرفان، دون أن يترتب على عدم أداء الثمن في الأجل الفسخ بقوة القانون، وقد حسم اجتهاد المجلس الأعلى⁽¹⁾ في قراره الصادر بجميع الغرف بتاريخ 16 دجنبر 2003: « إن العبرة في العقود والوثائق بمضمونها لا بعناوينها

⁽¹⁾ قرار عدد 3598 الصادر بتاريخ 16 دجنبر 2003 ملف مدني عدد 2001/1/1/650، منشور قرارات المجلس الأعلى في ذكراه الأربعين.

وأنه بالرجوع إلى محتوى العقد المؤرخ في 14/03/1975 يتبين بأنه عقد بيع ابتدائي مستوف لشروطه وأركانه إذ يتضمن رضا الطرفين والتزامهما، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء، كما يتضمن الاتفاق على الثمن والمثمن وبقية الشروط الأخرى ولا يرتب على عدم أداء الثمن بالأجل المحدد الفسخ بقوة القانون. وإن ما ورد فيه من احتفاظ البائعة بحق تقويت المحل للغير لم تتمسك به" ثم رتب المجلس الأعلى على هذه التعليقات الأساسية والواضحة أنه كان" على المحكمة أن تطبق في النازلة أحكام الفصل 114 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على أنه إذا انقضى الأجل دون أن يصرح المتعاقد بأنه يريد فسخ العقد أصبح هذا العقد نهائيا من تاريخ إبرامه وأنها لم تفعل وطبقت على العقد أحكام الوعد بالبيع تكون قد خرقت الفصل المذكور" وهو ما ينص عليه الفصل 488 من ق.ل.ع :

«يكون البيع تاما بمجرد تراضي عاقيه ، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء، وباتفاقهما على المبيع والثمن وشروط العقد الأخرى »

و في قرار لمحكمة الاستئناف بالرباط صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2007/12/13 جاء في إحدى حيثياته ⁽¹⁾:

"حيث إن الإيداع اللاحق للمبالغ المالية المتبقية بمكتب الموثق بتاريخ 2006/12/22 وبعد انصرام ثلاثة أشهر على تقيد دعوى إتمام البيع في 2006/8/2 لا يرفع عن المستأنف حالة التماطل طالما أن هذا الإيداع جاء لاحقا للأجل المتفق عليه.

وحيث إن الاستدلال بقرار المجلس الأعلى عدد 3598 الصادر بجميع غرفه لا ينطبق على نازلة الحال باعتبار أن البائعين تمسكا بالأجل الفاسخ الوارد بعقد البيع وطالبا قضائيا بمقالهما المضاد بفسخه والحال أنه في

(1) قرار عدد 154 بتاريخ 2007/12/13 ملف مدني عدد 13/ 2007/75 - مجلة المعيار - العدد 42 - ص 217.

النازلة موضوع القرار المحتج به لم تتمسك البائعة الأجنبية بطلب حلول الأجل وعدم تنفيذ أحدهما لالتزامه".

وممارسة حق الخيرة مثلما يؤدي إلى إنهاء العلاقة التعاقدية الناتجة عن الوعد فإنه قد يفسح المجال أمام واقعة قانونية، يمكن أن تكون أساساً لمساءلة من أضر من الطرفين بالآخر، فإذا كان التزام الواعد هو ترك إيجابه بالبيع قائماً كالتزام بعمل، فإن أي فعل يقوم به ضداً على هذا الالتزام كأن يتلف الموعد ببيعه إضراراً بالمستفيد، أو يسحب إيجابه، يشكل خطأ يدخل ضمن أركان المسؤولية المترتبة عن خرق الوعد⁽¹⁾.

إلا أنه إذا تعذر إعلان الخيرة لسبب خارج عن إرادة الواعد مثل الحادث الفجائي أو القوة القاهرة، فيمكن إعفاؤه من المسؤولية عن عدم إبرام العقد النهائي إن أثبت ذلك، ولا يكون عليه أداء ما التزم به من أداءات كشرط العدول مثلاً.

وإذا كان الخطأ الذي اقترفه الواعد قد اشترك فيه الغير كما هو الأمر في حالة التصرف في الموعد ببيعه على حساب الوعد، فإن المشارك بدوره يعتبر مخطئاً في تصرفه خطأً يشركه في المسؤولية.

المبحث الثاني : الدعاوى الناشئة عن عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار

سنتناول في هذا المبحث دعوى إتمام إجراءات البيع في مطلب أول مع بسط شروط الدفع بعدم التنفيذ ومتطلبات دعوى الفسخ الموضوعية في مطلب ثاني ، على أن نخصص المطلب الثالث للآثار الزجرية لعدم تنفيذ عقد.

⁽¹⁾ الطاهر القضاوي، الوعد بالبيع - دراسة مركزة في العقار - نفس المرجع - ص 264.

المطلب الأول : دعوى إتمام إجراءات البيع :

تهدف دعوى إتمام إجراءات البيع إلى مطالبة أحد طرفي العلاقة التعاقدية بالوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر شريطة أن يكون هذا الأخير قد وفى بالتزاماته.

و المحكمة عند النظر في دعوى إتمام إجراءات البيع تراقب توافر جميع أركان عقد البيع حتى تستطيع ترتيب آثاره، لأن دعوى إتمام إجراءات البيع تأتي للإعلام بقيام حق هذا الأخير.

و في حالة تعليق عقد الوعد بالبيع على شرط وافق أو فاسخ تراقب تحقق الشرط الواقف أو تخلف الشرط الفاسخ، لترتب عنهما تعيين تنفيذ الالتزامات و التمسك بالحقوق المترتبة عنه العقد.

و يقوم الأساس القانوني لدعوى إتمام إجراءات البيع على أحد المبادئ الجوهرية لأثر العقد و هي إمكانية تنفيذ الالتزام رغما عن المدين.

و دعوى إتمام إجراءات البيع أو دعوى صحة التعاقد تهدف إلى الحصول على حكم بثبوت البيع وبالتالي إجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل الملكية أو بتسليمه الشيء المبيع أو إجبار المشتري بأداء الثمن أو تسلم الشيء المبيع، و لا يعفى البائع ولا المشتري من هذه الالتزامات إلا إذا أصبح تنفيذها مستحيلا .

و تعرف محكمة النقض المصرية دعوى صحة التعاقد في حكم لها :
"دعوى صحة و نفاذ عقد البيع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- هي دعوى موضوعية، تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ونفاذه في مواجهة البائع، وهي تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام مقام العقد المسجل في نقل الملكية ، هذا وبمقتضى أن يفصل القاضي في أمر صحة البيع، و أن يتحقق

من استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته، و بالتالي فإن الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من منازعات تتعلق بانعقاد العقد ومدى صحته و جديته⁽¹⁾.

وقد جاء في قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 15 دجنبر 2004 بخصوص ممارسة دعوى إتمام إجراءات البيع : « حق اللجوء إلى القضاء مكفول لكل الأشخاص بشرط ممارسته بغير قصد الإضرار بالغير وتكون دعوى إتمام البيع المؤسسة على حماية حق الخصم في العقار المبيع دون تدليس أو سوء نية أو خطأ جسيم حقا مشروعاً »⁽²⁾.

و لقبول الدعوى الناشئة عن الالتزام اشترط المشرع أن تكون مسبوقة بالأداء أو العرض العيني لموضوع الالتزام حسب ما يحدده القانون أو العقد أو العرف (الفصل 234 من ق ل ع).

كما يجوز لكل متعاقد في العقود الملزمة للطرفين أن يتمتع عن أداء التزامه إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل، وذلك ما لم يكن أحدهما ملتزماً ، حسب الاتفاق أو العرف بأن ينفذ نصيبه من الالتزام حسب نص الفصل 235 من ق ل ع .

و قد اعتمد المجلس الأعلى هذين الفصلين اللذين يتعلقان على التوالي بالدعوى الناشئة عن الالتزام و كذا بالدفع بعدم التنفيذ و اللذين يستندان إلى أن العقود تحكمها قاعدة الارتباط بين الالتزامات ، لأن العقود الملزمة للطرفين تسودها علاقة مبنية على تنفيذ التزام أحد الأطراف مؤسس على تنفيذ الآخر لما التزم به⁽³⁾.

(1) نقض عدد 1302-1-35 مجموعة أحكام النقض الصادر بتاريخ 15-1-1984 الصفحة 248

(2) قرار عدد 3588 الصادر بغرفتين بتاريخ 15 دجنبر 2004 - ملف مدني عدد 2003/5/1/2854.

منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى - عدد 69

(3) قرار عدد 2854 الصادر بغرفتين بتاريخ 01/05/2003. منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى - عدد

فقد جاء في قرار المجلس الأعلى صادر بتاريخ 16 فبراير 1983 «لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناشئة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملزما به حسب العقد ، و في العقود الملزمة للطرفين يجوز لكل متعاقد أن يتمتع عن أداء التزامه إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل»⁽¹⁾.

و هو نفس ما أكده قرار المجلس الأعلى صادر بتاريخ 13/11/1985⁽²⁾ وكذا القرار الصادر بتاريخ 09/12/1999⁽³⁾:

« إنه بمقتضى الفصل 234 من ق ل ع فإنه لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملزما من جانبه حسب الاتفاق أو القانون وبذلك فإنه لا يمكن للمشتري أن يطالب بإتمام البيع إلا إذا نفذ ما التزم به في عقد البيع ».

و دعوى إتمام إجراءات البيع العقاري غالبا ما تبنى على عقد وعد بالبيع ، مما يطرح إشكالية احترام مقتضيات المادة 234 من ق. ل. ع.

و في قرار للمجلس الأعلى صادر بتاريخ 8 فبراير 1995 جاء فيه: "يجوز لكل متعاقد الامتناع عن الوفاء بالتزامه إلا إذا وفى المتعاقد المقابل، ما لم يوجد شرط يسبق أحدهما بالوفاء طبقا لمقتضيات الفصلين 234 و 235 من ق.ل.ع وبذلك فإن المحكمة حين قضت على البائع بإتمام إجراءات البيع دون

⁽¹⁾ قرار عدد 5640 المؤرخ في 09/12/1999 في الملف المدني عدد 95/867 - منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى- عدد 69.

⁽²⁾ قرار المجلس الأعلى عدد 223 الصادر بتاريخ 16 فبراير 1983 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 32 السنة 1983 ص 21 و ما بعدها ، منشور أيضا في قرارات المجلس الأعلى في المادة المدنية 83-91 - الصفحة 54 .

⁽³⁾ قرار المجلس الأعلى عدد 2638 صادر في الملف رقم 96350 بتاريخ 13/11/1985 منشور في مجلة رابطة القضاة- العدد 20-21

أن يكون المشتري قد أدى أو عرض أداء ما تبقى بزمته من ثمن البيع فإنها خالفت هذه القاعدة ولم تبني قرارها على أساس قانوني".⁽¹⁾

كما جاء في قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 2005/12/28 "حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه قضى عليه بإتمام البيع مع المطلوب بشأن القطعتين الأرضيتين المذكورتين قبل أن يتأكد من قيامه بتنفيذ التزامه أولاً وهو أداء بقية الثمن وفي حالة رفضه إيداعه بصندوق المحكمة على الرغم من تمسك الطاعن بمقتضيات الفصل 234".⁽²⁾

و جاء أيضاً في قرار للمجلس الأعلى صادر بتاريخ 1 فبراير 1995: "إن مقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع لا تطبق بصفة مطلقة فإذا بين العقد من هو الطرف الذي عليه أن ينفذ أولاً التزامه فلا محل للقول بأن العقد ملزم للطرفين" وهو نفس ما أكدته القرار الصادر بتاريخ 13 فبراير 2008".⁽³⁾

وتأسيساً على ما ذكر، فلا يسوغ لأي طرف أن يطالب الطرف الآخر إلا إذا نفذ ووفى بدوره بالالتزام الملقى على عاتقه ما لم يوجد شرط يسبق أحدهما بالوفاء. وتتم طريقة العرض باحترام مقتضيات الفصل 171 وما يليه من قانون المسطرة المدنية.

إذا تضمن العقد التزام أحد الطرفين بالتنفيذ أولاً ، فلا بد من احترام هذا الترتيب، إذ يمكن للمتعاقد الآخر الدفع بعدم التنفيذ والامتناع عن تنفيذ التزامه إلى أن يوفي المتعاقد الأول بما التزم به.

(1) قرار عدد 395 بتاريخ 8 فبراير 1995 ملف مدني عدد 88/ 792 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى - العدد 47.

(2) قرارا لمجلس الأعلى عدد 3518 المؤرخ في 2005/12/28 ملف مدني عدد 4214-1-1-2002 غير منشور.

(3) قرار لمجلس الأعلى عدد 340 صادر في فاتح فبراير 1995 ملف مدني عدد 90/1945 - منشور في قرارات المجلس الأعلى الصادرة في المادة المدنية 1958-1996 - منشورات المجلس الأعلى في ذكره الأربعين 1997

والدفع بعدم التنفيذ هو وسيلة سلبية تتمثل في امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ تعهداته إلى حين تنفيذ المتعاقد الآخر لالتزامه المقابل⁽¹⁾.

وبعبارة أخرى يتعين أن تنفذ الالتزامات المتقابلة في وقت واحد مع جواز اللجوء إلى إجراءات العرض الحقيقي لأحد المتعاقدين، مما قد يمكن من معرفة الطرف المتخلف عن الوفاء . وإذا لم يقيم أحد الطرفين بتنفيذ ما تعلق بذمته من التزام كان للمتعاقد الآخر بدلا من أن يطلب فسخ العقد، أن يتمتع عن تنفيذ التزامه إلى حين تنفيذ الالتزام المقابل.

و يتبين من ذلك بأن فكرة الارتباط بين الالتزامات المتقابلة تشكل معيارا جوهريا يميز هذا النوع من الالتزامات حسب ما يستفاد من الفصل 235 من ق.ل.ع.

وقد سار القانون المدني المصري في نفس الاتجاه إذ نصت المادة 161 على أنه " في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الأداء ، جاز لكل من المتعاقدين أن يتمتع عن تنفيذ التزامه، إذا لم يقيم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به".

والتمسك بعدم التنفيذ لا يؤدي إلى انقضاء الالتزام بصفة تامة وإنما يرمي فقط إلى وقف تنفيذه.

المطلب الثاني: دعوى الفسخ:

بناء على الفصل 259 من ق.ل.ع فإن للبائع الخيار بين إجبار المشتري على تنفيذ التزامه إن كان ممكن التنفيذ أو المطالبة بفسخ عقد البيع مع التعويض في الحالتين وذلك في حالة مطل المشتري بعد توجيه إنذار إليه وانصرام الأجل المضروب له فيه بدون أن يبادر إلى الوفاء بالتزامه. ودعوى

⁽¹⁾ قرار لمجلس الأعلى عدد 583 الصادر بتاريخ 13 فبراير 2008 في الملف مدني عدد: 2007/3/1/3093 نشرة قرارات المجلس الأعلى - الجزء الأول - السلسلة 1-2009.

الفسخ مخولة لكلا طرفي العلاقة التعاقدية شريطة أن لا يكون العقد قد رتب
الفسخ في حالة عدم الأداء وهو ما يستفاد من قرار المجلس الأعلى
بتاريخ 1979/12/20⁽¹⁾.

ويمكن تعريف الفسخ بأنه جزاء مدني يرمي إلى وضع حد للعلاقة
التعاقدية عند الإخلال بالشروط الاتفاقية التي تربط بين المتعاقدين في العقود
الملزمة للجانبين وهو ثلاثة أنواع: فسخ قضائي - فسخ قانوني وفسخ اتفاقي.
فالفسخ القضائي هو لجوء أحد طرفي العقد إلى القضاء ومطالبته قضائيا
بفسخ العقد.

والمحكمة عند النظر في دعوى الفسخ المعروضة أمامها، تتأكد قبل
البت في دعوى المخل بالتزامه من كون الطرف الآخر قد قام بدفع كامل
التمن الذي بذمته أو عرض أن يؤدي كل ما التزم به وكذا من كون المدين
في حالة مطل إما بحلول الأجل المقرر للمشتري وتحديد أجل للوفاء بالالتزام
عملا بمقتضيات الفصل 255 من ق ل ع وانصرام الأجل دون الوفاء.

وفي فسخ عقد البيع نتيجة إخلال المشتري بالتزامه له بأداء باقي الثمن
في الوقت المحدد رغم الإنذار الموجه إليه يخول للبائع الاحتفاظ بمسبق
التمن كتعويض، وهو ما أقره قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ
1984/4/25:⁽²⁾

" حيث استجابت المحكمة لطلب المدعي استحقاقه كتعويض لثمن البيع
المدفوع مسبقا وكان المدعي أنذر المدعى عليه بكونه سيحتفظ بالمبلغ
المدفوع مسبقا في حالة عدم أداء الباقي في الأجل المحدد في الإنذار مع

(1) قرار عدد 998 الصادر بتاريخ 79/12/20 في الملف المدني عدد 75517 - رابطة القضاة - السنة 21
(2) قرار عدد 107 - ملف مدني 89-971 - الصادر بتاريخ 1984/4/25 منشور في مجلة الإشعاع -
العدد الثامن

إرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد بتخلي المشتري عن العقار الذي تقرر فسخ بيعه رغم إقامته به منشآت وتجديدات."

ويحق للمطالب بفسخ عقد وعد البيع، المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بامتناع الطرف الآخر عن إبرام العقد النهائي على أساس المسؤولية العقدية التي لا يمكن أن تتعد إلا بانعقاد العقد وتمامه من حيث التكوين وتحقق الضرر خلال مرحلة ما قبل التعاقد النهائي.

وقد جاء في قرار للمجلس الأعلى بتاريخ 14 شتبر 1994 بأن ثمن المبيع يجب رده في جميع الأحوال التي يفسخ فيها عقد البيع أو يفسخ بحكم القانون نتيجة استحالة تنفيذ البائع لالتزامه حسب نص الفصل 961 من ق.ل.ع⁽¹⁾.

و جاء في قرار آخر للمجلس الأعلى بتاريخ 25/11/1998 بأن طلب فسخ العقد لا يباشر إلا ممن كان طرفا فيه وعلى من يدعي حقا على موضوع العقد غير طرفيه أن يباشر الطرق المخولة له قانونا دون طلب الفسخ للوصول إلى مبتغاه⁽²⁾ (الفصل 485 من ق.ل.ع).

و جاء في قرار آخر بتاريخ 13/4/2005 "حيث يتجلى من عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين أنه تضمن شرط حصول المشتري على القرض وفي حالة عدم تحقق هذا الشرط في الأجل المتفق عليه فإن هذا العقد يصبح لاغيا وعديم الأثر وأن المبلغ المسبق تلتزم البائعة بإرجاعه إلى المشتري"⁽³⁾.

⁽¹⁾ قرار عدد 2910 الصادر بتاريخ 14 شتبر 1994 في الملف المدني 4117/88 - منشور في مجلة قضاء المجلس الأعلى - الإصدار الرقمي دجنبر 2000 العدد 47 الصفحة 22.

⁽²⁾ القرار عدد 7162 المؤرخ في 25/11/98 في الملف المدني عدد 94/454 - قرارات المجلس الأعلى عدد 55 منشور أيضا في النشرة الإخبارية للمجلس الأعلى - عدد 8 ص 16.

⁽³⁾ قرار عدد 1100 المؤرخ في 13/4/2005 ملف مدني عدد 4573-1-1-2003. -مجلة القضاء و القانون- العدد 131

ويكون الفسخ قانونيا عند استقالة تنفيذ العقد لوقوع سبب أجنبي خارج عن إرادة الطرفين كالحادث الفجائي والقوة القاهرة. ويترتب على كافة أنواع فسخ عقد البيع إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد.

وقد عرف الفصل 107 من ق ل ع الشرط بأنه " تعبير عن الإرادة يعلق على أمر مستقبل وغير محقق الوقوع، إما وجود الالتزام أو زواله". والشرط الفاسخ هو شرط غير محقق الوقوع يؤدي تحققه إلى زوال الالتزامات المعلقة عليه ويترتب عليه فسخ العقد بأثر رجعي، ويعتبر الالتزام كأن لم يكن منذ البداية⁽¹⁾.

ومن هنا تختلف دعوى الفسخ عن الشرط الفاسخ: فالفسخ يترتب على الإخلال بالالتزام، أما الشرط الفاسخ العادي فيتوقف على حدوث أمر مستقبلا لا يرتبط بالضرورة بمسألة الإخلال بالالتزام، والفسخ الاتفاقي تطبيق لمبدأ سلطان الإرادة الذي يجد أساسه القانوني في الفصل 260 من ق ل ع⁽²⁾. ومن تطبيقاته ما جاء في الفصل 581 من ق ل ع، فينفسخ البيع بقوة القانون وتتقضي الالتزامات دون صدور حكم قضائي، وفي حالة اللجوء للمحكمة لاستصدار حكم، يكون هذا الأخير كاشفا للفسخ لا منشأ له.

وقد جاء في قرار للمجلس الأعلى صادر بتاريخ 79/12/20 بأنه يكون للبائع الخيار في إجبار المشتري على تنفيذ التزامه إن كان ممكنا أو في طلب التحلل من البيع عن طريق المحكمة شريطة أن لا يكون العقد قد رتب الفسخ في حالة عدم الأداء⁽³⁾.

⁽¹⁾ محمد حسين منصور " الشرط الصريح الفاسخ" دار الجامعة الجديدة - 2007 - ص 16.

⁽²⁾ الفصل 260 من قانون الالتزامات والعقود: " إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يفسخ عند عدم وفاء أحدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون، بمجرد علم الوفاء".

⁽³⁾ قرار عدد 998 صادر بتاريخ 79-12-20 في الملف المدني عدد 75517 منشور في مجلة القضاء والقانون - العدد 131.

المطلب الثالث : الآثار الجزية لعدم تنفيذ عقد :

اعتبر المشرع عدم تنفيذ عقد جريمة، نص عليها وعلى عقوبتها في المادة 551 من القانون الجنائي التي تنص على أن:

« من تسلم مقدما مبالغ من أجل تنفيذ عقد، ثم رفض تنفيذ هذا العقد أورد تلك المبالغ المسبقة ، دون عذر مشروع يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وغرامة من مائتين إلى مائتين وخمسين درهما «، ويمكن إعمال مقتضيات هذه المادة عوض اللجوء إلى المساطر المدنية لإجبار المتعاقد على الوفاء بالتزاماته التعاقدية⁽¹⁾.

وتتلخص العناصر التكوينية للجريمة فيما يلي :

أولاً- فعل مادي يتمثل في تسلم مقدما- مبالغ مالية من أجل تنفيذ عقد.

ثانياً- الامتناع عن رد المبلغ المقبوض والنية الإجرامية التي تتجسد في غياب العذر المشروع وهو ما كرسه العمل القضائي من خلال عدة قرارات:

فقد جاء في قرار المجلس الأعلى صادر بتاريخ 1989/10/12 :

« لا يكفي لقيام الجريمة المنصوص عليها في الفصل 551 من القانون الجنائي عدم تنفيذ عقد بل إن الذي يكون هذه الجريمة هو الامتناع عن تنفيذ العقد أو رد المبلغ المقبوض ... دون عذر مشروع »⁽²⁾.

وفي قرار آخر للمجلس الأعلى بتاريخ 1995/09/15: "جريمة عدم تنفيذ عقد تتطلب أن يكون المتهم قد تسلم مقدما مبالغ مالية من أجل تنفيذ عقد تم رفض التنفيذ أو رد المبالغ دون عذر مشروع".⁽³⁾

⁽¹⁾ عبد اللطيف آيت بوجبير - الآثار المدنية والجزية لواقعة عدم تنفيذ عقد .
⁽²⁾ قرار المجلس الأعلى -- صادر بتاريخ 1989/10/12، عدد 7297، في الملف الجنحي 97/13505 -
مجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 45 ص 186 .
⁽³⁾ قرار للمجلس الأعلى - صادر بتاريخ 1995/09/15، عدد 3/1503 الملف عدد 18708 / 92 - مجلة
قضاء المجلس الأعلى - عدد 49-50 ص : 206

خاتمة

على امتداد هذه الصفحات تطرقنا من جهة أولى إلى النظام القانوني لمؤسسة الوعد بالبيع عموما والمنصب على العقار بصفة خاصة.

ثم بينا من جهة ثانية الآثار القانونية لعقد الوعد بالبيع المنصب على العقار والدعاوى الناشئة عنه.

هذا بإيجاز الإطار العام الذي نسجنا من خلاله الخطوط الرئيسية لهذا البحث والذي أدركنا من خلاله، الأهمية العملية للتعاقد في إطار مؤسسة الوعد بالبيع والتطور الذي عرفته مع ظهور أنماط جديدة من التعاقدات المنصبة على العقار والتي فرضت منازعات متشعبة ومتعددة على المحاكم.

وإذا كان المشرع قد أحاط نظام التعاقد بمجموعة من الضوابط الهدف منها قيام عقد صحيح ونافذ، فنظام عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار يبقى بدوره خاضعا للقواعد العامة لقانون الالتزامات والعقود.

فالفصل 14 من قانون الالتزامات والعقود يطرح تساؤلات حول كيفية تطبيقه، خاصة وأنه لم يترتب أي أثر قانوني على الوعد المجرد وكذا الفصول من 15 إلى 18 من قانون الالتزامات والعقود التي تطرح التساؤل بخصوص اعتمادها عند تطبيق الوعد بالبيع خاصة والوعد بالتعاقد بصفة عامة.

لذا نقترح :

- تعزيز الترسنة القانونية للبيوعات العقارية بنصوص تنظم عملية التعاقد بالوعد بالبيع كفيلة بحماية المتعاقدين، وبايجاد الحلول للنزاعات المستعصية والمتعلقة بالمعاملات العقارية.

- حماية الحق الشخصي الناشئ عن عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار حماية صارمة كفيلة بمنع التلاعب بشأنه.

_ وأخيرا نسأل الله التوفيق للجميع عملا بقوله تعالى: "وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون." صدق الله العظيم.

ملحق يتضمن:

- ↓ نماذج عقد وعد بالبيع المنصب على العقار.
- ↓ قرارات في موضوع " الوعد بالبيع المنصب على العقار "
- صادرة عن محكمة الاستئناف بالجديدة.

وعد بالبيع

مضمن بعدد صحيفة كناش المختلفة بتاريخ

الحمد لله وحده نحن العدلان المنتصبان لتلقي الشهادات وتحريرها بدائرة المحكمة الابتدائية بالجديدة قسم التوثيق بها حميد عبادي
ومحمد ربوح تلقينا في الساعة الخامسة والنصف مساء يوم الخميس رابع عشر 14 جمادى الاولى عام واحد وثلاثين واربعمئة والف
1431 موافق تاسع وعشري 29 ابريل سنة الفين وعشرة 2010 الاشهاد المدرج بمذكرة الحفظ العشرين لاول تحت عدد 85 صحيفة
111 نضه: حضرت لدينا السيدة بنت بوشعيب بن محمد مولودة في 13/10/1962 والدتها خديجة بنت التباري
مغربية بدون مهنة بطاقتها الوطنية رقم صالحة الى غاية 2020/01/07 عنوانها شارع بنييا محمد سالم رقم 7 حي القسم
العيون والحالة وقته بالجديدة وأشهدتنا انها تسلمت عربونا قدره عشرة الاف 10.000 درهم حازته حوزا تاما اعترافا من اخيها للاب
السيد بن بوشعيب بن محمد مولود في 01/09/1968 والدته حبيبة بنت محمد مغربي مهنته عون تجاري بطاقته
الوطنية رقم M187405 يمتد العمل بها الى 2018/03/25 عنوانه تجزئة اكسيكو 130 زنقة زمور الجديدة وذلك بان تعهدت
ووعدت السيدة المذكورة بان تبيع للسيد المذكور كافة واجبها المشاع وقدره سهم واحد من اصل 8
اسهم في الملك المسمى كريمة موضوع الرسم العقاري الكائن بالجديدة 130 تجزئة اكسيكو زنقة زمور الجديدة
مساحته تسعة وتسعون 99 سنتيارا المتكون من دار للسكنى بها طابق علوي واتفقا على ان يتم البيع النهائي في متم شهر شتنبر من
سنة 2010 وذلك بثمان اجمالي قدره مائة الف 100.000 درهم ودفع باقي الثمن الذي قدره تسعون الف 90.000 درهم بعد ابرام عقد
البيع النهائي داخل الاجل المذكور اعلاه والتزم كل طرف بما التزم به تجاه الطرف الاخر بعد ان تلي عليهما مضمون الشهادة عرفا
قدره شهد به عليهما من اشهاد به وهما باتمه وعرف بهما داخله وحرر في 19 جمادى الاولى 1431 موافق 04 ماي 2010

عربون

مضمن بعدد صحيفة كناش المختلفة بتاريخ

الحمد لله وحده نحن العدلان المنتصبان لتلقي الشهادات وتحريرها بدائرة المحكمة الابتدائية بالجديدة قسم التوثيق بها حميد عبادي ومحمد ربوح تلقينا في الساعة الرابعة والنصف مساء يوم الاثنين عاشر 10 ربيع الثاني عام ثلاثين واربعمئة والف 1430 موافق سادس 06 ابريل سنة الفين وتسعة 2009 الاشهاد المدرج بمذكرة الحفظ السابعة عشر لاول تحت عدد 58 صحيفة 88 نصه: حضر لدينا السيد لحسن بن ج محمد مولود سنة 1929 مغربي مهنته فلاح بطاقته الوطنية رقم 39.000 يمتد العمل بها الى 2013/10/07 عنوانه 65 الزنقة 625 الجديدة واشهدنا انه تسلم عربونا قدره تسعة وثلاثين الف 39.000 درهم حازه حوزا تاما اعترافا من السيد بن عبد الكبير بن محمد مولود في 1957/03/28 والذته مينة بنت علي مغربي مهنته مقاول بطاقته الوطنية رقم يمتد العمل بها الى 2012/07/01 عنوانه الدار الاصطيفائية 512 سيدي بوزيد الجديدة وذلك من اجل ان يبيع له كافة ثلاثمئة 300 مترا مربعا من بقعة حائط النخلة يحدها بحرا طريق مارة وجنوبا محمد ودجني الواعد بالبيع المذكور وشمالا شركة صوديमित وقبلة الواعد بالبيع محمد ودجني المذكور الكائنة بمركز مولاي عبد الله دائرة واقليم الجديدة بعد اعداد الوثائق والمستندات الخاصة بذلك من طرف الواعد بالبيع المذكور داخل اجل شهرين اثنين تبندئ من تاريخه بثمن اجمالي للبقعة المذكورة قدره تسعة وتسعون الف 99.000 درهم بعد ان اتفقا على اتمام البيع النهائي داخل المدة المذكورة ودفع باقي الثمن الذي هو ستون الف 60.000 درهم وبمحضر المحوز منه المذكور وتاكيد وموافقة معه على جميع ما ذكر والتزم كل طرف بما التزم به اتجاه الآخر من غير تماطل ولا تسويف بعد ان تلي عليهما مضمون الشهادة عرفا قدره شهد به عليهما من اشهاد به وهما باتمه وعرف بهما داخله وحرر في 14 ربيع الثاني 1430 موافق 10 ابريل 2009 وسجل بالجديدة في 2009/04/28 سجل الإيداع 3100 الامر بالاستخلاص 3428 التوضيل 1918193E17B/3995 واعيد تحريره في 18 جمادى الثانية 1430 موافق 12 يونيو 2009

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES

M. (nom et prénom)
demeurant à (lieu),
agissant en sa qualité de propriétaire

ci-après dénommé(e) "LE PROMETTANT"

d'une part

et

M. (nom et prénom)
demeurant à (lieu),

ci-après dénommé(e) (s) "LE BENEFICIAIRE"

d'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant et en obligeant solidairement et indivisiblement entre eux ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acquérir, ainsi qu'à ses héritiers, donataires, légataires, cessionnaires ou substitués éventuels, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, dans les conditions ci-après, l'immeuble dont la désignation suit.

Tel que ledit bien existe, s'étend, se comporte et se poursuit avec ses aisances et dépendances, dans l'état où il sera au jour de la vente, et que le BENEFICIAIRE déclare bien connaître pour l'avoir préalablement visité :

I - DESIGNATION

(faire une description du bien objet de la promesse, indiquer son identification

cadastrale, ainsi que sa situation au jour de la promesse et au jour de sa délivrance, à savoir s'il est libre de toute occupation ou occupé par le promettant ou s'il est loué)

II - ORIGINE DE PROPRIETE.

Le PROMETTANT est propriétaire dudit immeuble pour l'avoir acquis de M. (nom et prénom) selon acte dressé le (date) devant Maître (nom), notaire à (adresse de l'étude) publié le (date) au bureau des hypothèques de (lieu) sous le volume (nombre) et numéro (n°).

III - DUREE DE VALIDITE DE LA PRESENTE PROMESSE

La présente promesse est consentie et acceptée pour une durée qui expirera le (date et heure).

Faute par le bénéficiaire, ou ses ayants cause ou ayants droit, d'avoir, à la date ultime ci-dessus fixée, notifié au PROMETTANT sa décision d'acquérir l'immeuble sus-désigné, en levant l'option dans les conditions prévues ci-après, il sera déchu des droits que lui confère la présente promesse de vente, qui deviendra caduque de plein droit et sans formalité, sauf les effets de la clause relative à l'indemnité d'immobilisation ci-après stipulée.

IV - MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION

Si le bénéficiaire décide d'acquérir, il devra en faire la notification au PROMETTANT, au domicile par lui élu, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé, et qui devra lui être parvenu au plus tard à la date ultime prévue pour la levée de l'option, ci-dessus visée.

V - PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété, ainsi que l'entrée en jouissance, auront lieu au jour de la conclusion de l'acte authentique de vente qui sera dressé en l'étude de Maître (nom), notaire à (adresse), désigné dès à présent pour la rédaction dudit acte.

VI - CONSTATATION AUTHENTIQUE DE LA VENTE

La vente, résultant de la levée d'option par le BENEFICIAIRE, devra être constatée par acte authentique, au plus tard quinze jours après cette levée d'option. A cet effet, sommation de se présenter à tel jour et telle heure en l'étude

de Maître (nom) sera délivrée à l'autre partie à la requête de la partie la plus diligente.

Si la partie sommée ne se présente pas, ni personne pour elle, un procès-verbal de carence sera dressé à la requête de la partie ayant sommé. Celle-ci devra alors se pourvoir en justice aux fins de faire constater la mutation intervenue par le seul fait de la levée de l'option par le BENEFICIAIRE. Les frais, droits et honoraires occasionnés par cette carence seront à la charge de la partie défaillante.

VII - CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle est réalisée, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous les conditions suivantes ...

VIII - PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

Si elle se réalise, la vente aura lieu moyennant le prix de (somme en lettres) Euros (en chiffres F) payable comptant, (ajouter en cas de promesse portant sur un bien situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété et constitué de plusieurs lots

IX - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION EVENTUELLE (article L. 312-1 et suivants du Code de la consommation)

Le BENEFICIAIRE déclare que, pour financer le coût global de son acquisition éventuelle, il lui sera nécessaire d'obtenir au préalable un ou plusieurs prêts d'un montant au moins égal à (somme en lettres) Euros (en chiffres F).

Par suite de cette déclaration, la présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par le BENEFICIAIRE et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

(indiquer le montant de l'apport personnel, le montant du ou des prêts sollicités, la nature des prêts, leur durée minimale, le taux d'intérêt maximum, la périodicité des remboursements, les garanties et sûretés affectés aux prêts, ainsi que le nom et l'adresse des établissements financiers auprès desquels seront sollicités les prêts).

En vue de l'obtention dudit ou desdits prêts, le BENEFICIAIRE s'engage à fournir, à première demande, aux organismes financiers sollicités, toutes les pièces, documents et renseignements nécessaires à l'instruction des dossiers de prêts.

La présente condition suspensive sera réputée accomplie dès la présentation par le ou les établissements financiers sollicités d'une ou plusieurs offres régulières correspondant aux caractéristiques susvisées, et après l'agrément du ou des assureurs, en cas d'adhésion obligatoire à un contrat d'assurance collective lié à ces prêts.

Cette acceptation ne pourra intervenir que dix jours après la réception des offres et devra être donnée par lettre, le cachet de la poste faisant foi.

Toute notification devra être faite par acte extra judiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé.

X - VERSEMENT DE L'INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la promesse faite par le PROMETTANT, le BENEFICIAIRE a versé ce jour au PROMETTANT qui le reconnaît et lui en donne quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque, la somme de (somme en lettres) EUROS (en chiffres F), à titre d'indemnité d'immobilisation. Cette indemnité d'immobilisation s'imputera à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente.

En cas de caducité de la présente promesse, par suite de la défaillance ou de la non-réalisation de l'une seulement des conditions suspensives avant le délai d'expiration de la présente promesse ou à la date ultime impartie au BENEFICIAIRE pour lever l'option, cette indemnité sera immédiatement et intégralement restituée au BENEFICIAIRE, sans retenue ni indemnité d'aucune sorte.

Toutefois, si la défaillance concerne une ou plusieurs des conditions suspensives stipulées dans l'intérêt exclusif du BENEFICIAIRE, celui-ci aura la faculté d'y renoncer en levant l'option dans les délais, et conditions stipulées aux présentes.

En revanche, cette indemnité restera acquise de plein droit et sans formalité au PROMETTANT, si le BENEFICIAIRE n'a pas levé l'option ou l'a levée sans respecter les modalités prévues aux présentes, alors que toutes les conditions suspensives sont réalisées avant l'expiration de la promesse selon les conditions indiquées aux présentes.

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives prévues aux présentes et en cas de levée de l'option par le BENEFICIAIRE, le PROMETTANT, dont l'engagement est définitif, ne pourra alors refuser de réaliser la vente en se

prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

XI - NANTISSEMENT ET SEQUESTRE (éventuellement)

L'indemnité d'immobilisation, dont le versement est effectué ce jour, est affectée en nantissement par le PROMETTANT au profit du BENEFICIAIRE, à titre de gage, pour lui en assurer le remboursement éventuel.

Aux fins d'assurer l'efficacité de ce nantissement, ladite somme de (somme en lettres) Euros (en chiffres Euros) est remise ce jour par le PROMETTANT à M. (nom), tiers convenu entre les parties, dans les termes de l'article 2076 du Code civil, constitué séquestre pendant la durée de validité de la promesse, intervenant aux présentes et qui accepte.

XII - CONDITIONS SUSPENSIVES

(à ajouter en cas de demande de prêt par le bénéficiaire : Outre la condition suspensive d'obtention par le BENEFICIAIRE du ou des prêts sollicités), la présente promesse de vente est consentie et acceptée sous réserve de l'avènement dans le délai ci-dessus fixé des conditions suspensives suivantes :

(renseignement hypothécaire ne révélant pas d'inscriptions pour un montant supérieur au prix de la vente, certificat d'urbanisme ne révélant pas un état de péril, etc).

XIII - FRAIS

Tous frais et droits des présentes seront supportés par (nom).

XIV - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le BENEFICIAIRE fait élection de domicile à (adresse) et le PROMETTANT à (adresse).

XVI. ENREGISTREMENT

La présente promesse sera enregistrée dans le délai de dix jours, à peine de nullité, conformément à l'article 1840 A du Code général des impôts par (nom et adresse).

Fait à (lieu), le (date).

En (nombre) exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties, un pour l'enregistrement (ajouter le cas échéant : et un pour le séquestre).

Mots rayés nuls : ...

Lignes rayées nulles : ...

Chiffres rayés nuls : ...

...

Signature des parties

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط
بمحكمة الاستئناف بالجديدة

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية
وزارة العدل
محكمة الاستئناف
بالجديدة

الغرفة المدنية

قرار رقم
07/47

صدر بتاريخ
2008/1/28

رقمه بالمحكمة الابتدائية

رقمه بمحكمة الاستئناف
07/198/4

أصدرت محكمة الاستئناف بالجديدة
بتاريخ 2008/1/28.

وهي تبت في المادة المدنية مؤلفة من السادة
م احمد الرزكيني رئيسا

محمد المحب مستشارا ومقررا

حسن بوشامة مستشارا

وبمساعدة السيد البعزي سعيد كاتب الضبط.

القرار التالي

بين:

الساكنة ب 118 مكرر مركز سيدي بوزيد الجديدة

موطنه المختار بمكتب

المحامي بهيئة الجديدة

بوصفه مستانفا من جهة

الساكنين بزقة الدكتور بلانك الرقم 18 الجديدة
موطنهما المختار بمكتب
المحامي بهيئة الجديدة

بوصفهما مستانفا عليهما من جهة أخرى

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستانف ومستنتجات الطرفين
ومجموع الوثائق المدرجة بالملف .

وبناء على تقرير السيد المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته باعفاء
من الرئيس وعدم معارضة الطرفين

وبناء على الامر بالتخلي الصادر بتاريخ 2007/12/18 والمبلغ قانونا
الى الطرفين

وتطبيقا لمقتضيات الفصل 134 وما يليه والفصل 328 وما يليه
والفصل 429 من قانون المسطرة المدنية.

عرض الوقائع والاجراءات

بتاريخ 29 مارس 2006 تقدم المستأنفان بواسطة نائبهما بمقال افتتاحي للدعوى امام ابتدائية الجديدة مؤدى عنه حسب الوصل عدد 266012 عرضا فيه انه بناء على عقد ابتدائي توثيقي منجز من طرف الموثق بتاريخ 2004/4/18 اشترى العارض من المدعى عليهما شقة سكنية بالطابق الثاني خاضعة لنظام الملكية المشتركة موضوع الملك المسمى بهو 17 ذي الرسم العقاري عدد 08/94062 البالغة مساحتها 37 متر مربع الكائنة بشارع مولاي عبد الحفيظ بالجديدة مشتملة على صالون وغرفتين ومطبخ وبهو ومرحاض وحمام بثمن اجمالي قدره مائة وثمانون الف درهم وذلك بعد ان يتم تحرير العقد النهائي بعد حصول العارضين على قرض بمبلغ 180000,00 درهم من القرض العقاري والاسياحي لتسديد ثمن شراء الشقة وان قيمة القرض اصبحت بمن يدي الموثق الذي لا زال في انتظار حضور البائعين المدعى عليهما للتوقيع على عقد البيع القضائي الا انها لازال يمتنعان رغم المحاولات الحبية المبذولة معهما ويلتمسان قبول المقال شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليهما بكتابة عقد البيع النهائي مع المدعين للشقة موضوع الرسم العقاري عدد 08/94062 الكائن بشارع مولاي عبد الحفيظ الجديدة والحكم بغرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ واعتبار الحكم بمثابة عقد بيع نهائي في حالة الامتناع وامر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بالجديدة بتسجيل مقتضيات الحكم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا

وأجاب المدعى عليهما بواسطة نائبهما الاستاذ بمذكرة جواب بتاريخ 2006/12/5 اكدا من خلالها ان العقد غير موقع وغير مترجم وهو يتضمن شرطا واقعا يجعل العقد باطلا في حالة عدم تحققه وهو ضرورة حصول الطرف المشتري على القرض داخل اجل اقصاه شهر ان ملتمسا عدم قبول الدعوى ورفضها ان حازت القبول شكلا . وادرجت القضية بجلسة 2006/11/21 حضرها نائبا الطرفين وتم حجز القضية للمداولة لجلسة 2007/12/5 وصدر الحكم موضوع الطعن والقاضي منطوقه في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع على المدعى عليهما باتمام البيع مع المدعين وذلك بكتابة عقد البيع

النهائي معهما بخصوص الشقة موضوع الرسم العقاري عدد 08/94062 الكائنة بشارع مولاي عبد الحفيظ الجديدة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ وتحميل المدعى عليهما الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبتاريخ 20 ابريل 2007 استأنفت بواسطة نائبها الاستاذ بمقال استئنافي مؤدى عنه حسب الوصل عدد 444189 الحكم المشار الى منطوقه اعلاه وحصرت الاستئناف في ان حقها في الدفاع تم المساس به من خلال الزامها بالجواب على مذكرة مرفقة بوثائق محررة بلغة اجنبية وان الحكم تغاضى عن الدفع الاساسي بخصوص وجود شرط واقف يتضمنه العقد الابتدائي المطلوب الحكم باتمامه وان عدم تحقق الشرط الواقف يجعل العقد باطلا وهو شرط حصول المشتري على قرض بنكي داخل اجل اقصاه شهرين من يوم ابرام العقد الابتدائي أي 2005/4/18 وهذا الاجل ينتهي في 2005/6/18 في حين ان الشهادة المسلمة من المؤسسة المانحة للسلف وهي القرض العقاري والسياحي مؤرخة في 2005/9/12 والموثق لم يتوصل بها الا بتاريخ 2005/11/18 وان العارضة لم تتسلم أي مبلغ من المستأنف عليه الاول كما انها لم تتسلم من شريكها بأي مبلغ بخصوص الشقة رقم 17 كما ان الموثق لم يسلم للعارضة أي مبلغ يتعلق بهذه الشقة وان العارضة تؤكد ان الطرف المستأنف عليه لم يثبت امتناع العارضة عن ابرام العقد النهائي ولم يسبق ان وجه لها أي انذار بهذا الخصوص ملتزمة في الشكل بقبول الاستئناف وفي الموضوع بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم تصديا برفض الطلب واجاب المستأنف عليهما بواسطة نائبهما ذ بمذكرة جواب بتاريخ 2007/9/17 اكدا من خلالها ان الوعد بالبيع عقد واضحى تضمن جميع الشروط الشكلية والموضوعية المتعلقة بالبيع ولا يوجد به بند يشترط فسخ العقد في حالة عدم تحقق الشرط داخل الاجل وملتمسا تاييد الحكم الاستئنافي ان حاز الاستئناف القبول شكلا.

وبتاريخ 2007/10/18 ادلت المستأنفة بواسطة نائبها ذ بمقال اصلاحي مؤدى عنه حسب الوصل عدد 775095 تدخل بمقتضاه في المقال الاستئنافي باعتباره كان طرفا في الدعوى وتؤكد ما ورد بمقالها الاستئنافي وبتاريخ 2007/10/29 امرت المحكمة باجراء بحث بمكتب المستشار المقرر

المحكمة

سبق التصريح بنظامية الاستئناف وقبوله بتاريخ 2007/10/29.

في الموضوع :

حيث تطعن المستانفة على الحكم المستانف وبالوسائل الموما اليها
اعلاه.

وحيث ثبت من العقد التوثيقي المحرر في 2004/4/18 عقد الوعد
بالبيع لعقار ان والسيدة
بإعارة للسيد والسيدة كافة الملك المسمى
بهو 17 المتكون من شقة تحمل رقم 22 بالطابق الثاني مساحتها 57 م
كائنة بالجديدة شارع مولاي عبد الحفيظ موضوع الرسم العقاري
عدد 08/94062 بثمن قدره ونهايته 180000 درهم وان البيع متوقف
على اقتراض الطرف المشتري من مؤسسة القرض العقاري
والسياحي ما مجموعه 180000,00 درهم لتمويل ثمن البيع
داخل اجل شهرين من تاريخه كما ثبت من التعهد المحرر في 9/12/
2005 من طرف مؤسسة القرض العقاري والسياحي بالجديدة ان هذه
الاخيرة تتعهد بوضع ما مجموعه 131900,00 درهم كقرض منحه
القرض العقاري والسياحي للسيد والسيدة
لتمويل شراء الملك المسمى بهو 17 بالجديدة موضوع الرسم العقاري
عدد 08/94062 بالحساب رقم 451-1-166-000 داخل

اجل 7 ايام ابتداء من الانشاء بمؤسسة القرض العقاري والسياحي لعقود البيع والرهن وتسجيل التحمل.

وحيث اذا علق التزام على شرط حصول امر في وقت محدد اعتبر هذا الشرط متخلفا اذا انقضى الوقت دون ان يقع الامر وفي هذه الحالة لا يجوز للمحكمة ان تمدد الاجل الفصل 117 من ق ل ع.

وحيث اكدت المستانفة وبجلسة البحث بتاريخ 2007/11/27 انها لا تعرف المستانف عليهما ولم يسبق لها وان ذهبت عند الموثق ولم توقع اية وثيقة ولم تتسلم أي مبلغ مالي من الصفقة المذكورة.

وحيث انه وبالرجوع الى عقد الوعد بالبيع المحرر في 2004/4/18 يتبين انه نص على اداء باقي الثمن سيتم خلال شهرين من تاريخ العقد وان المحكمة عندما قضت باتمام البيع مع المستانف عليهما بعلقة ان الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود لا يعتبر ان المدين مماطلا الا بعد انذاره واذا كان المدين في حالة مطل كان للدائن الحق في اجباره على تقيد الالتزام مادام تنفيذه ممكنا من غير ان يثبت لديها قيام المستانف عليهما بالعرض الحقيقي المصحوب بالاداء الفعلي لباقي الثمن وداخل الاجل المحدد تكون قد خرقت الفصل المستدل به اعلاه وما قضت به مجانب للصواب مما يستوجب الغاؤه والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث يتعين تحميل المستانف عليهما الصائر.

لهذه الأسباب

ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا انتهائيا في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : بالغاء الحكم المستانف والحكم تصديا برفض الطلب وتحميل المستانف عليهما الصائر.

بهذا صدر القرار في اليوم و الشهر و السنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف الجديدة دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.

امضاء

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط
بمحكمة الاستئناف بالجديدة

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية
وزارة العدل
محكمة الاستئناف
بالجديدة

الغرفة المدنية

قرار رقم
07/60

صدر بتاريخ
2008/2/4

رقمه بالمحكمة الابتدائية

رقمه بمحكمة الاستئناف
07/478/4

أصدرت محكمة الاستئناف بالجديدة
بتاريخ 4/2/2008.

وهي تبت في المادة المدنية مؤلفة من السادة

م احمد الرزكيني رئيسا

محمد المحب مستشارا ومقررا

حسن بوشامة مستشارا

وبمساعدة السيد البعزي سعيد كاتب الضبط.

القرار التالي

بين:

تجزئة الوفاق حي السعادة 3 الجديدة

موطنه المختار بمكتب الاستاذ

المحامي بهيئة الجديدة

بوصفه مستانفا من جهة

27 بلوك 85 شارع الحي المحمدي الدار البيضاء

موطنه المختار بمكتب الاستاذ

المحامي بهيئة الجديدة

بوصفه مستانفا عليه من جهة أخرى

حضور السيد المحافظ على الاملاك بالجديدة

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستانف ومستنتجات الطرفين
ومجموع الوثائق المدرجة بالملف .

وبناء على تقرير السيد المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته باعفاء
من الرئيس وعدم معارضة الطرفين

وتطبيقا لمقتضيات الفصل 134 وما يليه والفصل 328 وما يليه
والفصل 429 من قانون المسطرة المدنية.

عرض الوقائع والاجراءات

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المدعى تقدم بواسطة نائبه الاستاذ . بمقال افتتاحي للدعوى امام ابتدائية الجديدة بتاريخ 27 يونيو 2006 مؤدى عنه حسب الوصل عدد 218865 عرض فيه انهابرم وعدا بالبيع مع المدعى مصحح الامضاء التزم بمقتضاه هذا الاخير ان يبيع له الدار السفلية المعدة للسكنى تحت حرف C مساحتها 252 متر مربع الكائنة بالجديدة تجزئة الوفاق من مجموعة مساكن المسماة الازهار المستخرجة من الرسم العقاري عدد 08/ 50880 واتفق على ثمن البيع الاجمالي للدار المذكورة في مبلغ 220000,00 درهم حازها المدعى عليه كاملة كما قام العارض باتمام اشغال البناء داخل الاجل المتفق عليه وان المدعى عليه لم يقم باجراءات اتمام البيع مع العارض رغم العقار موضوع البيع استخرج من الرسم العقاري الام واصبح له رسم عقاري خاص به يحمل رقم 08/86987 والذي لازال في ملكية شركة المدعى عليه ملتصا في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع الحكم على المدعى عليه باتمام اجراءات البيع موضوع الوعد بالبيع المصادق على صحة امضائه بتاريخ 1993/5/13 مع العارض بالرسم العقاري عدد 08/86987 المستخرج من الرسم العقاري الام تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تاخير وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم بمثابة بيع تام مع امر السيد المحافظ على الاملاك العقارية والرهون بالجديدة يتضمن ذلك في الرسم العقاري المذكور مع ما يترتب على ذلك قانونا وتحميل المدعى عليه الصائر. وادرجت القضية بجلسة 07/5/29 وتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 07/6/22 وصر الحكم المطعون فيه بالاستئناف القاضي في منطوقه في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع على المدعى عليه باتمام البيع موضوع الوعد بالبيع المؤرخ في 1993/5/13 مع المدعى بالرسم العقاري عدد 08/86987 المستخرج من الرسم العقاري الام تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تاخير وفي حالة الامتناع امر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بالجديدة بتسجيل ذلك بالرسم العقاري المذكور مع تحميل المدعى عليه الصائر.

وبتاريخ 16 اكتوبر 2007 وبمقال من اجل الاستئناف مؤدى عنه
الوصل عدد 775067 استئناف بواسطة نائبه الاستاذ
خالد الحكم المشار الى منطوقه اعلاه وحصر اسباب في كون
محكمة الدرجة الاولى قضت باتمام البيع بالنسبة للرسم العقاري عدد
08/86987 وان العقد انصب على عقار مستخرج من الرسم العقاري
08/50880 مساحته 252 م ولا يوجد بالملف ما يفيد ان العقار
موضوع النازلة هو المستخرج من الرسم العقاري المذكور او انه
انفرد بالرسم العقاري المحكوم باتمام بيعه وان الشهادة المدلى بها تفيد
ان الرسم العقاري عدد 08/86987 ملك لشركة . وهي شخص
اجنبي عن النزاع ولم تكن طرفا في الوعد بالبيع وان الحكم وجه ضد
شخص اجنبي عن الدعوى وقضى في ملك لا علاقة له بالنازلة ملتصا
قبول الطعن شكلا وموضوعا الغاء الحكم المستئناف بعد التصدي عدم
قبول الطلب واجاب المستئناف عليه .
الاستاذ بمذكرة جوابية لجلسة 08/1/14 اكد من خلالها ان رسم
العقار موضوع الوعد بالبيع رقمه الصحيح هو 08/86987 والمحدد
مساحته في 252 م حسب الثابت من شهادة الرسم العقاري والذي
لازال في اسم شركة هاجر وان المستئناف هو المتصرف
الوحيد للشركة حسب الثابت من القانون الاساسي للشركة وعلى هذا
الاساس ابرم الوعد بالبيع مع العارض شخصيا وان العارض
هو الحائز للعقار موضوع النزاع وبنى به فيلا تتكون من طابقين منذ
سنوات وان المستئناف والى حد الان لم يتم معه اجراءات
البيع بتنفيذ الشروط المتفق عليها بالوعد بالبيع بدون سبب معقول ملتصا
تأييد الحكم المستئناف وتحميل المستئناف الصائر.

وادرجت القضية بجلسة 2008/1/28 وادلى بمذكرة جوابية حاز ذ
بمذكرة حاز ذ **مفهوم** نسخة منها واكد السابق وتقرر ادراج
القضية للمداولة لجلسة 2008/2/4 وبعد المداولة طبقا للقانون
صدر القرار الاتي.

المحكمة

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا كافة الشروط الشكلية المتطلبة
قانونا فهو لذلك مقبول شكلا وتعين التصريح بذلك.

في الموضوع :

حيث يطعن المستأنف على الحكم المستأنف وبالوسائل المثارة اعلاه .
 وحيث ثبت من عقد وعد بالبيع والتزام بالشراء المصحح
 للامضاء بتاريخ 13 مايو 1993 ان : وعد بهذا العقد
 على بيع دار سفلية معدة للسكنى تحت حرف مساحتها 252 م كائنة
 بالجديدة تجزئة الوفاق من مجموعة مساكن المسماة
 الازهار المستخرجة من الرسم العقاري عدد 08/50880 وذلك
 لفائدة السيد : والقابل بعد التقلب والرضى وتحديد ثمن
 البيع وان المشتري قبل الدار المذكورة على الحالة الموجودة عليها
 عند كتابة العقد ووقع الاتفاق والتراضي على ثمن البيع الاجمالي
 للدار المذكورة وحدد في 220000,00 درهم مائتي وعشرين الف
 درهم حازها الواعد بالبيع والتزم المشتري ان يقوم باتمام
 اشغال البناء الباقية للدار من ماله الخاص حتى تصبح جاهزة
 كما التزم الواعد بالبيع ان يقوم باتمام البيع وبعد استيفاء جميع
 الشروط المطلوبة من المشتري كما ثبت من شهادة المحافظ
 على الاملاك العقارية بالجديدة المحررة في 2006/7/17 ان
 الملك المسمى : موضوع الرسم العقاري عدد 08/86987
 الكائن بجماعة مولاي عبد الله يشتمل على ارض عارية
 البالغة مساحته 253 م م يملكه الى حد يومه الشركة المدعوة :
 بصفتها ملاكة خاصة كما ثبت من نسخة من القانون الاساسي
 للشركة المدنية العقارية : ان متصرفها القانوني هو السيد
 : عبد الله .

وحيث ثبت من الفصل 488 من ق ل ع انه يكون البيع تاما بمجرد
 تراضي عاقيه احدهما بالبيع والاخر بالشراء وباتفاقهما على
 المبيع والثن وشروط العقد الاخرى.

وحيث وبالرجوع الى العقد اعلاه فالبايع شهد بثن البيع
 الاجمالي والمشتري قبل الدار على الحالة الموجودة عليها
 مما يفيد الالتزام بالبيع المبني على تبادل القبول والايجاب في مجلس
 واحد كما ينص على ذلك الفصل 488 من ق ل ع قد تم وهو
 ما يفيد وقوع الاتفاق على البيع النهائي بين الطرفين وما ينعاه
 المستأنف على الحكم لا اثر له ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف
 فيما قضى به .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح المحكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا انتهائيا

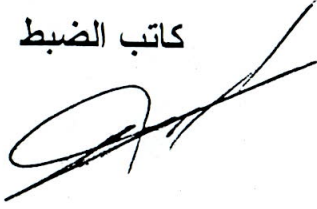
في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

بهذا صدر القرار في اليوم و الشهر و السنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالجديدة دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.

امضاء

كاتب الضبط



المستشار المقرر



الرئيس



أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط
بمحكمة الاستئناف بالجديدة

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية
وزارة العدل
محكمة الاستئناف
بالجديدة

الغرفة المدنية

قرار رقم
08/126

صدر بتاريخ
2008/3/31

رقمه بمحكمة الاستئناف
07/535/4

أصدرت محكمة الاستئناف بالجديدة
بتاريخ 2008/3/31
وهي تبت في القضايا المدنية مؤلفة من السادة
م احمد الرزكيني رئيسا ومقررا
حسن بوشامة مستشارا
محمد المحب مستشارا
وبمساعدة السيد البعزي سعيد كاتباً للضبط.
القرار التالي :

بين :
بلوك ب حي السعادة الرقم 22 بالجديدة

حي السعادة بلوك أ الرقم 23 بالجديدة

11 الزنقة 302 شارع باستور الجديدة

موطنهم المختار بمكتب الاستاذ
المحامي بهيئة الجديدة

بوصفهم مستانفين من جهة

وبين :
تجزئة الاصدقاء بالجديدة

عنوانه 1 لياسافة تجزئة الاصدقاء الجديدة

عنها برقم 41 شارع محمد السادس عمارة العبدى الشقة 3 الجديدة
موطنه الاول المختار بمكتب الاستاذ عبد الله ب... والثاني
بمكتب ذ محمد الوحي والثالث
المحامون بهيئة الجديدة

بوصفهم مستانفا عليهم من جهة اخرى

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف .

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي تقع تلاوته باعفاء من الرئيس وعدم معارضة الطرفين

وتطبيقا لمقتضيات الفصول 134 وما يليه والفصل 328 وما يليه والفصل 429 من قانون المسطرة المدنية

في الشكل : بناء على المقال الاستئنافي المقدم من لدن المستأنفين بو اسطة محاميهم المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 07/12/5 حسب الوصل رقم 362833 الذي يستأنفون بموجبه الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالجديدة بتاريخ 07/10/16 في الملف رقم 07/54/5 تحت رقم 283 القاضي برفض الطلب .

في الموضوع : في المرحلة الابتدائية :

يؤخذ من اوراق الملف ان المدعين تقدموا بمقال افتتاحي للدعوى امام ابتدائية الجديدة عرضوا فيه انه سبق لهم ان ابرموا مع المدعى عليه محمد بن سويح وعدا بشراء قطعة ارضية موضوع الرسم العقاري عدد 08/96867 الكائن بالجديدة وفق النسب التالية ثلاثة اثمان 3/8 لفائدة - - - - - واربعة اثمان 4/8 لفائدة - - - - - والثلث 1/8 لفائدة . - - - - - وان المشتريين ابرموا بأداء بقية الثمن بين يدي الموثقة بتاريخ 07/1/30 مما حدا بهذه الاخيرة الى استدعاء جميع الاطراف للحضور يوم 07/2/2 لابرار العقد النهائي فحضر الجميع وامضوا العقد النهائي في حين رفض - - - - - الامضاء وفوجئ العارضون بكون البائع بادر الى بيع كافة العقار للسيد - - - - - بتاريخ 07/2/13 مما اضر بالمشتريين - المدعين - ملتجئين فسخ العقد المؤرخ في 07/2/13 المبرم بين - - - - - وسعيد - - - - - بالتشطيب عليه من الرسم العقاري عدد 867 - 08/96 والحكم على المدعى عليه - - - - - باتمام البيع مع العارض تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تاخير وعد الامتناع اعتبار هذا الحكم بمثابة عقد بيع نهائي وامر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بتقييده بالرسم العقاري المذكور واجاب المدعى عليه محمد بن سويح - - - - - وسعيد - - - - - بملف 07/6/12 بمذكرة جوابية عرض فيها انه وقع تحديد اجل شهر واحد بالوعد بالبيع

لاداء المشتريين لبقية الثمن وانجاز عقد البيع النهائي والا فان الواعد
للتحرر

من كل تعهد وان المشتريين لم يؤدوا باقي الثمن داخل الاجل وان
مدة 10 ايام الاضافية تتعلق بمعاملة اخرى كانت ستتم بين الطرفين
اما العقد الثاني المبرم بين بادي سعيد ومحمد زحنوني فهو عقد
صحيح ملتزمين الحكم برفض الطلب .

وبعد استيفاء الاجراءات خلال مرحلة البداية صدر الحكم المستأنف .

المرحلة الاستئنافية :

بناء على اسباب الاستئناف الكامنة في انه لم يتم تحديد تاريخ بداية
اجل الشهر المسطر بالوعد بالبيع هل هو بحصول على القرض
الذي تخلف عليه ابرام العقد النهائي ام تاريخ انذار العارضين
ام تاريخ الوعد بالبيع كما انه تبين من كتاب الموثقة المؤرخ
في 07/2/22 الموجهة لدفاع العارضين ان البائع تعهد باضافة
10 ايام اخرى من اجل تحرير عقد البيع النهائي كما ان
حسنا ... ادت ثمن ما اشترت كاملا عند ابرام الوعد بالبيع
كما ان ... دفعا لحساب الموثقة لفائدة
البائع بقية الثمن بتاريخ 07/1/30 أي قبل الاجل المتفق عليه
وكان على الموثقة اتخاذ الاحتياطات اللازمة لضمان حقوق
العارضين ومن ضمنها تسجيل التقيدات اللازمة
لضمان حقوق العارضين ومن ضمنها تسجيل التقيدات
الاحتياطية الضرورية وعليه التمسوا الغاء الحكم المستأنف
والحكم تصديا بفسخ عقد البيع المؤرخ في 07/2/13 المبرم
بين ... والحكم على ... باتمام
البيع مع العارضين تحت طائلة غرامة تهديدية واحتياطيا الحكم
على المستأنف عليهم بادائهم للعارضين على وجه التضامن
تعويضا مسبقا قدره 1000,00 درهم وتعيين خبير لتحديد ما لحق
بهم من خسارة وما فاتهم من ربح اثر حرمانهم من المدعى فيه.

وبناء على جواب ذم ... عن المستأنف عليه ... ضمنه
كون المستأنفين لم يثبتوا التواطؤ المزعوم بين العارض و البائع له
وان الاصل هو حسن النية الى ان يثبت العكس اذ ان ...
اشترى الرسم العقاري عدد 867 - 08/96 بعد ان اطلع عليه
بالمحافظة العقارية وتبين له بانه خال من أي تقييد احتياطي
او غيره استنادا الى الفصل 65 من قانون التحفيظ العقاري

فجميع التصرفات من بيع ورهن وغيره الغير المسجلة بالرسم العقاري هي والعدم سواء ولذلك التمس التأييد.

وبناء على جواب ذلك، عن من رتب الذي عرض فيه ان تم تسطير اجل شهر في الوعد بالبيع من اجل اتمام البيع وان المستانفين لم يقدموا باقي الثمن داخل الاجل المحدد في الوعد بالبيع الامر الذي يجعل العارض متحطلا من أي التزام وان الوصولات البنكية تثبت ان باقي الثمن تم ايداعه في 07/01/10/30 أي خارج الاجل وبخصوص مدة 10 ايام فهي غير منصوص عليها في الوعد بالبيع وان الاجل المذكور يتعلق بمعاملة اخرى كما هو ثابت من كتاب الموثقة ولذلك التمس التأييد.

وبناء على عرض القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 08/3/17 حضرها ذلك، وادلى بمذكرة تأكيدية وادلى ذلك بمذكرة جوابية ثم تقرر جعل القضية في المداولة لجلسة 2008/3/31.

وبعد المداولة طبق القانون

في الشكل : حيث ان الاستئناف قدم وفق الشرائط المطلوبة قانونا صفة واهلية ومصلحة واجلا واداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع : حيث يعيب الطاعنون على الحكم الطعين ما قضى به ملتزمين الالغاء والحكم تصديا وفق المقال للعلل اعلاه.

وحيث ان الثابت من بنود العقد ان الاجل المضروب لابرام العقد النهائي هو شهر واحد وبالتالي فان الاجل المذكور يحتسب من تاريخ ابرام الوعد بالبيع لعدم التصيير صراحة على خلاف ذلك ولزم رد السبب المتعلق بهذا الشأن .

حقا، حيث ان المستانفة قد ادت ما بذمتها عند ابرام الوعد بالبيع الا ان ذلك لا يفيد في شيء بحكم عدم شرائها لحقبة مفرزة هي المدعى فيه بل على العكس من ذلك فان الوعد بالبيع انصب على الرسم العقاري الموما اليه انفا كوحدة كاملة غير مجزأة وبالتالي فان السبب غير جدي وتعين رده .

وحيث ان الادعاء بكون البائع قد منح المشتريين - الطاعنون - اجل عشرة ايام اضافي غير مؤسس لكونه لم يدون في محرر مكتوب خاصة وان الوعد بالبيع تم امام موثقة مختصة.

وحيث انه فضلا عن ذلك فان تمة رسالة مؤرخة في 07/3/29 صادرة عن الموثقة المبرمة للوعد بالبيع تفيد بان الاجل المذكور يتعلق بمعاملة اخرى.

وحيث ان الطاعنين واستنادا الى ما سلف قد اخلوا بالتزامهم الكامن في اداء الثمن داخل الاجل المحدد بالوعد بالبيع وبالتالي فانه لا يجوز لهم مباشرة الدعوى الناتجة عن الالتزام الا اذا اثبت انه وفي التزامه وفق الفصل 234 من ق ل ع .

وحيث انه تاسيسا على ما سلف فان الحكم المستئناف جاء مصادفا للصواب ولزم تاييده

وحيث ان خاسر الاستئناف يتحمل الصائر.

لهذه الأسباب

ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا انتهائيا

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستئناف وتحميل المستأنفين الصائر .

بهذا صدر القرار في اليوم و الشهر و السنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالجديدة دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات

إمضاء .

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط
بمحكمة الاستئناف الجديدة

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية
وزارة العدل
محكمة الاستئناف
بالجديدة

الغرفة المدنية

قرار رقم
08/162

صدر بتاريخ
2008/4/28

رقمه بمحكمة الاستئناف
07/489/4

بتاريخ 2008/4/28

أصدرت محكمة الاستئناف الجديدة
خلال نظرها في القضايا المدنية وهي مؤلفة من السادة
م احمد الرزكيني رئيسا ومقررا
حسن بوشامة مستشارا
محمد المحب مستشارا
البعزي سعيد كاتباً للضبط.
القرار الاتي نصه :

بين :

الجاغل محل المخابرة معه بمكتب الاستاذ
المحامي بهيئة المحامين بالجديدة

بوصفه مستانفا

وبين :

الساكنة بطريق مكة 109 دار الحاج الضاوي باشكو الدار البيضاء
ينوب عنها ذ
المحامي بهيئة المحامين بالجديدة

بوصفها مستانفا عليها

الوقائع والاجراءات

حيث يتجلى من اوراق الملف ومن الحكم المستانف ان المدعية
تقدمت بمقال افتتاحي امام المحكمة الابتدائية بالجديدة
تعرض فيه انها اتفقت مع المدعى عليه بان يبيع لها الدار الكائنة
بتجزئة المنار منطقة 2 رقم 69 الحاملة للرسم العقاري عدد
08/79176 مكنته من مبلغ عشرين الف درهم كعربون في انتظار
تحرير العقد النهائي الذي لم يحدد تاريخه وقد حصلت على
المبلغ الاجمالي واتصلت بالمدعى عليه لاجل اتمام البيع ووجهت
اليه انذارا من اجل ذلك الا انه لم يحرك ساكنا ولما استطلعت الامر

تبين انه تم تقويته للسيدة -ب- ملتزمة بالحكم عليه بارجاعه العربون مع تعويض لا يقل عن اربعة الاف درهم وبعد جواب المدعى عليه وتام الاجراءات اصدرت المحكمة المذكورة حكما بتاريخ 2006/12/18 في الملف عدد 2005/579 قضى بارجاع المدعى عليه لفائدة المدعية مبلغ 20000 دهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وبادائه لها مبلغ ثلاثة الاف درهم عن التماطل مع الصائر فاستأنفه المحكوم عليه بتاريخ 2008/10/3 مركزا في معرض بيان اوجه استئنافه على خرق الحكم المستأنف لمقتضيات الفصل 290 من ق ل ع ذلك أن المدعية اتفقت فعلا مع العارض من أجل بيعه الدار السفلية الكائنة بتجزئة المنار بثمن اجمالي قدره 250.000 دهم وأنها في ذلك الوقت لا تتوفر على ثمن الشراء وطلبت اجلا لتأمين المبلغ وانه طلب منها مده بمبلغ 90.000 دهم لشراء محل تجاري وقد سلمته مبلغ 20.000 دهم مقابل وصل بتاريخ 04/5/19 على ان تسدد الباقي في اجل اقصاه اسبوع وذلك بحضور الوكيل العقاري وبعد فوات اكثر من اسبوع حضرت المستأنف عليها واخبرته بانها تتراجع عن الشراء مطالبة اياه بارجاع العربون وكان ذلك بحضور الوكيل العقاري وطلبها باتمام البيع غير انه اضطر بعد مرور خمسة عشر يوما الى بيع العقار بتاريخ 2004/6/14 وذلك حسب ما يؤكده الاشهاد الكتابي الصادر عن الوكيل العقاري مما يكون العربون المسبق قد اصبح من حق الطاعن الاحتفاظ به مما يكون معه الحكم المستأنف جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 290 ق ل ع .

وركز المستأنف ايضا على خرق الحكم المستأنف للفصل 50 من ق م م وان الحكم الطعين غير معطل اذ ان المستأنف عليها هي التي سعت الى فسخ العقد وهو ما يوجب تحميلها تبعية فسخ العقد من جانب واحد وان الاحكام يجب ان تكون معللة من الناحيتين القانونية والواقعية ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وبالغائه موضوعا والحكم تصديا برفض الطلب.

وحيث اجابت المستأنف عليه فالتمست تاييد الحكم المستأنف واصدرت المحكمة بتاريخ 2008/1/21 قرارا تمهيدا يقضي باجراء بحث وبعد اجراء البحث المأمور به وتعقيب الطرفين واصدرا المستشار المقرر امر بالتخلي عن النازلة بجلسة 2008/4/14 تقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2008/4/28.

وبعد المداولة طبقا للقانون

من حيث الشكل : حيث سبق لهذه المحكمة ان قضت بقبول الاستئناف شكلا.

من حيث الموضوع : حيث اسس المستأنف اسباب استئنافه على الاسباب والعلل المذكورة اعلاه.

وحيث انه وبخصوص السبب المتصل بخرق مقتضيات الفصل 290 من قانون الالتزامات والعقود فقد تبين عدم جدية هذا السبب ذلك ان المستأنف يقر بتسلمه العربون موضوع النزاع وهو ما يؤكد الاشهاد المستدل به بصفته بائعا والمستأنف عليها بصفتها مشترية وانه بقيامه بتقويت العين المبيعة الى طرف اخر يعد تراجعا ونقضا لما اتفق عليه الطرفان ومن ثم فانه ملزم برد العربون الى المستأنف عليها.

وحيث ان تمسكه بالاشهاد المستدل به والصادر عن الوكيل العقاري لا ينفعه في شيء ذلك ان الوسيط اكد في اشهاده بان المستأنف وغيره اخبروه فقط بتراجع المستأنف عليها عن الشراء ويبقى مجرد تصريح غير فاعل في النزاع.

وحيث ان الثابت من وثائق الملف ومن الانذار المستدل به من قبل المستأنف عليها ان هذه الاخيرة انذرت المستأنف بارجاع مبلغ العربون بعد ان اكتشفت ان العين الموعود ببيعها قد فوتها فعلا الى غيره وتعهد ايضا بارجاع مبلغ العربون الامر الذي يجعل الحكم المستأنف وفي كافة مقتضياته سليم المبنى والتعليل وتبقى اسباب الاستئناف مركزة على اساس مما وجب معه تاييد الحكم المستأنف.

لهذه الاسباب

فان محكمة الاستئناف وهي تقضي عانيا وانتهائيا وحضوريا تصرح

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .

لهذا صدر القرار في اليوم و الشهر و السنة أعلاه .

امضاء

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

لائحة المراجع

■ المراجع باللغة العربية

أولاً: المراجع العامة

1. عبد القادر العرعاري : الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة - الكتاب الأول: عقد البيع، مطبعة الكرامة، الطبعة الثانية 2009.
2. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء 4 - طبعة: 1964- دار النهضة العربية، القاهرة.
3. مأمون الكزبري: نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود - مصادر الالتزام ،مطابع دار القلم، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 1974.
4. عبد الرحمن بلعكيد: وثيقة البيع بين النظر والعمل، مطبعة النجاح الجديدة - الدار البيضاء - الطبعة الثالثة - 2001.
5. الدكتور ادريس العلوي العبدلاوي: شرح القانون المدني ، النظرية العامة للالتزام: نظرية العقد، مطبعة النجاح الجديدة- الطبعة الأولى 1996.
6. عبد الحق صافي : عقد البيع: دراسة في قانون الالتزامات والعقود وفي القوانين الخاصة - مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى 1998.
7. عبد الحق صافي: القانون المدني: الجزء الأول: المصدر الإرادي للالتزامات - العقد- الكتاب الأول: تكوين العقد- مطبعة النجاح الجديدة - الطبعة الأولى 2006.
8. عبد الكريم شهبون: الشافي في شرح قانون الالتزامات والعقود المغربي - الكتاب الثاني - العقود المسماة وما يشابهها - مطبعة النجاح الجديدة - الطبعة الأولى 2002.

9. محمد بن الحاج السلمي: التقييد الاحتياطي في التشريع العقاري -
المطبعة الرئيسية - أكادير - 1984.

10. مأمون الكزبري : التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية،
الكتاب الثاني، الحقوق العينية والأصلية- مطبعة الساحل- 1984

11. سليمان مرقس- الوافي فيشرح القانون المدني - ج 3 في العقود
المسماة -المجلد الأول- عقد البيع- الطبعة الخامسة، مطبعة السلام،
القاهرة 1990.

12. محمد الكشبور: بيع العقار بين الرضائية والشكل، الطبعة الأولى -
سنة 1997، مطبعة النجاح الجديدة - الدار البيضاء

13. وزارة العدل: شرح قانون الالتزامات والعقود- الكتاب الأول- الجزء
الأول- المطابع الفرنسية والمغربية- الرباط.

14. صبحي سلوم :البيوع العقارية - دار الأنوار للطباعة - دمشق -
سوريا- الطبعة الأولى 1948.

15. محمد حسين منصور -الشرط الصريح الفاسخ- دار الجامعة الجديدة -
2007

16. عبد الرزاق السنهوري : البيع و المقايضة -الجزء الرابع - دار
النهضة العربية - القاهرة

■ ثانيا: المراجع الخاصة

1. عبد الحكيم فودة : الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون وعقد البيع الابتدائي
- دار الكتب القانونية- الإسكندرية 1992.

■ ثالثا: الرسائل والأطروحات

1. بلعيد كرومي: الوعد بالتعاقد في ضوء التشريع المغربي، رسالة لنيل
دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الحسن
الثاني 1985-1986.

2. الطاهر القضاوي: الوعد بالبيع (دراسة مركزة في العقار - رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، 1993-1994.

رابعاً: المقالات:

محمد خيرى: التعاقد في الميدان العقاري، أشغال ندوة النظام العقاري، والإنعاش العقاري والتعمير، منشورات بالمجلة المغربية لقانون واقتصاد التتمية، العدد 12- السنة 1986.

■ Les ouvrages

1. **Christian LARROUNET** : Droit civil, les obligations, le contrat, Tome III, 1^{ère} partie, conditions de formation- Economica 6^{ème} édition.
2. **Jean Claude MONTANIER** : les sources des obligations, Presse Universitaires de Grenoble- 1996.
3. **Alain BENABENT** : Droit civil, les contrats spéciaux, édition Montchrestien, Paris 1995.
4. **Omar AZZIMAN**: Le Contrat – Volume 1 – Edition Le FENNEC - 1995
5. **Paul DECROUX** : Droit foncier Marocain, édition La porte, Rabat 1977.
6. **Joanna SCHMIDT** : Négociation et conclusion de contrats- Dalloz, Paris 1982

الفهرس

مقدمة

فصل تمهيدي : مقتضيات عامة لعقد الوعد بالبيع المنصب على العقار

- 05 أولاً : تعريف عقد البيع وخصائصه
06.. ثانياً : تعريف عقد الوعد بالبيع
07..... ثالثاً : الأساس القانوني لعقد الوعد بالبيع
08. رابعاً : الطبيعة القانونية لعقد الوعد بالبيع
09 خامساً : تمييز عقد الوعد بالبيع عن العقود التمهيدية المشابهة له :
10..... 1- الوعد بالشراء
11..... 2- الوعد بالبيع وبالشراء
11..... 3- العقد الابتدائي
12..... 4- الوعد بالتفصيل عند البيع
12..... 5- الوعد بالبيع والإيجاب الملزم

الفصل الأول : انعقاد الوعد بالبيع ومضمونه

المبحث الأول : انعقاد عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار

- 17..... : التراضي أو توافق الإرادتين **المطلب الأول**
18..... : الأهلية وعيوب الرضا **المطلب الثاني**
18..... : الأهلية **الفقرة الأولى**
19..... : عيوب الرضا **الفقرة الثانية**
20..... : محل الوعد بالبيع **المطلب الثالث**
21..... : السبب **المطلب الرابع**
21..... : الاتفاق على الثمن **المطلب الخامس**
23..... : تحديد مدة إبرام العقد النهائي **المطلب السادس**
24..... : الشروط الشكلية لانعقاد الوعد بالبيع المنصب على العقار **المطلب السابع**

المبحث الثاني : أوصاف عقد الوعد بالبيع

- 28..... : الوعد بالبيع المعلق على أجل **المطلب الأول**
30..... : الوعد بالبيع المعلق على شرط **المطلب الثاني**
32..... : الوعد بالبيع المقترن بدفع العربون **المطلب الثالث**
33..... : التسبيق **المطلب الرابع**

الفصل الثاني : آثار عقد الوعد بالبيع والدعاوى الناشئة عنه

المبحث الأول : آثار عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار

المطلب الأول :	أثار عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار قبل تعبير الموعود له عن إرادته بشأن عقد الوعد بالبيع	35.....
الفقرة الأولى :	استمرار الواعد مالكا للعقار الموعود ببيعه	36.....
الفقرة الثانية :	ثبوت حق شخصي للموعود له بالبيع	37.....
الفقرة الثالثة :	التزام الغير	39.....
المطلب الثاني :	أثار عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار بعد تعبير الموعود له عن إرادته بشأن الوعد	40.....
الفقرة الأولى :	احترام الواعد لالتزاماته	40.....
الفقرة الثانية :	سقوط عقد الوعد بالبيع	42.....
الفقرة الثالثة :	رفض الواعد تنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الوعد بالبيع	43.....
المطلب الثالث :	الحماية القانونية لعقد الوعد بالبيع المنصب على العقار	44.....
الفقرة الأولى :	الوعد بالبيع والتقيد الاحتياطي	45.....
الفقرة الثانية :	الوعد بالبيع والحجز التحفظي	47.....
الفقرة الثالثة :	الوعد بالبيع والغرامة التهديدية	47.....
المطلب الرابع :	المسؤولية الناشئة عن خرق عقد الوعد بالبيع	48.....
المطلب الخامس :	التكييف القانوني لعقد الوعد بالبيع	49.....
المبحث الثاني :	الدعاوى الناشئة عن عقد الوعد بالبيع المنصب على العقار	51.....
المطلب الأول :	دعوى إتمام إجراءات البيع	52.....
المطلب الثاني :	دعوى الفسخ	56.....
المطلب الثالث :	الآثار الجزية لجنحة عدم تنفيذ عقد	60.....
خاتمة :		61.....
ملحق :		63.....
لائحة المراجع :		64.....
الفهرس :		67.....

Centre National de Documentation
Division du Traitement de l'Information
Service Analyse des Documents
et Micrographie

المركز الوطني للتوثيق
قسم معالجة المعلومات
مصلحة تحليل الوثائق
والتجهيز

بطاقة الوثيقة Fiche de Document

N° d'enregistrement رقم التسجيل (*) 1826 / 2081

(*) نفس رقم التسجيل بقاعدة الجمع وقاعدة التتبع

Collecte

الجمعة

العنوان الكامل..... الورود بالسبع المصنف على العقار على
Titre complet.....

قوة العمل القضاة المغربي

المؤلف / الهيئة: خاتبة الزهراء الكروبي

Langue..... اللغة **Ar**

Date d'édition..... تاريخ النشر ٢٠١٥

Source expéditrice.....المصدر الباعث..... المعهد العالي للقضاء

Domaine..... Droit Politiqueالمجال

Date de réception du document / 2021 / 01 / 13 / تاريخ التوصل بالوثيقة

Date de réception du document

Suivi

التب

Date d'envoi à l'imprimerie /...../...../...../ تاريخ البعث للطباعة

Date de retour de l'imprimerie /...../...../...../ تاريخ الإعادة من الطباعة

Date d'envoi au traitement /...../...../...../ تاريخ البعث إلى التكثيف

Date d'envoi à la Bibliothèque /...../...../...../ تاريخ البعث إلى المكتبة

Nom du responsable de la collecte et du suivi.....إسم المسؤول عن الجمع و المتابعة

Nom du responsable de la collecte et du suivi...