

المعهد العالي للقضاء
الرباط

96

د.ع.ن 133



المملكة المغربية
وزارة العدل

دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي

رسالة نهاية التدريب

المملكة المغربية
المركز الوطني للتوثيق
مصلحة الطباعة والنشر
رقم 133 تاريخ 24/01/19
جذبة

إشراف فضيلة الأستاذ:

محمد أحمدش

رئيس غرفة بمحكمة الاستئناف بفاس

الملحق القضائي: أحمد بطاهر

رقم التسجيل: 288

الفوج: 36 (ب)

المجموعة: 03

فترة التدريب

2009 - 2011 م.

المملكة المغربية
المعهد العالي للقضاء
الخزانية
تاريخ الوصول: 24/01/19
رقم الجرد: 133
رقم المناولة: 03/24/06



إهداء

إلى:

- اللذين أبوا إلا أن يجاهدا بكل ما أوتيا من قوة ويتحملا المشاق والصعاب، لأجل تكوين ذاك العصامي، ليرياه متعلما متورا، فاستحقا حفظ الجناح بالنص، حيث قال الحق سبحانه: ﴿وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذَّلْ مِنْ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا﴾ .

إنهما محمد بن محمد بطاهر، وفاطمة بنت أحمد بوليد.

- إخواني وأخواتي صغيرا وكبيرا أسما.
- كل الذين تربطني بهم آصرة القرابة؛ الأقرب فالأقرب.

إلى:

أستاذنا الجليل محمد أحمدش، الذي يعود له الفضل في إنجاز هذا الذي يهدى في هذا المقام.

كل من ساهم في تكويني عامة.

كل أصدقائي وزملائي.

كل المهتمين والعاملين بحقل القضاء.

كل من كتب له الإطلاع على هذا العمل.

إلى كل هؤلاء أقدم هذا العمل المتواضع.

الملحق القضائي: أحمد بطاهر

كلمة شكر وامتنان

نحمد المولى تبارك وتعالى على اختتام هذا العمل المتواضع، ثم نتقدم بالشكر التام إلى من اتسع صدره لتحمل عناء هذا الإنجاز، فكان لنا ناصحا مرشدا موجهها بلا كلل أو ملل، إنه أستاذنا الفاضل السيد: محمد أحمدش، فبفضل نصائحه العلمية الثيرة وتوجيهاته الرشيدة، أنجزت هذا العمل وأتممته، فالله أسأل أن يغيبه على ما تفضل به خير القواب.

كما نتقدم بجزيل الشكر وعظيم امتنان إلى لجنة المناقشة الموقرة، مثلما نشكر جميع الأساتذة القضاة سواء بالمعهد العالي للقضاء أو بمحاكم التدريب و الذين ساهموا في تكويننا نظريا وتطبيقيا في ولاية القضاء.

ولا ننسى أن توجه بخالص الشكر إلى الساهرين على ذلك التكوين وهما:

✓ السيد: المدير العام للمعهد العالي للقضاء؛ محمد سعيد بناني.

✓ السيد: مدير تكوين المحققين القضائيين والقضاة؛ محمد الأيوبي.

وأخيرا لمجدد الشكر لمن كانت له اليد الطولى في إنجاز هذه الرسالة، فما ضاق صدره وغسم

كثرة التردد عليه في غير ما زمن ومكان، فجزاه الله عنا أحسن الجزاء.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ قالوا سبحانك لا علم لنا إلا ما علمتنا إنك أنتم العليم الحكيم ﴾

سورة البقرة، آية: 31

﴿ ربنا لا تؤاخذنا إن نسينا أو أخطأنا ﴾

سورة البقرة، جزء من الآية: 285

- صدق الله العظيم -

تقديم:

الحمد لله الموفق للخير والصواب المهيئ للوسائل والأسباب، الهادي إلى السبيل السوي، أمرنا بالوفاء بالعقود، والوقوف عند الشرائع والحدود، ونهانا عن الغدر والتجاوز. والصلاة والسلام الأتمان الأكملان على من أمرنا بالصلاة عليه، وعلى آله الطاهرين وأصحابه أهل التقى والسداد.

مما لا مرأى فيه أن الالتزام بتعريف أخصر هو توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، هذا الالتزام الذي لا يلزم إلا من كان طرفاً في العقد، وأما الغير لا يعود عليه بالنفع أو الضرر إلا في حالات محددة بمقتضى القانون. ولكي يكون الالتزام نافذا ومرتباً لآثاره القانونية لابد أن يأتي العقد الناتج عنه هذا الالتزام تاماً صحيحاً وذلك بتوافر الأركان العامة للتعاقد والشروط الواجب مراعاتها أثناء إبرام العقد.

ويعد عقد البيع من أهم العقود المسماة التي تترتب عنها التزامات متبادلة بين الطرفين، وذلك وفق مقتضيات الفصل 478 من ق.ل.ع الذي ينص على أن: " البيع عقد بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم هذا الآخر بدفعه له "، وانطلاقاً من هذا الفصل والفصول اللاحقة له من نفس القانون، فإن البائع يلتزم إزاء المشتري بتسليمه إياه ملكية الشيء المبيع ونقل ملكيته وضمانه (الضمان نوعان: ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية)، وفي مقابل ذلك يلتزم المشتري تجاه البائع بتسلم الشيء المبيع وأداء ثمنه. وأي إخلال بشيء من تلك الالتزامات من أي طرف كان يخول الحق للطرف الآخر في إجباره قضاء بالوفاء بما التزم به وذلك عن طريق دعوى إتمام إجراءات البيع.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

ومفاد هذه الدعوى إلزام البائع بتنفيذ التزامه بنقل الملكية تنفيذاً عيناً أو تسليم الشيء المبيع، أو إجبار المشتري على أداء الثمن أو تسلم الشيء المبيع.

ولم تحظ هاته الدعوى بتقنين خاص في التشريع المغربي ولا بدراسات فقهية مستقلة، بل نشأت في أحضان القضاء، ولذلك فإن أساسها القانوني يقوم على المبادئ العامة للالتزام، وخاصة الفصل 259 من ق.ل.ع الذي يقضي بإجبار المدين الذي يعتبر في حالة مطل على تنفيذ التزامه عيناً مادام تنفيذه ممكناً، بالإضافة إلى القواعد الخاصة بعقد البيع والتحفيظ العقاري.

وعلى خلاف ذلك فإن المشرع المصري أشار إلى الدعوى موضوع الدراسة، وذلك في نظام الشهر العقاري، مثلما تناولتها دراسات مصرية مستقلة مفصلة لأحكامها. وتعد دعوى إتمام البيع أهم الدعاوى التي تشغل المحاكم والتي انقسم العمل القضائي بشأنها إلى اتجاهات مختلفة في غياب تقنين خاص، ولعل ذلك من أهم الدوافع التي كانت وراء إنجاز هذا العمل والخوض فيه دون تردد.

ومن هنا تبرز أهمية هذا الموضوع، والتي هي على نوعين؛ أهمية نظرية وأخرى عملية، وتتمثل الأولى في بيان الشروط الشكلية والموضوعية لهذه الدعوى، في حين تتجلى الثانية في الكشف عن كيفية تعامل القضاء مع الدعوى هاته سواء في بيع المنقول أو بيع العقار بمختلف أشكاله. وذلك ما سيشكل مضمون هذا العمل بإتباع المنهج التحليلي أساساً.

ولا نغفل الإشارة إلى أن الجانب العملي في هذا البحث لم يقتصر فيه على محكمة التدريب (ابتدائية صفرو) لاعتبارين؛ أولهما أكاديمي يتمثل في كون عنوان البحث جاء عاماً في شقه العملي، إذ يشمل العمل القضائي ككل فتعين مراعاة ذلك، وثانيهما واقعي يتجلى في كون محكمة التدريب لم يكن بوسعها معالجة كل الإشكاليات التي يطرحها هذا الموضوع، وذلك ليس تقصير منها، وإنما الحاجة أم الاختراع في هذا المقام، وحيث لا حاجة فلا اختراع وحيث لا طلب فلا حكم، فكان من الواجب تبعاً لذلك اعتماد القرارات الصادرة عن محاكم الاستئناف وكذا المجلس الأعلى، فضلاً عما توفر من أحكام بمحكمة التدريب.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

وغني عن الإشارة، أن كل عمل من الأعمال العلمية لا يسلم من صعوبات وعراقيل تعترض سبيل إنجازها، وقد واجهنا من ذلك ندرة مصادر ومراجع الدراسة هاته وخاصة المغربية منها، وإن كانت هناك اجتهادات قضائية مفصلة. هذا فضلا عن ضيق الزمن المخصص لهذا العمل.

وبغض النظر عن ذلك، وسيرا مع موضوع العمل، فإلى أي حد يمكن اعتبار دعوى إتمام إجراءات البيع جاهزة للبت في موضوعها بإتمام البيع؟ وكيف تعامل القضاء المغربي مع النزاعات المعروضة عليه في إطار هذه الدعوى؟.

ذلك ما سنحاول الإجابة عليه وتفصيل القول فيه من خلال هذا البحث الذي تم تقسيمه إلى فصلين اثنين رئيسيين، تقدمهما فصل تمهيدي، فجاء ذلك على الشكل التالي:

فصل تمهيدي: دعوى إتمام البيع: مفهومها؛ خصائصها وأهم الدفوع والدعاوى التي تواجه بها.

الفصل الأول: الشروط الشكلية والموضوعية لدعوى إتمام البيع من خلال العمل القضائي.

الفصل الثاني: إتمام إجراءات البيع وفق العمل القضائي.

والأمل في الله كبير أن يحقق هذا العمل المتواضع المقصود، ويفي بالمرغوب، والله من وراء القصد محيط، وصل اللهم على خاتم الأنبياء والمرسلين، ولا حول ولا قوة إلا بيمينه الحول والقوة، والحمد لله رب العالمين.

والله ولي التوفيق.

انتهى من تحريره محمد ربه، الملحق القضائي: أحمد بطاهر

صبيحة يوم الأربعاء 27 رجب 1432هـ - 29 يونيو 2011م.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

فصل تمهيدي: دعوى إتمام البيع: مفهومها؛ خصائصها وأهم

الدفع والدعاوى التي تواجه بها.

لابد قبل الخوض في جوهر الموضوع وما يثيره من إشكالات، التطرق أولاً ولو بإيجاز إلى مفهوم هذه الدعوى- دعوى إتمام إجراءات البيع- ومختلف تسمياتها والخصائص المميزة لها عن باقي الدعاوى المشابهة (مبحث أول)، فضلاً عن أهم الدفع التي قد تثار أثناء النظر فيها؛ هاته الدفع التي يمكن أن يأتي البعض منها في إطار دعوى مستقلة (مبحث ثاني)، ولتحقيق ذلك نعين إتباع المخطط التالي:

مبحث أول: مفهوم دعوى إتمام إجراءات البيع وخصائصها.

مبحث ثاني: أهم الدفع والدعاوى التي تواجه بها دعوى إتمام إجراءات البيع.

والله ولي التوفيق

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

مبحث أول: مفهوم دعوى إتمام إجراءات البيع وخصائصها.

لعل الحديث في هذا المبحث سينصب على بيان مفهوم دعوى إتمام البيع وكل ما يدخل ضمن متعلقاته (مطلب أول)، وكذا الكشف عن الخصائص المميزة لهذه الدعوى عن سائر الدعاوى المشابهة لها (مطلب ثاني).

مطلب أول: مفهوم دعوى إتمام إجراءات البيع.

يعرف الفقيه عبد الرزاق السنهوري دعوى إتمام إجراءات البيع بأنها: "الدعوى التي يرفعها المشتري بعقد بيع ابتدائي، عند امتناع أو تأخر البائع عن تنفيذ التزامه بتيسير نقل الملكية".¹

ومن هذا التعريف يتبين بأن دعوى إتمام البيع يتم اللجوء إليها بمناسبة المشاكل التي تثار بشأن تنفيذ بعض الاتفاقات التمهيدية لعقد البيع، كالوعد بالبيع، البيع الابتدائي، التعهد بالتفضيل في البيع والوعد بالشراء . . . والتي يبقى قاسمها المشترك هو الحصول على عقد بيع نهائي في المستقبل. وبمعنى آخر فإن هذه الدعوى تهدف إلى الحصول على حكم بثبوت عقد البيع وبالتالي إجبار البائع على تنفيذ التزامه بتسليم الشيء المبيع أو بنقل الملكية، أو إجبار المشتري بتسلم الشيء المبيع أو بأداء الثمن، ولا يعفى لا البائع ولا المشتري من هذه الالتزامات إلا إذا أصبح تنفيذها مستحيلا.

والجدير بالذكر أن هذه الدعوى تطلق عليها مسميات مختلفة، إذ تسمى بدعوى إتمام إجراءات البيع أو دعوى إتمام البيع أو دعوى صحة التعاقد أو دعوى صحة ونفاذ العقد، إلا أن القضاء المغربي درج على تسميتها أحيانا بدعوى إتمام إجراءات البيع وأحيانا أخرى بدعوى إتمام البيع، مكتفيا في ذلك بإطلاق تسميتين على هذه الدعوى.

هذا، وقد عرفت محكمة النقض المصرية دعوى صحة التعاقد في حكم لها بقولها: "دعوى صحة ونفاذ 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، وهذا يقتضي أن يفصل القاضي في أمر صحة

¹ - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. دار النهضة العربية، ج/4 ، ص: 488.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

البيع، وأن يتحقق من استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته، وبالتالي فإن الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من منازعات تتعلق بانعقاد العقد ومدى صحته وجديته¹.

وجلي أن هذا الحكم اعتبر الدعوى هاته موضوعية وأورد بعض شروطها ضمن ثنائيه، ولنا عود إلى تلك الشروط في محلها.

وإن كانت الكتابات المغربية في هذا الباب نادرة، فلا نغفل عن الرجوع إلى بعض الفقه المغربي الذي تعرض لهذه الدعوى، إذ نجد الدكتور محمد خيرى عرف هذه الدعوى بالقول التالي: " باستطاعة المشتري إقامة دعوى لمطالبة البائع بالقيام بالإجراءات اللازمة لتسجيل البيع عندما يرفض التوقيع على العقد أو التصديق على توقيعه بدون مبرر مقبول، والمشتري إذ يرفع هذه الدعوى فهو يطلب من القضاء التحقق من صدور البيع من البائع ومن صحة عقد البيع ونفاذه، فإذا ثبت ما يدعيه المشتري وصدر حكم من المحكمة بصحة العقد ونفاذه فإن هذا الحكم يقوم مقام العقد.

... وإذا حصل أن امتنع البائع من تنفيذ التزامه بإتمام إجراءات البيع فباستطاعة المشتري إجباره على ذلك بواسطة القضاء"².

ومن هذه التعاريف يتبين أن دعوى إتمام إجراءات البيع تهدف أولاً إلى التحقق من كون عقد البيع نشأ صحيحاً بين عاقيه مستجمعا لكافة أركانه وشروط انعقاده، وبعد ذلك النظر في إجراءات إتمامه ونفاذه بقصد الوصول إلى صدور الحكم بإتمام البيع، وحياسة المشتري للمبيع- حالة استحقاقه له- حيازة مادية قانونية.

مطلب ثاني: خصائص دعوى إتمام إجراءات البيع.

تنفرد دعوى إتمام إجراءات البيع بعدة خصائص تميزها عن الدعاوى المشابهة لها، ونجمل تلك الخصائص فيما يلي:

✓ اعتبارها دعوى شخصية: إذ تهدف أحيانا إلى الحكم بإبرام عقد نهائي للبيع العقاري، فهي تستند على حق شخصي، فالمشتري يستند فيها إلى حقه الشخصي المتولد عن عقد البيع فهو لا يطالب صراحة بثبوت ملكيته على الشيء، وإنما يطالب بتنفيذ حقه الشخصي في مواجهة البائع، مثلاً في حالة وجود عقد ابتدائي، أو

¹ - نقض عدد 1302-01-35 مجموعة أحكام النقض الصادرة بتاريخ 15-05-1984 ص: 248.

² - قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي. دار نشر المعرفة ط5. 2009. ص: 499.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

وعد بالبيع، فهنا حق الملكية لم ينتقل بعد، والحكم الصادر في حد ذاته لا ينقل الملكية، وإنما يلزم الواعد البائع بالتوقيع، وإبرام العقد النهائي، وهنا نكون في حقيقة الأمر أمام دعوى عقارية شخصية¹.

✓ اعتبارها دعوى عقارية: بحيث تهدف إلى تسجيل عقد بيع نهائي للعقار على الرسم العقاري، عملاً بالفصلين 66 و 67 من الظهير المنظم للحفاظ العقاري الصادر بتاريخ: 12 غشت 1913، وبالتالي فحق الملكية ثابت للمشتري، إلا أن التسليم القانوني، كما هو وارد بالفصلين أعلاه لم يتم، وهنا نكون أمام دعوى عقارية عينية، هدفها في الأخير إثبات حق عقاري².

✓ اعتبارها دعوى موضوعية: إذ تمتد فيها سلطة المحكمة إلى بحث موضوع العقد ونفاذه في مواجهة أطراف النزاع، وتتسع لبحث كل ما يثار من منازعات تتعلق بانعقاد العقد وصحته وجديته³.

وفضلاً عما تقدم، فإن دعوى إتمام إجراءات البيع قد تلتبس بدعوى أخرى كدعوى الفسخ، إلا أنهما تختلفان في كون موضوع الأولى إجبار المدين على تنفيذ التزامه وموضوع الثانية الحكم بالفسخ، أي التحلل من الالتزامات الناتجة عن العقد موضوع الدعوى لعدم قيام الطرف الثاني بتنفيذ التزامه.

وتتميز كذلك عن دعوى البطلان في كون هذه الأخيرة يلجأ إليها عندما يكون التزام ما باطلاً، إما لعدم توفر ركن من أركان العقد وإما بموجب نص قانوني يقضي بذلك. وتتميز أيضاً عن دعوى الإبطال في كون هذه تهدف إلى إبطال تصرف معين جزاء على الإخلال بشرط من شروط العقد، أو بموجب نص قانوني يمنح حق الإبطال⁴.

¹ - أحمد أبو الوفاء، التعليق على نصوص قانون المرافعات. مطبعة النهضة العربية. الطبعة السادسة، سنة 1990.
- جيلالي بوحبص. "دعوى إتمام إجراءات البيع بين النصوص العامة والنصوص الخاصة". مقال، بندوة منظمة بكلية الحقوق مولاي إسماعيل بمكناس، أيام 11-12 ماي 2007.
² - جيلالي بوحبص، مرجع سابق.
³ - محمد المنجي، عقد البيع الابتدائي، الآثار القانونية والعملية لعقد البيع غير المسجل، مطبعة أطلس، ط/2، 1987، ص: 402.
⁴ - مامون الكزبري، نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي، ج/1: مصادر الالتزام، مطبعة دار القلم بيروت- لبنان ط/3، 1974.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

هذا، وإن القضاء يعتبر دعوى إتمام إجراءات البيع دعوى استحقاق مآلاً، إذ أن دعوى الاستحقاق قد تكون مبنية على عقد مسجل، وقد تكون مبنية على وضع يد أو ميراث أو عقد شفوي أو عقد غير مسجل.¹

مبحث ثانٍ: أهم الدفعوع والدعاوى التي تواجه بها دعوى

إتمام إجراءات البيع.

تأسيساً على خاصية الموضوعية التي تتصف بها دعوى إتمام إجراءات البيع، والتي تمكن المحكمة من بسط سلطتها على كل ما يثار من منازعات بشأن النظر في هذه الدعوى، يحق للخصوم تقديم كل الدفعوع والطلبات المضادة، ولما كانت هاته الدفعوع والدعاوى متنوعة والمقام لا يتسع لضبطها، كان لابد من التركيز على أهمها؛ إذ سنتحدث عن الدفع بإيقاف البت أو بالتقادم (مطلب أول) ثم الدفع بعدم التنفيذ (مطلب ثاني)، وكذا دعوى الفسخ (مطلب ثالث) ونختتم هذا المبحث بدعوى الإبطال (مطلب رابع).

مطلب أول: الدفع بإيقاف البت أو بالتقادم.

ووجه جمع هذين الدفعين في مطلب واحد يتجلى في كونهما معا يهدفان إلى عدم استصدار حكم في الموضوع، وبيان ذلك فيما يلي:

أولاً: الدفع بإيقاف البت

غالباً ما يتقدم المدعى عليه في دعوى إتمام إجراءات البيع بالدفع بإيقاف البت في موضوع الدعوى إلى حين انتهاء الدعوى العمومية التي يكون قد رفعها ضد المدعي بخصوص العقد موضوع الدعوى العقارية، وذلك استناداً إلى المبدأ القائل بأن: " الجنائي يعقل المدني" المستمد من الفصل 109 من ق م م². والشكاية التي يكون المدعى عليه في دعوى إتمام البيع قدّمها ضد المدعي في هذه الدعوى قد تكون من أجل عدم تنفيذ عقد عملاً بمقتضيات الفصل 551 من القانون الجنائي³، والمحكمة صاحبة دعوى إتمام البيع

¹ - عز الدين الدناصورى و عبد الحميد الشواربى. المشكلات العملية في دعوى صحة التعاقد وتنفيذ عقد البيع وحلولها القانونية. منشأة المعارف الإسكندرية. ص: 11.

² - نص الفصل: "إذا سبق أن قدمت دعوى لمحكمة في نفس الموضوع أو إذا كان النزاع مرتبطاً بدعوى جارية أمام محكمة أخرى أمكن تأخير القضية بطلب من الخصوم أو من أحدهم".

³ - نص الفصل: " من تسلم مقدماً مبالغ من أجل تنفيذ عقد، ثم رفض تنفيذ هذا العقد أو رد تلك المبالغ المسبقة، دون عذر مشروع يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وغرامة من مائتين إلى مائتين وخمسين درهماً".

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

في تعاملها مع هذا الدفع المبني على السبب المذكور تستعمل سلطاتها التقديرية في قبوله أو رده. وبهذا الخصوص ردت محكمة الاستئناف بالرباط دفعا بإيقاف البت بناء على شكوى بعدم تنفيذ عقد، إذ جاء في أحد قراراتها: "حيث إن الدفع بإيقاف البت في هذه الدعوى إلى حين البت النهائي في الدعوى العمومية الجارية غير مستند على أساس، بحكم أن شكوى المدعية تتعلق بعدم تنفيذ عقد، ولا علاقة لها بضرورة السند (عقد البيع) المستند عليه من لدنها، بل العكس يزكي طريق المدعية في هذه الدعوى ويعضدها، كما أنه ليس بالملف ما يفيد جريان دعوى عمومية متعلقة بضرورة الوثيقة المستند عليها من لدن المدعية وأن الشكوى في هذا الشأن غير كافية لتبرير التعويض الفعلي للمتابعة بالزور في الوثيقة المثبتة للبيع الحاصل بين الطرفين"¹.

ومن خلال هذا القرار تتجلى السلطة التقديرية التي يخولها القانون للمحكمة لمراقبة مدى جدية الدفع لقبوله من عدم جديته لرده، إذ يتبين من حيثية هذا القرار أن الدفع هنا سببه شكاية بعدم تنفيذ عقد، وهي إقرار ضمنى بوجود عقد بين الطرفين وصحته، هذا الإقرار الذي يزكي جهة المدعية في هذا المقام، ويجعل الدفع المثار بهذا الخصوص غير مبني على أساس، وما على المحكمة إلا أن تقوم برده، وهو ما سارت عليه في قرارها المذكور.

ثانيا: الدفع بالتقادم

عالج المقتن المغربي التقادم في ق.ل.ع، وخصص له اثنين وعشرين فصلا (الفصول من 371 إلى 392)، والتقادم على نوعين: مكسب ومسقط، والمكسب هو الذي يسمح لحائز الحق العيني أن يكسب هذا الحق إذا استمرت حيازته مدة من الزمن عينها القانون. وأما التقادم المسقط - وهو الذي يهنا في هذا المقام - هو سبب يؤدي إلى انقضاء الحقوق الشخصية والعينية، وذلك لأجل استقرار المعاملات والعقود، إذ فتح باب المنازعات على وجه الديمومة يشيع جوا من الفوضى والاضطراب.

وللدفع بالتقادم لابد من توفر شرطين أساسيين حتى يتم الاعتداد به، وهما:

أ- وجوب كون الحق أو الدعوى مما يتقادم، إذ أن هناك استثناءات تتعلق بالتزامات

غير قابلة للتقادم بنص القانون (377 و378 من ق.ل.ع).

¹ - قرار عدد: 7859 صادر بتاريخ 01-12-98 في الملف العقاري عدد: 98/932.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

ب- وجوب انقضاء المدة المحددة قانوناً لتحقيق التقادم.

ومن المعلوم أن التقادم ليس من متعلقات النظام العام، ولذا لا يجوز للقاضي الاستناد إليه من تلقاء نفسه، بل لابد من التمسك به ممن له مصلحة فيه (فصل 372 ق.ل.ع).¹ وما دامت دعوى إتمام إجراءات البيع من إنتاج العمل القضائي، فإنه من الطبيعي أن لم يرد النص صراحة على تحديد أجل معين لممارسة هذه الدعوى، وتبعاً لذلك فإنه يتعين الاحتكام إلى القاعدة العامة المنصوص عليها في الفصل 387 من ق.ل.ع، والتي مفادها أن كل الدعاوى الناشئة عن الالتزام تتقادم بخمس عشرة سنة فيما عدا الاستثناءات الواردة فيما بعد والاستثناءات التي يقضي بها القانون في حالات خاصة. وتقادم هذه الدعوى فيه بعض التفصيل سيأتي بيانه في محله.

مطلب ثاني: الدفع بعدم التنفيذ.

ينص الفصل 234 من ق.ل.ع على أنه: " لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام، إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزماً به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون أو العرف ". وفي نفس المعنى نص الفصل 235 من نفس القانون، إذ جاء في الفقرة الأولى منه: " في العقود الملزمة للطرفين، يجوز لكل متعاقد منهما أن يمتنع 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 أولاً ". وجلي من هذين النصين على أنه لا يمكن لأحد رفع دعوى إتمام إجراءات البيع ما لم يثبت أدائه لما التزم به من جانبه، وتبعاً لذلك يحق لمن رفعت ضده دعوى إتمام البيع أن يمتنع عن أداء التزامه ما دام الطرف الآخر لم يؤدي التزامه المقابل، وذلك ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

وبمعنى آخر، فإن الدفع بعدم التنفيذ هو: " حق كل متعاقد في العقود الملزمة للجانبين بعدم تنفيذ التزامه الحال في مواجهة المتعاقد الآخر الذي لم ينفذ التزامه المقابل الحال الناشئ عن العقد ذاته "².

¹ - مأمون الكزبري، مرجع سابق، ج/2: أوصاف الالتزام وانتقاله وانقضاؤه.
² - عبد الحميد الشواربي، فسخ العقد في ضوء القضاء والفقه. منشأة المعارف بالإسكندرية، ص: 315.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

ولإثارة الدفع بعدم التنفيذ لابد من مراعاة مجموعة من الشروط، نجملها على النحو

الآتي:

- أن يكون العاقد قد التزم بموجب عقد من العقود التبادلية، إذ الدفع بعدم التنفيذ مقصور على العقود الملزمة للجانبين.
- أن يخل أحد المتعاقدين بالعقد، وهو شرط أساسي للتمسك بهذا الدفع، بحيث لا مصلحة في إثارة الدفع بعدم التنفيذ إذا لم يكن هناك إخلال بالعقد من أحد طرفيه.
- ألا يكون الجزء الذي لم ينفذ قليل الأهمية، وهو أمر يتعلق بعدم الإساءة في استعمال هذا الحق ووجوب التعامل بحسن نية.¹

هذا، وإن الدفع بعدم التنفيذ يعد وسيلة من وسائل جبر المتعاقد على التنفيذ، ولا يؤدي إلى زوال الالتزام؛ أي أن التمسك بهذا الدفع يترتب عنه فقط وقف التنفيذ في جهة من تمسك به إلى حين أداء الطرف الآخر المواجه بهذا الدفع التزامه المقابل ما لم يكن الاتفاق قد وقع على خلاف ذلك.

مطلب ثالث: دعوى الفسخ.

ينص الفصل 255 من ق. ل. ع. في فقرته الأولى على أنه: "يصبح المدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام. فإن لم يعين للالتزام أجل، لم يعتبر المدين في حالة مطل، إلا بعد أن يوجه إليه أو إلى نائبه القانوني إنذار صريح بوفاء الدين،..." ، وفي نفس الإطار ينص الفصل 259 من القانون المذكور على أنه: "إذا كان المدين في حالة مطل، كان للدائن الحق في إجباره على تنفيذ الالتزام ما دام تنفيذه ممكناً. فإن لم يكن ممكناً، جاز للدائن أن يطلب فسخ العقد. وله الحق في التعويض في الحالتين..."

لا يقع فسخ العقد بقوة القانون، وإنما يجب أن تحكم به المحكمة. "

والفسخ هو الجزاء الذي يلحق العلاقة التعاقدية أثناء عدم التزام أحد الطرفين بالشروط المتفق عليها في العقد. وهو جزاء مدني يهدف إلى وضع حد للعلاقة التعاقدية التي تربط بين العاقدين في العقود الملزمة للجانبين.²

¹ - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص: 317-318.
² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص: 813 وما يليها.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

والفسخ إما أن يكون فسخا قضائيا، وإما أن يكون فسخا إتفاقيا؛ فالقضائي هو التجاء أحد طرفي العلاقة التعاقدية إلى القضاء للمطالبة بحل العقد نتيجة عدم التزام الطرف الآخر بما اتفقا عليه، والمقنن لم يلزم الدائن بطلب الفسخ ولا بإجبار المدين على الوفاء وإنما ترك له حق الخيار بين الإجبار على الوفاء وطلب الفسخ، وهو ما كرسه المجلس الأعلى إذ جاء في أحد قراراته: " إن الفصل 259 من ق.ل.ع لا يلزم الدائن بطريقة إجبار المدين على الوفاء بالالتزام. وإنما يدع له الخيار في إتباع إحدى الطريقتين إما إجبار المدين على الوفاء أو الفسخ القضائي وكل ذلك ما دام تنفيذ الالتزام ممكنا. وإلا فليس للدائن إلا طلب فسخ العقد وله حق التعويض في الحالتين" ¹.

والفسخ الإتفاقي يكون له محل عند تضمين العقد شرطا يوجب الفسخ عند عدم الوفاء. وعند تحقق الشرط يصبح العقد مفسوخا بقوة القانون بمجرد الإخلال بالالتزام، و الحكم الصادر في هذه الحالة يعد حكما كاشفا لا منشئا كما هو الحال في الفسخ القضائي. ² هذا، وإن الفسخ مقرر لصاحب المصلحة أن يتقدم به في إطار دعوى الفسخ- المصلحة مناط الدعوى-، وذلك نتيجة الإخلال بشرط من شروط العقد، وهناك من يرى بأنه يمكن أن يتم التمسك به ويثار على شكل دفع من طرف المرفوعة ضده دعوى إتمام إجراءات البيع، ولعل هذا الاتجاه يكون أقرب إلى الصواب، وفي هذا السياق جاء في قرار لمحكمة النقض المصرية: "...، وكذلك لا يصح القول بأنه على البائع رفع الدعوى بطلب الفسخ مستقلة عن الدعوى المرفوعة عليه بصحة العقد، إذ أن استعمال الحق كما يكون في صورة دعوى يرفعها صاحبه، يكون في صورة دفع في دعوى مرفوعة عليه" ³.

مطلب رابع: دعوى الإبطال.

بالرجوع إلى الفصل 311 من ق.ل.ع نجده ينص على أنه: " يكون لدعوى الإبطال محل في الحالات المنصوص عليها في الفصول 4 و 39 و 55 و 56 من هذا الظهير، وفي الحالات الأخرى التي يحددها القانون، وتتقدم هذه الدعوى بسنة في كل الحالات التي لا يحدد فيها القانون أجلا مخالفا. ولا يكون لهذا التقدم محل إلا بين من كانوا

¹ - قرار عدد 144 صادر بتاريخ 24-06-1983 في الملف المدني عدد 79211.

² - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص: 14 وما يليها.

³ - نقض مصري بتاريخ: 8/ 5/ 1947 مجموعة القواعد القانونية (1- 639-103)، أورده محمد المنجي، مرجع سابق.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

أطرافاً في العقد"¹. وينص الفصل 315 من نفس القانون على أنه: "يسوغ التمسك بالدفع بالبطلان لمن ترفع عليه الدعوى بتنفيذ الاتفاق في جميع الحالات التي يمكنه فيها هو نفسه أن يباشر دعوى الإبطال. ولا يخضع هذا الدفع للتقادم المقرر في الفصول 311 إلى 314 السابقة".

وغير خفي أن المشرع المغربي يقصد بعبارته البطلان الواردة في الفصل 315 أعلاه الإبطال، ذلك أن النص وضع في الباب المعنون بإبطال الالتزامات، فضلاً عن كون الحكم بالبطلان لا يحتاج إلى دفع فهو مقرر بقوة القانون حسب نص الفصل 306 من ق.ل.ع في حين أن الإبطال وضع لمصلحة المتعاقدين فحسب، ولصاحب المصلحة ممارسته في شكل دعوى أو دفع.²

ويتبين من النصين المذكورين أعلاه أن المقنن المغربي ميز في الإبطال بين ممارسته في شكل دعوى تخضع للتقادم، وبين إثارته في شكل دفع بناء على دعوى قائمة بحيث لا يخضع لأي تقادم. كما أن المشرع جعل سقوط الحق في رفع دعوى الإبطال للتقادم مقتصرًا على أطراف العقد فقط، وهذا ما ذهب إليه المجلس الأعلى في أحد قراراته إذ جاء فيها: "لكن حيث خلافا لما يدعيه الطالب، فإن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه وردت الدفع بالتقادم- وعن صواب -على أساس أن المطلوبين لم يكونوا طرفاً في عقد البيع المطلوب إبطاله، وبالتالي لا يمكن مواجهتهم بالتقادم المنصوص عليه في الفصل 311 من ق.ل.ع المستدل به، وبالتالي جاء تعليل المحكمة واضحاً ولا يكتنفه أي غموض"³.

وبهذا نكون قد تطرقنا لمفهوم دعوى إتمام إجراءات البيع والخصائص- أي طبيعة هذه الدعوى- المميزة لها عن غيرها من الدعاوى المشابهة، وكذا الدفع والدعاوى التي عنت لنا أهميتها، تلك الدعاوى التي يمكن التمسك بها أيضاً في شكل دفع بمناسبة دعوى قائمة.

¹ - تنظر الفصول: 4 و 39 و 55 و 56 من ق.ل.ع

² - عبد الخالق الثرقي، دعوى إتمام البيع، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، السنة الجامعية: 2004 - 2005 ص: 94.

³ - قرار عدد: 1126 صادر بتاريخ: 15- 03- 2000 في الملف المدني عدد: 97/1/250 .

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

وبعد هذا الفصل التمهيدي، الذي كان لابد منه لفهم مغزى هذه الدعوى، يتعين الآن الحديث عن الشروط الشكلية والموضوعية لدعوى إتمام البيع، وهذا ما سيشكل مضمون الفصل الأول من هذا العمل بعون الله وتوفيقه.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

الفصل الأول: الشروط الشكلية والموضوعية لدعوى إتمام البيع من خلال العمل القضائي.

من المعلوم أن دعوى إتمام إجراءات البيع كسائر الدعاوى المدنية مسطريا، إذ تخضع في إجراءات رفعها للقواعد والضوابط المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، ولهذا فإن الشروط الشكلية العامة الواجب مراعاتها هي تلك الواردة في الفصل الأول من القانون المذكور، وهذا لا يعني إغفال بعض الشروط الأخرى الخاصة بهذه الدعوى والواردة في نصوص أخرى، وكذا بعض الشروط الموضوعية للحكم بإتمام البيع، وللحديث عن كل تلك الشروط اندرج تحت هذا الفصل مبحثين هما:

المبحث الأول: الشروط الشكلية لممارسة دعوى إتمام إجراءات البيع.

المبحث الثاني: الشروط الموضوعية للحكم بإتمام إجراءات البيع.

وبالله التوفيق، ومنه نستمد العون والهداية.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

المبحث الأول: الشروط الشكلية لممارسة دعوى إتمام إجراءات البيع.
تنقسم هاته الشروط ، كما سلف الذكر، إلى شروط شكلية عامة تشترك فيها جميع الدعاوى المدنية (المطلب الأول)، وشروط شكلية خاصة بدعوى إتمام إجراءات البيع (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط الشكلية العامة لممارسة الدعوى.

ينص الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية على أنه: " لا يُصح التقاضي إلا ممن له الصفة، و الأهلية، و المصلحة، لإثبات حقوقه.
تثير المحكمة تلقائيا انعدام الصفة أو الأهلية أو المصلحة أو الإذن بالتقاضي إن كان ضروريا و تنذر الطرف بتصحيح المسطرة داخل أجل تحدده".
ومن هذا الفصل يتبين أنه لقبول الدعوى لابد من توفر شرطي الصفة والمصلحة (الفرع الأول)، وكذا شرط الأهلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شرطي الصفة والمصلحة.

وجمع هذين الشرطين في فرع واحد كان نتيجة للتلازم الموجود بينهما، والذي سيتضح من خلال تفصيل القول فيهما على النحو الآتي:

أولاً: الصفة

الصفة هي : " ولاية مباشرة الدعوى، وهي الصفة التي يتحلى بها طالب الحق في إجراءات الخصومة يستمدها المدعي من كونه صاحب الحق أو خلفا له أو نائبه القانوني¹".
وتعني أيضا: أن تكون للمدعي صفة في رفع الدعوى وأن تكون للمدعى عليه صفة في مواجهته بهذه الدعوى؛ أي أن يكون المدعي هو صاحب الحق المطلوب حمايته؛ أو من يقوم مقامه؛ كالوكيل بالنسبة للموكل؛ وكالوصي أو الوالي بالنسبة للقاصر²، وأن يكون المدعى عليه هو من اعتدى على الحق المطلوب حمايته؛ ويعبر عن ذلك بأنه يجب أن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة.

¹ - موسى عيود ومحمد السماحي، المختصر في المسطرة المدنية والتنظيم القضائي، وفق تعديلات سنة 1993، طبع ردمك، 1994. نقلا عن عبد الكريم الطالب، الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية، المطبعة والوراقة الوطنية، ط/ 5 أبريل 2009 ص: 157
² - ليلي المريني، الدعوى وإجراءاتها أمام المحاكم، عرض. وزارة العدل /مديرية الموارد البشرية/ قسم التكوين والتتبع والتقييم.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

ومن خلال ما تقدم يتبين أن الصفة يقصد بها ضرورة كون صاحب الحق هو الذي يباشر الحق في الدعوى التي ترفع بطلب تقرير هذا الحق الموضوعي أو حمايته، وأن ينسب هذا الحق لنفسه. ومن ثم فلا يمكن لأحد أن يباشر الدعوى لحساب غيره ما لم يكن مأذونا باستعمال هذه السلطة إلا في حالات استثنائية.

وقد جاء في قرار للمجلس الأعلى بهذا الخصوص: "إن المدعي أي الطالب لا يدعي الحق لغيره، وأنه ينسب المدعى فيه لنفسه ويدعي تملكه، وهذا كاف لاعتبار صفته في التقاضي متوفرة، وذلك بقطع النظر عن إثبات التملك الذي يتعلق بمحل الحق نفسه، سيما وأن المحكمة اعتبرت الدعوى حيازية تهدف إلى استرداد الحيازة التي لا يتوقف الإثبات فيها على حجة التملك، بل تثبت بجميع وسائل الإثبات، ولذلك فإن المحكمة عندما اعتبرت الطالب- في هذه الحالة- وبصفته مدعيا لا يتوفر على صفة التقاضي تكون قد خرقت مقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية"¹.

وهناك من يرى بأن الصفة هي وصف من أوصاف المصلحة، وهي المصلحة الشخصية المباشرة، وفي هذه الحالة تتداخل الصفة والمصلحة إلى حد التطابق فيصعب التمييز بينهما، فصفة الإدعاء في صاحب الحق نفسه لا تعدو سوى المصلحة الشخصية والمباشرة التي يرمي إلى الحفاظ عليها وحمايتها.²

ثانيا: المصلحة

يعتبر شرط المصلحة أهم الشروط التي تقوم عليها الدعوى، و" لا دعوى حيث لا مصلحة " إذ " المصلحة مناط الدعوى ". ويقصد بالمصلحة المنفعة التي يجنيها المدعي من التجائه إلى القضاء.

وبناء على ذلك فإن المجلس الأعلى استقرى على اعتبار المصلحة جملة الشروط التي لابد منها لقبول الدعوى، حيث جاء في قرار له ما يلي:

"حيث إنه بناء على الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية فإن شروط قبول الدعوى توفر شرط المصلحة ...

¹ - قرار رقم 433 صادر بتاريخ 13 / 02 / 1989 ملف مدني عدد 86/2543 ، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 46 نونبر 1992، ص: 93.

² - أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص: 196.
- عبد الكريم الطالب، مرجع سابق، ص: 158.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

... فضلا عن كل ما تقدم فإنه لا دعوى بلا مصلحة وأن الحكم المطعون فيه قضى بعدم قبول الطلب فلا مصلحة للمستأنفين الذين يمثلهم الوكيل القضائي للمملكة الطعن في الحكم المذكور¹.

و لقبول المصلحة كشرط في الدعوى، لا بد من توفرها هي الأخرى على الشروط الآتي ذكرها²:

1. أن تكون قانونية: ومعنى هذا الشرط أن تكون المصلحة مبنية على حق يطالب به الرافع للدعوى؛ أي أن يكون موضوع الدعوى هو المطالبة بحق أو بمركز قانوني أو التعويض عن ضرر أصاب حقا من الحقوق، ويستوي أن تكون المصلحة مادية أو أدبية، جدية أو تافهة.

2. أن تكون شخصية ومباشرة: ومؤدى هذا الشرط أن يبرر المدعي أن له مصلحة شخصية ومباشرة في الدعوى، ولا يقبل أن يطالب بحق الغير ولو كان حق أبيه أو أخيه أو زوجه، مالم يكن نائبا عن هذا الغير. وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض المصرية في دعوى زوجة بطلب بطلان تصرف صدر عن زوجها حال حياته بأن الزوجة لا صفة لها في رفع الدعوى، لأن الصفة اللازمة لرافع هذه الدعوى هي أن يكون وارثا كما أن الوارث لا تنشأ له حقوق على التركة إلا بعد وفاة مورثه³.

3. أن تكون قائمة وحالة: ومفاد هذا الشرط أن تكون المصلحة موجودة وقائمة وقت رفع الدعوى، فإذا طالب دائن بدين له على المدين دون أن يكون هذا الدين معلقا على شرط ولا مقترنا بأجل، كانت المصلحة قائمة وحالة.

ومجمل القول فإن المصلحة شرط أساسي لقبول الدعوى، وفي حالة انعدامها تصرح المحكمة بعدم قبول الدعوى وذلك بعد إنذار الطرف المعني بتصحيح المسطرة والإدلاء بما يثبت مصلحته في الدعوى داخل أجل محدد من لديها.

¹ - قرار رقم 620 صادر بتاريخ 20 / 05 / 1999 في الملف الإداري عدد 216 / 15 / 99، مجلة الإشعاع، عدد 23، يونيو 2001، ص ص: 216-228.

² - عبد الكريم الطالبي، مرجع سابق، ص ص: 166-168.

³ - نقض 28 يناير 1937 مجموعة القواعد 2 رقم 84. أورده أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق ص: 122 هامش رقم 4.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

الفرع الثاني: شرط الأهلية.

فضلا عن شرطي الصفة والمصلحة اللذين سلف الحديث عنهما، لا بد كذلك من توفر شرط الأهلية فيمن يريد رفع الدعوى. ومن المقرر أن الأهلية، كما نص عليها فقهاء الشريعة الإسلامية نوعان: أهلية وجوب وأهلية أداء.

وهذا التقسيم هو الذي سارت عليه مدونة الأسرة فنصت في المادة (206) على أن: "الأهلية نوعان: أهلية وجوب وأهلية أداء".

فأهلية الوجوب: هي صلاحية الشخص لثبوت الحقوق والالتزامات له وعليه، وهي تثبت للإنسان من وقت ولادته حيا إلى حين وفاته، بل وتبدأ قبل ذلك للجنين في حدود معينة¹.

وأما أهلية الأداء: فهي صلاحية الشخص لممارسة التصرفات والحقوق والتحمل بالالتزامات على وجه يعتد به قانونا. وأهلية الأداء هي التي تعنيها، لأنها هي المقصودة في الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية.

وتحدد أهلية الشخص بقانون أحواله الشخصية، وتبعا لذلك فبالرجوع إلى المادة 209 من مدونة الأسرة، يتبين أن سن الرشد القانوني هو ثمان عشرة سنة شمسية كاملة، فمن بلغ هذا السن كان له حق مباشرة جميع التصرفات دون شرط أو قيد، ما لم يكن محجورا عليه لسفه أو جنون.

ولما كان التقاضي يدخل ضمن التصرفات التي تدور بين النفع والضرر، إذ يحتمل ربح أو خسارة المتقاضي، كان من اللازم أن يتوفر كل من أراد التداعي أمام القضاء على الأهلية الكاملة، وأما إذا كان قاصرا سواء لنقصان في الأهلية كالصغير المميز والسفيه² أو لفقدانها شأن الصغير غير المميز والمجنون³ فلا بد من رفع الدعوى من طرف نائبه القانوني أو الشرعي⁴.

¹ - حيث تثبت له بعض الحقوق كالإرث والوصية.

² - تراجع المادة 313 من مدونة الأسرة.

³ - تنظر المادة 217 من مدونة الأسرة.

⁴ - بخصوص أحكام النيابة الشرعية تنظر المادتين: 229 و230 من مدونة الأسرة.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

إضافة إلى هذه الشروط الواجب توافرها لقبول الدعوى هناك شرطان آخران لا بد من احترامهما وإلا كانت الدعوى غير مقبولة وهما:

1- ألا يكون قد سبق الحكم في موضوع الدعوى تطبيقاً لقاعدة عدم المساس بحجية الشيء المقضي به.

2- أن تقام الدعوى في الميعاد الذي حدده القانون بالنسبة للدعوى التي يحدد القانون أجلاً معيناً لإقامتها؛ كدعوى المصالحة ودعوى الطعن في الإنذار ودعوى استحقاق الشفعة¹.

هذا كله مع ضرورة تقديم الدعوى بواسطة مقال مكتوب مؤدى عنه الرسوم القضائية وموقع من طرف محام عملاً بالنصوص القانونية المنظمة لذلك والواردة في قانون المسطرة المدنية وقانون المحاماة، وخاصة الفصل 31 من ق. م. م، وإلا كان مآل الدعوى عدم القبول. وبهذا الخصوص جاء في حكم للمحكمة الابتدائية بصفرو: "حيث أشعر الطرف المدعي بإصلاح المسطرة وذلك بتنصيب دفاع ينوب عنه في تقديم الدعوى دون جدوى الأمر الذي يوجب التصريح بعدم قبول دعواه"².

المطلب الثاني: الشروط الشكلية الخاصة لممارسة دعوى إتمام البيع.

فضلاً عن الشروط الشكلية التي تشترك فيها دعوى إتمام إجراءات البيع مع غيرها من الدعاوى، لابد من توفر بعض الشروط الشكلية الخاصة بهذه الدعوى والتي يمكن إجمالها في ضرورة كون التزام البائع نافذاً وغير معلق على شرط (الفرع الأول)، ووجوب قيام سند ملكية البائع وفق الشكل المحدد قانوناً (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أن يكون التزام البائع نافذاً وغير معلق على شرط.

ينص الفصل 107 من ق.ل.ع على أن: "الشرط تعبير عن الإرادة يعلق على أمر مستقبل وغير محقق الوقوع، إما وجود الالتزام أو زواله.

¹ - ليلي المريني، مرجع سابق.

² - حكم رقم 167 صادر بتاريخ 03 / 07 / 2008 في الملف العقاري عدد 77 / 2008، غير منشور.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

والأمر الذي وقع في الماضي، أو الواقع حالا، لا يصلح أن يكون شرطا وإن كان مجهولا من الطرفين".

ولذا يجب لقبول دعوى إتمام البيع شكلا أن يكون التزام البائع نافذا وألا يكون محقا في امتناعه، ويكون التزام البائع غير نافذ إذا كان العقد يتضمن شرطا يؤجل التزام البائع بالتصديق على توقيعه إلى أجل لم يحل بعد، ففي هذه الحالة لا يجوز الحكم بالتنفيذ الجبري، ويتعين الحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان، ويكون البائع كذلك محقا في امتناعه إذا كان المشتري لم ينفذ التزاماته.¹ وكمثال للحالة التي يكون فيها التزام البائع معلقا على شرط واقف، ويمتنع على المحكمة تبعا لذلك الحكم بإتمام البيع، كما لو كان التزام البائع متوقفا على شرط الحصول على شهادة إدارية بعدم مخالفة البيع لقانون (25 / 90) المتعلق بالتجزئات العقارية، وفي هذا الشأن جاء في حكم للمحكمة الابتدائية بصفرو : "وحيث إنه وحتى يتأتى للبائع القيام بالتسجيل المذكور يتعين عليه القيام بالإجراءات القانونية والإدارية ومنها الإدلاء بما يفيد عدم مخالفته لقانون التعمير.

وحيث تبث للمحكمة من خلال الشهادة الإدارية الصادرة من رئيس المجلس البلدي عدد 1461 وتاريخ 07 / 10 / 23 أن البيع موضوع الطلب الواقع على الملك ذي الرسم العقاري عدد 4645 / ق مخالف لمضمون القانون 90 / 25.

وحيث بات طلب المدعية الأصلية غير ممكن لاستحالة حصول البائع على شهادة عدم مخالفته لقانون 90 / 25.

وحيث يبقى تبعا لذلك الطلب غير مؤسس ويتعين رفضه " ².

وفي هذا الإطار كذلك نصت محكمة النقض المصرية في قرار لها على أنه : "إذا كان أساس الدعوى حصول البيع، وامتناع البائع عن تنفيذ التزاماته، التي من شأنها نقل الملكية إلى المشتري، وكان المطلوب فيها هو الحكم بنفاذ هاته الالتزامات جبرا على البائع، وذلك بالحكم بأن البيع الذي صدر منه صحيح، وبأنه واجب النفاذ عليه، فهي بحكم هذا الأساس وتلك الطلبات تستلزم قانونا من القاضي أن يفصل في أمر صحة البيع.

¹ - إلهام المودان، دعوى إتمام إجراءات البيع على ضوء العمل القضائي، رسالة نهاية التمرين بالمعهد العالي للقضاء، الفوج 33 السنة القضائية: 2003-2005م، ص: 14

² - حكم رقم 458 صادر بتاريخ 03 / 07 / 2008، في الملف المدني عدد: 07 / 232. غير منشور.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

ثم يفصل أيضا في أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزاماته، وهل كان له عذر في هذا الامتناع، وإذا كان من الأعذار الشرعية لعدم وفاء المتعاقد بالتزامه في العقود المتبادلة، وما إذا كان المتعاقد الآخر لم يوف بالتزامه، فإن هذا يستجد النظر في أمر قيام المشتري بتنفيذ التزامه هو، حتى يكون أو لا يكون له الحق في مطالبة البائع بتنفيذ التزاماته¹.

هذا، وإن كان لا يجوز للدائن مباشرة دعوى إتمام إجراءات البيع لكون التزام البائع غير نافذا ومعلقا على شرط، فإنه يحق له القيام بجميع الإجراءات التحفظية الرامية إلى حماية وحفظ حقه، وذلك قبل تحقق الشرط المعلق عليه التزام البائع².

الفرع الثاني: أن يكون سند ملكية البائع قد جاء وفق الشكل المحدد

قانونا.

ومقتضى هذا الشرط أنه لا بد لقبول دعوى إتمام البيع من قيام سند ملكية البائع وفق الشكل المحدد قانونا، والأصل أن البيع سواء في الفقه الإسلامي أو في القانون الوضعي هو عقد رضائي، يكفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول بين كل من البائع والمشتري. قال الشيخ خليل: "ينعقد البيع بما يدل على الرضا"³.

وعلى هذه القاعدة سار الفصل 488 من ق.ل.ع.⁴ إلا أن هذا الأصل العام عرف استثناء ورد في الفصل 489 من ق.ل.ع. يقضي بأنه إذا كان المبيع عقارا أو حقوقا عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رهنا رسميا وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ.

إذن من خلال مقتضيات هذا الفصل الأخير -489- لا يمكن اعتبار البيع الوارد على عقار أو على حق عقاري صحيحا، إلا إذا جاء في محرر مكتوب ثابت التاريخ، وأما إن جاء عن طريق وسيلة أخرى من وسائل الإثبات غير الحجة الكتابية، فإنه يقع مخالفا

¹ - سبق تخريجه في معرض الحديث عن الدفع بالفسخ.

² - الفصل 126 من ق.ل.ع.

³ - مختصر الشيخ خليل، طبعة جديدة 1419هـ-1999م، ص: 168.

⁴ - والذي جاء فيه: "يكون البيع تاما بمجرد تراضي عاقيه، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع والثمن وشروط العقد الأخرى".

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

لمقتضى الفصل 489 من ق.ل.ع. مما يتعين معه القول بعدم صحته، ويستوي في ذلك العقار المحفظ وغير المحفظ ما دام النص جاء بصيغة العموم.¹

وقد ذهب المجلس الأعلى، وتبعته في ذلك محاكم الموضوع، إلى اشتراط الكتابة في البيع العقاري، ذلك ما يتضح من عدة قرارات نذكر منها:

- قرار عدد 817 بتاريخ 1983/04/27، والذي جاء فيه: "إذا كان المبيع عقارا محفظا وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ وإذا اختلف هذا الركن الشكلي فإن البيع لا يقوم".²

- قرار عدد 1098 بتاريخ 1991/05/08، والذي جاء فيه: "...وبما أن البيع ورد على عقار محفظ فإنه لا بد من إثباته بالكتابة الثابتة التاريخ".³

- قرار رقم 1/3317 بتاريخ: 2007/06/27، وقد جاء فيه: "وحيث إن المحكمة بعد اطلاعها على موضوع الدعوى تبين لها بأنه يتعلق ببيع عقار والتي يستوجب المشرع فيها أن يجري البيع بشأنها كتابة... الشيء الذي يفتقر في النازلة وبالتالي لا يسع المحكمة إلا أن تصرح بتأييد الحكم المتخذ مع تعديله بالقول بعدم قبول الطلب عوض رفضه".⁴

وإذا ما ثبت حسب النص القانوني والمجلس الأعلى اشتراط الكتابة في البيع العقاري، فإنه لا يهم بعد ذلك أن ترد هذه الكتابة في شكل محرر رسمي يتولى تحريره الموثق العصري أو العدل بعد خطاب القاضي، أو محرر عرفي مصادق على توقيعاته من لدن السلطة الإدارية المختصة.

وشرط الكتابة يلزمه شرط آخر يتجلى في تاريخ هذه الكتابة، ويعد تاريخ إبرام العقد التوثيقي من البيانات الجوهرية التي يلزم ذكرها في الرسم المحرر من لدن العدل أو الموثق العصري. فقد أشار المقتن المغربي في القانون المنظمة لخطة العدالة (16.03)

¹ - محمد بونبات: "بيع العقار بين حرية اختيار المحرر إلى تقييد هذا الاختيار". مجلة توثيق التصرفات العقارية، أشغال ندوة، كلية الحقوق براكش، فبراير 2005، ص: 99.

- محمد بونبات: "شرط الكتابة في بيع العقار وفقا لقانون الالتزامات والعقود والقوانين الخاصة". العقار غير المحفظ... إلى أين! أشغال ندوة ط1، 2004، ص: 83.

² - ملف مدني عدد 20228، مجلة قضاء المجلس الأعلى، ص: 75.

³ - غير منشور.

⁴ - ملف مدني، رقم 2006/1/4732، محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

إلى ضرورة التنصيص على التاريخ في كل حالة وفي كل وثيقة،¹ وذلك بكتابة تاريخ تلقي الشهادة في مقدمة الوثيقة بالحروف والأرقام، وذكر الساعة واليوم والشهر والسنة بالتقويم الهجري مع ما يوافقه من التقويم الميلادي طبقاً لمقتضيات المادة (25) من مرسوم 28 أكتوبر 2008 المتعلقة بتطبيق القانون (16.03) المنظم لخطة العدالة.

وفضلاً عن ذلك نجد المقنن المغربي في ظهير 04 ماي 1925، الخاص بالتوثيق العصري، يلزم الموثق بتضمين الرسوم التي يحررها تاريخ كتابتها بالسنة واليوم، وفي هذا الصدد نبين الواضح المتجلي في كون التوثيق العدلي أضبط بشأن البيان المتحدث عنه من غيره.

وأما بخصوص ثبوت تاريخ العقد العرفي فيتعين التمييز بين حالتين:

الأولى يكون فيها هذا التاريخ ثابتاً بالنسبة للمتعاقدين وورثتهم وخلفهم الخاص عندما يعمل كل منهم باسم مدينه.

والثانية لا يكون معها تاريخ العقد العرفي ثابتاً في علاقة الغير بمن ذكر إلا من وقت تسجيل العقد أو المصادقة على الإمضاءات الواردة فيه من لدن الجهة المختصة أو إيداعه بين يدي موظف عمومي.²

وبهذا يكون الحديث قد تم عن الشروط الشكلية لدعوى إتمام إجراءات البيع؛ سواء تلك التي تنقاسمها هذه الدعوى مع غيرها من الدعاوى أو تلك الخاصة بها لخصوصيتها، كما سبق الذكر، ونصل الآن إلى الحديث عن الشروط الموضوعية للحكم بإتمام البيع، وهذا ما سيشكل مضمون المبحث الموالي.

¹ - تنظر المواد: 27 و28 و33 من قانون 16.03 المنظم لخطة العدالة.

² - عبد الحق صافي، عقد البيع: دراسة في قانون الالتزامات والعقود وفي القوانين الخاصة، ط1 سنة 1998، ص ص: 193-194.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

المبحث الثاني: الشروط الموضوعية للحكم بإتمام إجراءات البيع.

بعدما يتم قبول دعوى إتمام البيع شكلا لتوفر الشروط الشكلية السالفة الذكر، يتعين النظر في الشروط الموضوعية التي لا بد منها للحكم بإتمام البيع، وهاته الشروط بعضها يرجع إلى العقد المراد الحكم بإتمام إجراءاته (المطلب الأول)، والبعض الآخر يتعلق بإمكانية نقل الملكية إلى المشتري ووفائه بالثمن (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط الخاصة بصحة العقد.

قبل الخوض في هاته الشروط ، ينبغي التأكيد على أن الإثبات في دعوى إتمام البيع ينصب على العقد أو الالتزام الذي يستند إليه المدعي في دعواه، فقد يستند على مجرد وعد بالبيع أو بيع ابتدائي أو بيع نهائي، وإذا اشترط القانون أو العمل القضائي لتمام العقد النهائي استيفاء شكل معين، فإن هذا الشكل يكون مطلوبا كذلك في البيع التمهيدي.¹ ولصحة العقد يجب توفر مجموعة من الشروط تتمثل في وجوب كون التعاقد تام (الفرع الأول) وصحيح (الفرع الثاني)، وكذا أن يكون حقيقيا ليس صوريا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أن يكون هناك تعاقد تام.

لعل مما يجب مراعاته أثناء النظر في دعوى إتمام البيع توافر أركان العقد، وخاصة منها ما يتعلق بتوافق إرادة البائع والمشتري على المبيع والثمن. كما يجب أن تتجه إرادة البائع والمشتري إلى إتمام البيع في الحال، وهو ما يقتضي أن يكونا قد تجاوزا مرحلة المفاوضات والتي لا تعدو أن تكون أعمالا تحضيرية، مثلما يجب أن تتوافق إرادة البائع والمشتري على إحداث آثار البيع بكيفية باتة ونهائية، وهذه المسألة تكون جلية حينما يتعلق الأمر بعقد البيع، وأما حينما نكون بصدد الوعد بالبيع فيصعب الكشف عن إرادة العاقلين في بعض الحالات، ونذكر منها ما يلي:

¹ - غزلان الجاي، دعوى إتمام إجراءات البيع في العقار، بحث نهاية التمرين بالمعهد العالي للقضاء، الفوج 35، فترة التدريب: 2008-2010م، ص:34

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

1- الوعد بالتعاقد:

الوعد بالتعاقد أو الوعد بالبيع هو العقد الذي يلتزم فيه الواعد ببيع شيء سواء كان منقولاً أو عقاراً أو غيرهما من الحقوق المالية الأخرى لشخص آخر إذا أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء مقابل ثمن معين.¹

ويلزم لقيام الوعد بالبيع باعتباره عقداً ملزماً لجانب واحد² توافر كل العناصر اللازمة لإبرام العقد الصحيح من تراضي وأهلية وسبب ومحل، وفي هذا السياق ذهبت محكمة الاستئناف بتازة في قرار لها إلى أن الوعد بالتعاقد عقد تمهيدي لا ينعقد صحيحاً إلا إذا توافرت فيه جميع العناصر الجوهرية للعقد النهائي المراد إبرامه.³ وبمفهوم المخالفة فإن الوعد بالبيع إذا وقع مجرداً من غير تحديد لمضمونه يعد كأن لم يكن، وهذا ما أكدته المقتن المغربي في الفصل 14 من ق.ل.ع، والذي جاء فيه: "مجرد الوعد لا ينشئ التزاماً".

هذا وإن الواعد يبقى ملتزماً بوعده تجاه الموعد له، إلى أن يعبر هذا الأخير عن إجازته لموضوع الوعد أو رفضه وذلك خلال فترة الخيار المتفق عليها بين الطرفين. وكذا إذا ما تم تحديد أجل إبرام العقد النهائي، فإن الواعد لا يتحلل من وعده بعد مرور الأجل دون تنفيذ الالتزام، وإنما مرور الأجل دون التنفيذ يجعل الطرف الملتزم له محقاً في اللجوء إلى القضاء لإجبار الملتزم على تنفيذ التزامه. وهذا ما نص عليه المجلس الأعلى في قرار له، إذ جاء فيه: "إن انصرام الأجل المتفق عليه لإتمام الوعد بالبيع، لا يحل صاحب الوعد من التزاماته، لأن انصرام الأجل دون تنفيذ الملتزم التزاماته، يجعل الطرف الآخر محقاً في أن يلجأ إلى القضاء لإجبار الملتزم بأن يقوم بالتنفيذ"⁴.

ولما كان الوعد بالبيع حق شخصي للموعد له تجاه الواعد، فإن قاعدة التطهير المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري لا تلحقه، وبذلك يبقى الواعد ملتزماً بوعده تلقاء الموعد له، وهذا ما كرسه المجلس الأعلى في قرار له، إذ جاء فيه: "لما كان الوعد

¹ - عبد القادر العرعري، الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة، الكتاب الأول- عقد البيع، ط2، 2010، مطبعة الكرامة، نشر: دار الأمان، ص: 66.

² - وعن التزام الواعد ينص الفصل 18 من ق.ل.ع على أن: "الالتزامات الصادرة من طرف واحد تلزم من صدرت منه بمجرد وصوله إلى علم الملتزم له".

³ - قرار صادر بتاريخ: 1986/12/24. مجلة المعيار، العدد 13، 14، ص: 89.

⁴ - قرار مدني رقم 544، بتاريخ 1980/10/28، ملف عدد 6/79/778 مجلة المحاكم المغربية عدد 30.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

بالبيع حق شخصي للموعد له إزاء الواعد، فإنه لا يخضع لمقتضيات الفصلين 83 و 84 من ظهير التحفيظ العقاري، وبذلك 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 ولو حفظ العقار الموعد ببيعه، أو كانت هذه الحقوق نشأة قبل التحفيظ"¹.

2- دلالة دفع العربون:

العربون بضم العين وفتحها، يقصد من تقديمه التأكيد على إتمام البيع والبدء في تنفيذه، بحيث إن العدول عنه يستوجب الفسخ مع تخويل الحق في المطالبة بالتعويض الذي يرتبط بقدر الضرر اللاحق بالمتعاقد نتيجة الرجوع عن إتمام العقد.² وهذا استنادا إلى الفصل 288 من ق. ل. ع، إذ جاء فيه: "العربون هو ما يعطيه أحد المتعاقدين للآخر بقصد ضمان تنفيذ تعهده". وكذا الفصل 289 الذي نص على أنه: "إذا نفذ العقد، خصم مبلغ العربون مما هو مستحق على من أعطاه" وأخيرا الفصل 290 من نفس القانون الذي ورد فيه: "إذا كان الالتزام غير ممكن التنفيذ 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، إن اقتضى الأمر ذلك".

هذا، ويرى بعض الفقه³ بأن دفع العربون لا يعبر عن اتفاق نهائي بل يعطي لكل من المتعاقدين الحق في الانسحاب من الصفقة وفقد العربون أو دفع ضعفه بحسب ما إذا كان المنسحب هو الذي دفع العربون أو من قبض العربون.

إذا كان هذا ما يتعلق بضرورة وجود تعاقد تام للحكم بإتمام البيع، فماذا عن وجوب كون هذا التعاقد صحيح؟ .

¹ - قرار عدد 1467 صادر بتاريخ 02 / 05 / 2007 في الملف المدني عدد 4477 / 1 / 5 / 2006.

² - عبد القادر العراري، مرجع سابق، ص: 76 وما يليها.

³ - برهام محمد عطا الله، دعوى صحة التعاقد على البيع، توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون طبعة وبدون تاريخ. ص: 169.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

الفرع الثاني: أن يكون هناك تعاقد صحيح.

الشرط الثاني من الشروط الواجب توافرها للحكم بإتمام البيع يتمثل في وجوب كون العقد نشأ صحيحا بين عاقيه، والصحة هنا تعني توفر الأركان العامة للتعاقد؛ والتي هي التراضي، الأهلية، المحل والسبب، وسنتطرق إلى هذه الأركان تباعا بشيء من التفصيل حسب ما يقتضيه المقام على الشكل الآتي:

أولا: التراضي

وتراضي الطرفين يجب أن يشمل العناصر الأساسية للعقد، ففي البيع مثلا لا بد أن يقع الإيجاب والقبول على تعيين المبيع وتحديد الثمن وكذلك كل ما يعتبره الطرفان أساسيا لإنجاز البيع. وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 19 من ق.ل.ع، بقولها: "لا يتم الاتفاق إلا بتراضي الطرفين على العناصر الأساسية للالتزام وعلى باقي الشروط المشروعة الأخرى التي يعتبرها الطرفان أساسية". هذا الرضا الذي يجب أن يصدر عن شخص أهل للالتزام والالتزام ولا يشوب إرادته عيب من عيوب الرضا، وهنا يجدر بنا أن نميز بين فقدان الرضا وبين الرضا المعيب.

ففي حالة فقدان الرضا، كما لو كان المتعاقد صبيا غير مميز مثلا، فإن العقد يفقد ركنا من أركانه وهو الأهلية، وبالتالي يقع باطلا.

وأما في حالة الرضا المعيب، فإن الرضا يكون موجودا، ولكن إرادة أحد المتعاقدين لم تكن حرة سليمة. ولذا فالعقد استجمع أركانه وتم انعقاده ولكنه لا يلزم من عيب إرادته، وبالتالي يقع العقد قابلا للإبطال في حقه.

وعيوب الرضى في الفقه التقليدي تتمثل في الغلط والتدليس والإكراه والغبن، وقد أضاف المشرع المغربي إلى هذه العيوب الأربعة عيبا خامسا استمدته من حالة المرض والحالات الأخرى المشابهة (فصول 39 إلى 56 من ق.ل.ع). ومما تقدم يتبين أنه لتوفر ركن الرضا، لا بد من وجود إرادة سليمة وخالية من العيوب السالفة الذكر.

ثانيا: الأهلية

ومقتضى هذا الركن أن الإرادة يجب أن تكون صادرة عن كامل الأهلية، فإذا كان أحد أطراف العقد قاصرا أو محجورا عليه لسفه أو جنون أو عته، فإن العقد يكون بحسب

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

الأحوال إما باطلاً أو قابلاً للإبطال. ونكتفي بهذا القدر بخصوص هذا الركن لكون الحديث قد تقدم عنه أثناء تناول الأهلية كشرط من الشروط الشكلية لقبول الدعوى.

ثالثاً: المحل

لابد للحكم بإتمام البيع من وجود محل للالتزام، هذا المحل الذي يعبر عنه أيضاً بالمعقود عليه، والذي يتوقف على مجموعة من الشروط، نتحدث عنها فيما يلي:

1- ضرورة كون المحل مشروعاً: ولكي يكون محل الالتزام مشروعاً، يجب أن يكون مما يجوز التعامل فيه، وأن لا يكون مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة. ويعبر فقهاء الشريعة الإسلامية عن ذلك بضرورة كون المعقود عليه مالا متقوماً.

وهكذا فالأشياء الخارجة عن التعامل بحكم القانون كالأموال العامة لا يجوز أن تكون محلاً للالتزام لعدم مشروعية التعامل فيها.

هذا، ولا يجوز - كما تقدم - أن يكون المحل مخالفاً للنظام العام والآداب العامة كما في بيع بيت للدعارة أو المقامرة، وإذا ما حدث ذلك فالبيع يقع باطلاً.¹

2- ضرورة كون المحل ممكناً: إن محل الالتزام لا ينبغي أن يكون مستحيلاً، كأن يقع البيع على محل سبق هلاكه، فالبيع باطل، وكمثال على هلاك المبيع قبل تمام البيع: منزل سبق أن احترق أو تهدم. وهو ما نص عليه الفصل 59 من ق.ل.ع، حيث جاء فيه: "يبطل الالتزام الذي يكون محله شيئاً أو عملاً مستحيلاً، إما بحسب طبيعته أو بحكم القانون".

وأما فيما يخص التصرف في الأموال المستقبلية، فإن المبدأ العام هو جواز التصرف فيها (الفصل 61 من ق.ل.ع)، وكمثال على ذلك جواز شراء منزل قبل بنائه، وهو ما يجري عليه العمل في ميدان بيع العقار في طور الإنجاز، ويستثنى من ذلك عقود الغرر التي يقع الالتزام بشأنها باطلاً.²

¹ - مامون الكزيري، مرجع سابق، ص: 158-160.

² - محمد محجوبي، الوجيز في العقود المسماة في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي، الكتاب الأول: عقد البيع وعقد المعاوضة، ط1، دجنبر 2002، ص: 27-28.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

3- ضرورة كون المحل معيناً أو على الأقل قابلاً للتعيين: ومقتضى هذا الشرط في هذا المقام، أنه إذا وقع البيع على عقار وجب ذكر نوعه: أمتل هو أم أرض، وإذا كان منزلاً وجب ذكر مساحته وعدد غرفه وموقعه.

وإذا كان أرضاً وجب ذكر نوع، الأرض: أزرعية هي، أم غابوية؟ سقوية أم بورية؟ جيرية أم حجرية؟ مع تحديد مساحتها، ولو بالتقريب، وذكر حدودها، ومكان وجودها، واسم مالكيها... وإذا كانت محفظة، وجب ذكر رقم رسمها العقاري...¹

هذا، ولا نغفل الإشارة إلى أن محل عقد البيع لا ينحصر فقط في المبيع، بل هو في الحقيقة محلان هما: المبيع والثمن؛ إلا أنه لما كان للمبيع أهمية لا تخفى وقع العزم على تفصيل القول فيه على قدر المطلوب، وتأخير الحديث عن الثمن الذي بدوره تشترط فيه مجموعة من الشروط، تتمثل إيجازاً فيما يلي:²

- وجوب كون الثمن نقدياً في عقد البيع، إذ بكونه غير نقدي نكون أمام عقد معاوضة وليس عقد بيع.
- وجوب كون الثمن جدي.
- وجوب كون الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير.

تلك كانت جملة من الشروط الواجب توفرها في محلي عقد البيع، فماذا عن ركن السبب؟

رابعاً: السبب

يعرف الفقه السبب بأنه: الهدف المباشر الذي يقصد الملتزم تحقيقه والذي في سبيله ومن أجله تحمل بالالتزام عن طريق التعاقد.

ففي عقود التبرع كالهبة يكمن سبب التزام المتبرع في نية التبرع، وفي العقود الملزمة للجانبين يكون سبب التزام كل متعاقد هو الالتزام المقابل الذي التزم به المتعاقد

¹ - نفسه، ص: 31.

² - محمد محجوبي، مرجع سابق، ص: 49-65.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

الآخر، ففي عقد بيع العقار يكمن سبب التزام البائع بنقل الملكية وضمنان التعرض والاستحقاق وضمنان العيوب الخفية، في التزام المشتري بدفع الثمن والعكس صحيح.¹ وعموما فالسبب هو الباعث والدافع إلى التعاقد، وهو روح العقد وغايته.

ويشترط في السبب ثلاثة شروط تتجلى فيما يلي:²

1. يجب أن يكون السبب موجودا: وعدم وجود السبب يترتب عنه بطلان الالتزام.

2. يجب أن يكون السبب مشروعاً: أي غير مخالف للقانون أو للنظام العام أو للأخلاق الحميدة، ويقوم بتقدير مشروعية السبب من حيث مخالفته للنظام العام على أساس مفهوم النظام العام حسب القوانين والأنظمة المرعية فوق التراب المغربي.

3. يجب أن يكون السبب حقيقياً: ومقتضى ذلك أن لا يكون السبب كاذباً، ويتحقق الكذب في السبب عندما يعتمد المتعاقدان إلى إخفاء سبب الالتزام الحقيقي - وهو عادة غير مشروع - وراء سبب ظاهر مشروع لا يمت إلى الحقيقة بصلة.

والمقام غني عن زيادة بيان، إذ أن لكل التزام سبب هو جوهره، وإن لم يذكر، وأساس صحته، وقد أكد المجلس الأعلى ذلك في أحد قراراته، حيث جاء فيه: "أن السبب هو شرط أساسي في صحة الالتزام".³

الفرع الثالث: أن يكون هناك تعاقد حقيقي وليس صوري.

للمطالبة بإتمام إجراءات البيع، يجب أن يتقدم المشتري أمام المحكمة بعقد حقيقي، وإذا ما تقدم بعقد صوري فسيكون مآل الدعوى الرفض، حيث إنه لا يجدي الحكم بإتمام إجراءات عقد غير حقيقي يستطيع كل من له مصلحة أن يطالب بعدم الاعتداد به إذا توافرت وسائل الإثبات.

¹ - مامون الكزبري، مرجع سابق، ص: 166-167.

² - محمد محجوبي، مرجع سابق، ص: 69 وما بعدها.

³ - مامون الكزبري، مرجع سابق، ص: 177-183.

³ - قرار عدد 45 صادر في نونبر 1960، مجلة القضاء والقانون العدد 36/35، ص: 238.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

والصورية نوعان: صورية مطلقة و أخرى نسبية، والصورية المطلقة هي التي تتصل بوجود العقد ذاته، بينما لا تتعلق الصورية المطلقة بهذا الوجود وإنما بأحد أركان العقد أو شروطه.

والبيع الصوري قد يكون ساترا لهبة أو صدقة، وأحيانا أخرى يكون ساترا لوصية، ولصاحب المصلحة أن يدفع بذلك أثناء النظر في الدعوى، وبيان ذلك فيما يلي:

1- الدفع بأن البيع يخفي هبة أو صدقة: إذ يمكن لصاحب المصلحة أن يدفع بأن البيع في حقيقة الأمر هبة لم تستكمل شرط الشكل وبالتالي تعتبر غير منتجة لآثارها. وصاحب المصلحة في الدفع غالبا ما يكون أحد الورثة الذي يريد أن يبطل أثر البيع الصادر من مورثه إلى وارث آخر، كما قد يكون الواهب نفسه الذي يريد أن يرجع في تصرفه. مثلما قد يكون البيع ساترا لصدقة.

2- الدفع بأن البيع يخفي وصية: نظرا لتعلق أحكام الإرث والوصية بالنظام العام فقد وضع المشرع بعض الضوابط والقرائن بمقتضاها تأخذ بعض التصرفات حكم الوصية ولا تنفذ إلا في حدود ثلث التركة وهو القدر الذي تجوز فيه الوصية وذلك ما لم يجزها الورثة وفي حدود هذه الإجازة، وليس هذا مقام بسط تلك الضوابط.¹

وغني عن البيان أن العبرة بالعقد الحقيقي المستتر بالنسبة للمتعاقدين وخلفهم العام، وأما بالنسبة للغير بمفهومه الواسع؛ أي بما في ذلك الخلف الخاص، فله أن يتمسك بالعقد الظاهر إذا كان حسن النية، وإذا كان سيئة النية فأحكام العقد الخفي هي التي تسري عليه، وهذا ما يستفاد من الفصل 22 من ق. ل. ع إذ جاء فيه: "الاتفاقات السرية المعارضة أو غيرها من التصريحات المكتوبة لا يكون لها أثر إلا فيما بين المتعاقدين و من يرثهما، فلا يحتج بها على الغير إذا لم يكن له علم بها. ويعتبر الخلف الخاص غيرا بالنسبة لأحكام هذا الفصل".

هذا، وإن إثبات الصورية على مدعيها. وهنا يتم التمييز بين المتعاقدين والغير، إذ بالنسبة للمتعاقدين وخلفهم العام لا بد من إثبات الصورية في الحالات التي تزيد فيها قيمة

¹ - برهام محمد عطا الله، مرجع سابق، ص ص: 223-253.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

العقد الحقيقي على عشرة آلاف درهم بالكتابة، وكذلك في الحالات التي تكون فيها قيمة العقد الصوري أقل من القدر المذكور فيما إذا كان العقد الظاهر جرى كتابة، وذلك لأن الثابت بالكتابة لا يمكن إثبات عكسه إلا بنفس الإثبات. وأما الغير فله إثبات الصورية بكافة وسائل الإثبات وخاصة الشهادة والقرائن¹.

المطلب الثاني: شرطي إمكانية نقل الملكية إلى المشتري و وفائه بالثمن.

لا يكفي للحكم بإتمام إجراءات البيع توفر الشروط الخاصة بصحة العقد، بل لابد من مراعاة شرطين آخرين لا يقلان أهمية عن الشروط المتقدم الحديث عنها، وهما: إمكانية نقل الملكية إلى المشتري (الفرع الأول)، وكذا وفاء هذا الأخير بالثمن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إمكانية نقل الملكية إلى المشتري.

يعد هذا الشرط من الشروط الجوهرية التي يتعين على المحكمة مراعاتها قبل الحكم بإتمام إجراءات البيع، إذ أنه إذا أصبح نقل الملكية إلى المشتري غير ممكن كان لم يعد البائع مالكا لما باع (أولا)، أو كان يكن البائع ليس بمالك لما باع (ثانيا)، فإنه يتعين على المحكمة عدم الاستجابة لطلب إتمام إجراءات البيع، وذلك لتعذر انتقال الملكية في هاتين الحالتين، وبيان ذلك على الشكل التالي:

أولا: البائع لم يعد مالكا للعقار المبيع.

لعل أهم الحالات التي يصبح فيها البائع غير مالك للعقار المبيع حين مواجهته بدعوى إتمام البيع من طرف المشتري، تتجلى في خروج العين المبيعة من ملكه قهرا أو قيامه ببيعها اختيارا وقيام المشتري الثاني في العقار المحفظ بتسجيل عقده، ونورد هاتين الحالتين فيما يلي:

1- خروج العين المبيعة من ملك البائع جبرا: إذا ما تم بيع العقار موضوع

دعوى إتمام البيع، بالمزاد العلني نتيجة لتنفيذ دائني البائع على هذا العقار، فإن المشتري الذي لم يكن قد سجل مقال دعوى إتمام البيع قبل حجز الدائنين على العقار المراد إتمام

¹ - مأمون الكزبري، مرجع سابق.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

البيع بشأنه، فإنه لا يمكن له الحصول على حكم بإتمام إجراءات البيع، وذلك لأن دعوى إتمام البيع موضوعية- كما سبق الذكر- تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع الدعوى نقل الملكية إلى المشتري، وهذا لن يتأتى مع إجراء الحجز على العقار المراد الحكم بإتمام البيع بشأنه.

وفضلا عما تقدم، فإنه لا يمكن للمحكمة كذلك الاستجابة لطلب دعوى إتمام البيع، إذا كان العقار موضوع الدعوى قد تم نزع ملكيته لأجل المنفعة العامة.

2 - خروج العين المباعة من ملك البائع اختيارا: تعد هذه الحالة من أكثر الحالات انتشارا في المعاملات الواردة على العقار المحفظ بالخصوص، إذ يعتمد شخص إلى بيع عقاره مرتين لشخصين لا تربط بينهما رابطة ولا تفصل بين البيعين أحيانا إلا مدة قصيرة، و يبادر المشتري الثاني إلى تسجيل شرائه، ويواجه المشتري الأول بالحجة التي تكتسيها البيانات المسجلة بالرسم العقاري، ولا يكون أمامه إلا الرجوع على البائع بالتعويض أو محاولة إبطال عقد المشتري الثاني أو الحصول على حكم بعدم نفاذه في مواجهته، وكل ذلك إذا توافرت شروط الإبطال المنصوص عليها في القانون- ولنا عود إلى ذلك في محله- . والشاهد عندنا في هذه الحالة أنه لا يمكن الحكم للمشتري الأول الذي لم يسجل شراؤه بإتمام إجراءات البيع، لكون الحكم في هذه الحالة لا يمكن أن يجد طريقه إلى التنفيذ نظرا لحجية البيانات المسجل في الرسم العقاري، وبالتالي عدم الوصول إلى الغاية من الحكم والتي هي نقل الملكية.¹

ثانيا: البائع ليس بمالك لما باع.

إذا تأكد للمحكمة بأن البائع باع ما لا يملك، فلا يمكن لها أن تحكم للمشتري منه بصحة عقده ونفاذه، لأن صدور الحكم هنا بإتمام البيع لا ينقل الملكية، إذ المقرر أن البائع لا يستطيع أن ينقل للمشتري أكثر مما يملك والحالة أنه لا يملك ما باع. والحالات التي يمكن للبائع فيها أن يبيع ما لا يملك تتمثل أساسا في بيع ملك الغير وبيع ما لا يملك بالتقادم، وبيان ذلك فيما يلي:

¹ - برهام محمد عطا الله، مرجع سابق، ص ص: 253 - 255 .

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

1- **بيع ملك الغير:** ويتجلى ذلك في حالة بيع الوارث الظاهر وكذا في حالة بيع أحد الشركاء على الشياع ما يزيد على نصيبه أو يبيع حصة مفرزة لا تقع في نصيبه، ونعرض لهاتين الحالتين اختصاراً كما يلي:

• **بيع الوارث الظاهر:** إن بيع الوارث الظاهر يعتبر بيعاً لملك الغير في مواجهة الوارث الحقيقي،¹ وبيع ملك الغير لا يقع صحيحاً إلا بإقراره من طرف المالك أو إذا آلت ملكية الشيء للمالك فيما بعد، وفي هذا الصدد جاء في حكم المحكمة الابتدائية بصفرو:

"... وهو الأمر الذي يؤكد أن قيام مورث المدعى عليهم بتفويت العقار برمته يشكل في جزء منه بيع لملك الغير، ومعلوم أن بيع ملك الغير يبقى موقوفاً إلى حين إقرار المالك به"²، وذلك استناداً للفصل 485 من ق. ل. ع والذي يستفاد منه أيضاً أنه في حالة رفض إقرار البيع من طرف المالك، فإن للمشتري أن يطلب فسخ البيع وكذا التعويض في الحالة التي يكون فيها المشتري يجهل عند البيع أن الشيء المبيع مملوك للغير، وطلب الفسخ مقرر للمشتري وأما البائع فلا يمكن له إطلاقاً أن يتمسك ببطلان البيع بحجة أن الشيء مملوك للغير.

• **بيع الشريك على الشياع أكثر مما يملك:** من المعلوم أن لكل مالك على الشياع أن يستعمل الشيء المشاع بنسبة حصته فيه على شرط ألا يستعمله استعمالاً يتنافى مع طبيعته أو مع الغرض الذي أعد له، وألا يستعمله استعمالاً يتعارض مع مصلحة بقية المالكين، ويتخذ التصرف في المال المشاع أشكالاً مختلفة نذكر منها الآتيين:

- أن يتصرف الشريك في حصته ضمن المال المشاع فيبيعها مثلاً لشخص آخر شريك أو غير شريك، وهذه هي الصورة العادية للتصرف في المال المشاع، وهي لا تطرح إشكال عند طلب الحكم بإتمام إجراءات البيع.

- أن يبيع الشريك جزءاً مفرزاً من المال الشائع قبل القسمة، وفي هذه الحالة يكون قد باع ما يملك وما لا يملك، ولذلك يتم ترتيب الجزاء المقرر في حالة بيع ملك الغير.³

¹ - نفسه، ص: 269 - 270.

² - حكم رقم 116 صادر بتاريخ 18 / 06 / 2009 في الملف العقاري عدد 08 / 09 / 224. غير منشور.

³ - الهام المودن، مرجع سابق، ص: 27.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

2- بيع ما لا يملك بالتقادم: إذ أن هناك عقارات لا تكسب واضع اليد شيئاً مهما طالّت المدة، وتتمثل في العقارات الداخلة ضمن الملك العام وعقارات الأحباس وأراضي الجموع، فالمشتري لأي نوع من هاته العقارات لا يمكن الحكم له بإتمام البيع لكون هذه الأخيرة يمنع التصرف فيها بالبيع والشراء عملاً بالمقتضيات القانونية الواردة في النصوص المنظمة لها.

وعلاوة على ما تقدم فإنه لا يمكن الحكم بإتمام إجراءات البيع الوارد على العقار المحفظ والمبني على عقد غير مسجل، لأن العقد غير المسجل لا ينقل الملكية إذ العبرة بما هو مسجل بالصك العقاري.

الفرع الثاني: وفاء المشتري بالثمن.

استناداً للفصلين 234 و 235 من ق.ل.ع¹ يشترط للحكم بإتمام إجراءات البيع أن يكون المشتري قد وفى بالتزامه بدفع الثمن الذي يفرض عليه العقد الوفاء به أو على الأقل أن يكون قد عرض أدائه على البائع، وهذا الشرط منطقي ويتفق مع طبيعة الأشياء باعتبار عقد البيع عقداً تبادلياً ويمكن أن يثار بصدد طلب تنفيذ التزامات كل من طرفيه الدفع بعدم التنفيذ.²

وبهذا الخصوص جاء في قرار للمجلس الأعلى، ما يلي: " لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزماً به. يجوز لكل متعاقد الامتناع عن الوفاء بالتزامه المقابل، ما لم يوجد شرط بسبق أحدهما بالوفاء طبقاً للفصلين 234 و 235 من ق.ل.ع؛ وبذلك فإن المحكمة حين قضت على البائع بإتمام إجراءات البيع دون أن يكون المشتري قد أدى أو عرض أداء ما تبقى بذمته من ثمن المبيع فإنها خالفت هذه القاعدة ولم تبني قرارها على أساس قانوني وعرضته للنقض " ³.

وفي نفس الإطار كذلك جاء في قرار لمحكمة الاستئناف بالدار البيضاء، ما يلي: "وحيث إن المحكمة بغض النظر عن هذه الدفوع المثارة حول الإنز المنوح وصلاحيته

¹ - الفصلين تم إيراد نصهما أثناء الحديث عن الدفع بعدم التنفيذ، فلينظر هناك.

² - برهام محمد عطا الله، مرجع سابق، ص: 287 وما يليها.

³ - قرار عدد 395 صادر بتاريخ 08 / 02 / 1995، في الملف المدني عدد 88 / 1792. مجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 47 يوليوز 1995 ص: 31 وما بعدها.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

أو عدمها [إذن وزارة الداخلية بتفويت الأراضي المملوكة لأشخاص غير مغاربة] رأت أن الدعوى المقدمة بإتمام البيع لم تكن على الحالة القانونية التي يمكن معها قبولها. ذلك أن طلب إتمام البيع لا يمكن قبوله إلا إذا أثبت صاحبه أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون أو العرف طبقا لمقتضيات الفصل 234 من ق. ل. ع.

وحيث إن هذا الشرط غير متوفر في النازلة مما يجعل الطلب غير مقبول¹.

وإذا كان لا بد للحكم بإتمام البيع من وفاء المشتري بالثمن أو عرضه على البائع عرضا قانونيا عملا بالفصلين 234 و 235 من ق. ل. ع المشار إليهما سلفا، فإن الأجر أن لا تتصدى المحكمة لمسألة سداد المشتري لثمن المبيع عند نظر دعوى إتمام إجراءات البيع، وأن لا تقضي برفض الدعوى لعدم سداد الثمن إلا إذا دفع البائع بذلك في الدعوى، إذ قيام المحكمة بإثارة ذلك من تلقاء نفسها دون دفع البائع المدعى عليه أو أحد ورثته حالة وفاته واختصاص الورثة في دعوى إتمام إجراءات البيع يشكل خطأ في القانون لكون ذلك ليس من النظام العام حتى تثيره المحكمة تلقائيا، ولذلك يتعين ترك الدفع لمن له مصلحة في التمسك به².

وهكذا نكون قد فرغنا من الحديث عن الفصل الأول من هذا العمل والذي تم تخصيصه للشروط الشكلية لدعوى إتمام إجراءات البيع؛ سواء تلك التي تشترك فيها هاته الدعوى مع غيرها من الدعاوى، أو تلك الخاصة بها دون غيرها نظرا لخصوصيتها كما سبق الذكر، مثلما تم الحديث أيضا عن الشروط الموضوعية التي يجب على المحكمة مراعاتها قبل الحكم بإتمام البيع.

وهذا كله عن دعوى إتمام البيع بصفة عامة، إلا أن نظر المحكمة في مثل هذه الدعاوى - دعاوى إتمام البيع - يختلف من دعوى إلى أخرى، وذلك بحسب ما إذا كان الأمر يتعلق بدعوى إتمام بيع المنقول أو دعوى إتمام بيع العقار، والعقار بذاته إما أن يكون عاديا أو محفظا، ذلك ما سيشكل مضمون الفصل الثاني من هذا العمل بعون الله وتوفيقه.

¹ - قرار عدد 2732 صادر بتاريخ 13 / 07 / 1984 في الملف المدني عدد 3538 / 82. مجلة المحاكم المغربية يوليو - غشت 1984 عدد 32، ص: 60.

² - إلهام المودن، مرجع سابق، ص: 29.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

الفصل الثاني: إتمام إجراءات البيع وفق العمل القضائي.

اعتباراً لكون دعوى إتمام إجراءات البيع ابتدعتها العمل القضائي لمواجهة بها امتناع بائع العقار عن القيام بالأعمال الواجبة للتسجيل حتى تنتقل ملكية العقار إلى المشتري، فإن بعض الفقه¹ يرى على أنه لا يجوز رفع هذه الدعوى بخصوص بيع المنقول وذهب إلى كون الأمر قاصر على العقار لا غير، إلا أن هذا التوجه لا سند له في القانون للعلّة ذاتها، إذ أنه مادامت هذه الدعوى نشأت في ظل العمل القضائي، فإنه لا مانع من رفعها لأجل تنفيذ كل العقود والتصرفات سواء تعلقت بالمنقول أو العقار.²

وإذا تقرر ذلك، فإن العمل في هذا المقام سينصب على دعوى إتمام إجراءات بيع المنقول والعقار غير المحفظ أولاً، قبل أن ننقل في الشق الثاني من هذا الفصل إلى التطرق إلى دعوى إتمام بيع العقار المحفظ، وللإحاطة بكل ذلك تطلب الأمر اتباع المخطط التالي:

المبحث الأول: إتمام إجراءات البيع الوارد على المنقول والعقار غير المحفظ.

المبحث الثاني: إتمام إجراءات بيع العقار المحفظ.

وبالله التوفيق ، وهو حسبنا ونعم الوكيل

¹ - عز الدين الدناصورى وعبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص: 29.

² - أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ج/9، ص: 104

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

المبحث الأول: إتمام إجراءات البيع الوارد على المنقول

والعقار غير المحفظ.

قبل الحديث عن دعوى إتمام إجراءات البيع الوارد على العقار المحفظ وما تثيره من إشكالات عملية، ينبغي الحديث عن دعوى إتمام بيع المنقول، ولو بشكل موجز شيئا ما بقدر ما يتطلبه المقام (المطلب الأول)، وكذا دعوى إتمام بيع العقار العادي (المطلب الثاني)، وذلك حتى تتجلى الفروق بين هذا وذاك.

المطلب الأول: إتمام إجراءات بيع المنقول.

ينص الفصل 478 من ق.ل.ع على أن: "البيع عقد بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق..."، وتنتقل الملكية في المنقول بحكم القانون فورا بانعقاد العقد إذا كان المنقول شيئا معيناً بالذات وتوافرت الشروط المطلوبة (الفرع الأول)، وأما إذا كان شيئا معيناً بالنوع فحسب فلا يحصل التنفيذ العيني إلا بفرز المعقود عليه وذلك بتعيينه وتمييزه عن غيره (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إتمام بيع المنقول المعين بالذات.

كل بيع نشأ صحيحاً مستجمعا لكافة أركانه وشروط انعقاده يرتب التزامات على عاتق عاقيه، ومن الالتزامات الملقاة على كاهل البائع نقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري، وتنفيذ هذا الالتزام فعلا هو الذي يهمننا. وإذا كان المبيع شيئا معيناً بالذات فإن الملكية تنتقل إلى المشتري فورا بمجرد تمام العقد - كما سبقت الإشارة إلى ذلك -، ومعنى ذلك أن الملكية تنتقل هنا بقوة القانون، ومن وقت الاتفاق على البيع، فيصبح الالتزام المذكور منفذا قانونا من وقت نشوئه شريطة أن يكون البائع مالكا للمبيع وقت البيع، وانتقال الملكية في هذه الحالة يكون فيما بين المتعاقدين وكذا بالنسبة للغير، وبيان ذلك فيما يلي:

أولا: انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين.

بمجرد تمام البيع طبقا لمقتضيات الفصل 488 من ق.ل.ع¹ تنتقل الملكية فيما بين المتعاقدين، فلو أن شخصا باع شيئا منقولا معيناً بالذات مملوكا له، فإن ملكية الشيء تنتقل

¹ - ينص الفصل 488 من ق.ل.ع على أنه: "يكون البيع تاما بمجرد تراضي عاقيه، أحدهما بالبائع والآخر بالشراء، وباتفاقهما على المبيع والشئ وشروط العقد الأخرى".

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

من البائع إلى المشتري بمجرد تمام عقد البيع، ويترتب على ذلك أن المشتري يستطيع التصرف في الشيء المبيع حتى قبل تسلمه من البائع، وإذا تصرف مثلاً في ذلك بالبيع فإن بيعه يقع صحيحاً متى توافرت الأركان والشروط العامة للعقد، وتنتقل الملكية من المشتري الأول إلى المشتري الثاني بمجرد تمام البيع الثاني أيضاً، حتى ولو كان الشيء ما زال في يد البائع الأول، والمشتري الثاني يكون قد تلقى حق الملكية من المشتري الأول لا من البائع.¹

ثانياً: انتقال الملكية بالنسبة للغير.

بمجرد تمام العقد أيضاً تنتقل ملكية المنقول المعين بالذات بالنسبة للغير، فلو أن البائع الأول للشيء المعين بالذات باع الشيء مرة أخرى لمشتري آخر فإنه يكون قد باع ملك الغير، حيث إن الملكية انتقلت منه إلى المشتري الأول بالبيع الأول، لا فيما بينهما فحسب، بل أيضاً بالنسبة إلى المشتري الآخر الذي تصرف له بالبيع مرة أخرى، وهذا هو الغير.

فلو بقى الشيء بيد البائع الأول، فإن الذي له حق أخذه منه هو المشتري الأول لأنه هو المالك، وللمشتري الثاني حق الرجوع بالتعويض على البائع الأول الذي باع ما لا يملك، وذلك وفقاً للقواعد المقررة في بيع ملك الغير والتي تقدمت الإشارة إلى بعض منها في معرض الحديث عن بيع ملك الغير ضمن الفرع المتعلق بإمكانية نقل الملكية إلى المشتري.²

وإذا كان البيع جزافاً، انتقلت الملكية إلى المشتري على النحو الذي تنتقل به في الشيء المعين بالذات، وبهذا الشأن نجد الفصل 490 من ق. ل. ع ينص على أنه: "إذا حصل البيع جزافاً، فإنه يكون تاماً بمجرد أن يتراضى المتعاقدان على المبيع والثمن وشروط العقد الأخرى، ولو لم تكن الأشياء التي يرد عليها قد وزنت أو قيست أو كيلت. والبيع الجزافي هو الذي يرد بثمن واحد على جملة أشياء، دون أن يعتبر عددها أو وزنها أو قياسها إلا لأجل تعيين ثمن المجموع."

¹ - إلهام المودان، مرجع سابق، ص: 47.
² - نفسه.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

- وبناء على ما تقدم يمكن إجمال الشروط الواجب توافرها لتمام بيع المنقول المعين بالذات بمجرد تمام العقد وانتقال الملكية، فيما يلي:
- أ- أن يكون المبيع موجودا وقت العقد.
 - ب- أن يكون المبيع معينا بالذات أو جزافا.
 - ج- أن يكون المبيع مملوكا للبائع وقت البيع.
 - د- أن يكون التزام البائع بنقل ملكية المبيع التزاما باتا منجزا.
 - هـ- أن لا يكون في القانون نص على أن شيئا معينا بالذات لا تنتقل ملكيته بمجرد العقد، بل لابد من شروط أخرى كالبيع الوارد على أصل تجاري أو سيارة أو سفينة.

هذا، ولا نغفل الإشارة إلى أن قاعدة نقل الملكية في المنقول بمجرد الاتفاق مقيدة بقاعدة " الحيازة في المنقول سند الملكية "، متى كان الحائز حسن النية وقت حيازته.¹ ومعنى القاعدة أن من يشتري منقولا معينا بالذات من غير مالكه ويتسلمه منه بحسن نية يصير مالكا إياه بالرغم من أن البائع لم يكن مالكا لما باع.

الفرع الثاني: إتمام بيع المنقول المعين بالنوع.

ينص الفصل 486 من ق. ل. ع على أنه: " يسوغ أن يرد البيع على شيء غير محدد إلا بنوعه. ولكن البيع لا يصح، في هذه الحالة، إلا إذا ورد على أشياء مثلية محددة تحديدا كافيا، بالنسبة إلى العدد و الكمية و الوزن أو القياس و الصنف، على نحو يجيء معه رضى المتعاقدين على بيعة وتبصر."

وانطلاقا من هذا النص، فإذا كان المبيع معينا بنوعه لا بذاته؛ أي شيئا من المثليات التي يختلط بعضها ببعض ويقوم بعضها مقام بعض، فإن الملكية في هذه الحالة لا تنتقل من البائع إلى المشتري بمجرد البيع، إذ عدم تعيين المبيع بالذات يشكل مانعا من انتقال الملكية لكونها حق عيني، وهذا الأخير لا يرد إلا على معين بالذات، وإلى أن يتم هذا التعيين فإن المشتري يكون صاحب حق شخصي فحسب يقابل التزام البائع بنقل الملكية.

وتأسيسا على ذلك فإن انتقال ملكية المنقول المعين بالنوع - أي التنفيذ العيني - لا يتم إلا بإفراز المعقود عليه، وعملية الإفراز تعني عزل المقدار المتعهد به عن بقية

¹ - عز الدين الدناصورى وعبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص: 29.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

الصنف وتعيينه وتمييزه عن غيره، وبذلك يصبح المبيع معينا بالذات، ودون حاجة إلى أن يقرن ذلك بتسليم ذاك المقدار إلى الدائن.

وينتج عن ربط انتقال ملكية المثليات بحصول فرزها، أنه إذا باع شخص مثلاً مائة قنطار من محصوله الزراعي، ثم أوقع شخص آخر حجزاً على كل ما يملكه البائع من محصوله المذكور أو على بعضه، فلا يحق للمشتري أن يعارض الشخص الذي قام بالحجز أو يطلب استرداد القدر المبيع إليه استناداً إلى عقد شرائه من البائع المحجوز عليه، لأن هذا العقد لم ينقل إليه ملكية القدر المبيع ما دام أن هذا القدر لم يقع فرزه وتعيينه عن بقية المحصول الزراعي المملوك للبائع قبل إيقاع الحجز.

وتجدر الإشارة أنه إذا لم يقم البائع بتنفيذ التزامه بإفراز المبيع، يجوز للمشتري أن يحصل على شيء من النوع ذاته وعلى نفقة المدين، فيقوم بشرائه بنفسه ويرجع بالثمن والمصروفات على البائع، وكذا بالتعويض إذا كان له موجب عما يكون قد أصابه من خسارة نتيجة تأخر البائع في تنفيذ التزامه، مع مراعاة شرط المماطلة في جهة البائع إما بفوات الأجل المحدد للتنفيذ أو بإنذاره، وذلك عملاً بمقتضيات الفصل 255 من ق. ل. ع.¹ وإذا كان بيع المنقول عموماً لا يثير إشكالات عملية نظراً لطبيعته، فإن بيع العقار سواء كان عادياً أو محفظاً تترتب عنه إشكالات مختلفة منذ القديم للقيمة التي يحظى بها وخاصة في السنوات الأخيرة، وسيراً مع ذلك فإنه يتعين الحديث أولاً عن دعوى إتمام بيع العقار العادي في المطلب الموالي، وذلك قبل الحديث عن تلك الدعوى في العقار المحفظ ضمن المبحث الأخير من هذا العمل.

¹ - عز الدين الدناصوري وعبد الحميد الثواربي، مرجع سابق.
- إلهام المودان، مرجع سابق.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

المطلب الثاني: إتمام إجراءات بيع العقار العادي.

من المعلوم أن البائع يلتزم بنقل ملكية المبيع للمشتري مقابل التزام هذا الأخير بأداء الثمن المتفق عليه في العقد للطرف الأول، وهذا الأداء قد يكون دفعة واحدة وقد يكون مجزئاً على دفعات - وهو الغالب عملياً - إما بحسب طبيعة المبيع أو ما تمليه ظروف العقد، وهذا التقييد هو الذي يكون سبباً لإثارة العديد من المشاكل بخصوص المعاملة. ولاستجلاء الغموض عما تقدم ارتأينا الحديث في هذا المقام عن حدود التزام أطراف البيع النهائي للعقار العادي (الفرع الأول)، وكذا عن ممارسة الدعوى الناتجة عن الالتزام ببيع هذا العقار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حدود التزام أطراف البيع النهائي للعقار العادي.

بمقتضى الفصل 498 من ق.ل.ع فإن البائع يتحمل إزاء المشتري بالتزامين

أساسيين هما:

أ- الالتزام بتسليم الشيء المبيع.

ب- الالتزام بضمانه.

هذا فضلاً عن الالتزام بنقل الملكية المشار إليه في الفصل 491 من نفس القانون.

وبالمقابل فإن المشتري، وعملاً بمقتضيات الفصل 576 من ق.ل.ع، يتحمل كذلك

بالتزامين أساسيين تجاه البائع وهما:

أ- الالتزام بدفع الثمن.

ب- الالتزام بتسلم الشيء المبيع.

وبعض هاته الالتزامات تقدم الحديث عنه، والبعض الآخر سنتحدث عنه في هذا

المقام، وفي إطار البيع النهائي للعقار العادي، وذلك على الشكل التالي:¹

أولاً: التزامات البائع

قبل الحديث عن الالتزامين المنصوص عليهما في الفصل 498 من ق.ل.ع، ينبغي

التذكير بأن نقل الملكية من الالتزامات الملقاة على عاتق البائع، وهذا النقل يكون بمجرد

العقد إذا نشأ صحيحاً بتوافر أركانه وشروط انعقاده، وهذا ما نص عليه الفصل 491 من

ق.ل.ع إذ جاء فيه: "يكتسب المشتري بقوة القانون ملكية الشيء المبيع، بمجرد تمام العقد

¹ - عبد القادر العرعاري، مرجع سابق، ص: 137 وما يليها.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

بتراضي طرفيه"، إلا أن هذا المبدأ العام لا يؤخذ على إطلاقه، إذ أن هناك حالات لا تنتقل فيها الملكية من البائع إلى المشتري بمجرد العقد، ومن تلك الحالات البيوع العقارية بمختلف أنواعها، ومن ضمنها البيع الوارد على عقار غير محفظ، إذ يتعين تدوين هذا البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ، ولا يكون لذلك أثر إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون (الفصل 489 من ق.ل.ع).

وبالإضافة إلى ذلك فإن البائع يتحمل بالتزامين ورد النص عليهما في الفصل 498 من ق.ل.ع المذكور سلفاً، وبيانهما على الشكل الآتي:

1- الالتزام بتسليم الشيء المبيع:

وبخصوص هذا الالتزام نجد الفصل 499 من ق.ل.ع ينص على أنه: " يتم التسليم حين يتخلى البائع أو نائبه عن الشيء ويضعه تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع هذا الأخير حيازته بدون عائق " ، والشيء هنا عام يشمل المنقول والعقار معاً، والتسليم بالنسبة للعقار العادي يتجلى في تخلي المشتري عن العقار موضوع البيع وتسليم كل الوثائق والرسوم المتعلقة به للمشتري، وكذا تسليم مفاتيحه إذا كان مبنياً لمن انتقلت إليه الملكية. وعلى ذلك نص الفصل 500 من ق.ل.ع في الفقرة الأولى منه إذ جاء فيها ما يلي:

" يتم التسليم بطرق مختلفة:

تسلم العقارات بتخلي البائع عنها، وتسليم مفاتيحها إذا كانت من المباني، بشرط ألا يكون تمت عائق يمنع المشتري من وضع اليد عليها؛... " .

2 - الالتزام بضمان الشيء المبيع:

يعد هذا الالتزام من الالتزامات الأساسية التي يتحملها البائع، وتحمله بهذا الالتزام غاية تمكين المشتري من الاستفادة بالشيء المتعاقد عليه وفقاً لما أعد له هذا الشيء بطبيعته أو بمقتضى الاتفاق، وحسب نص الفصل 532 من ق.ل.ع فإن الضمان الواجب على البائع للمشتري يشمل أمرين هما:

أ- ضمان التعرض والاستحقاق:

ويعني ذلك تمكين المشتري من حوز العقار المبيع والتصرف فيه بلا معارض، والالتزام البائع بضمان التعرض يتمثل في امتناعه عن كل فعل أو أي إجراء من شأنه

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

التشويش على المشتري بعد انتقال الملكية إليه، ولا فرق في ذلك بين صدور هذا التشويش عن البائع أو الغير متى كان ذلك مرتبطا بمرحلة ما قبل التعاقد، وأما الالتزام بضمان الاستحقاق يأتي في مرحلة تتحول فيها التعرضات من مجرد التشويش على المشتري إلى نزع الملكية منه كليا أو جزئيا الأمر الذي يستلزم تدخل البائع لضمان هذا الاستحقاق وفقا لما يقضي به القانون.

ب- ضمان العيوب الخفية:

فضلا عن ضمان التعرض والاستحقاق، فإن البائع يلتزم بضمان العيوب الخفية التي قد تظهر بالشيء المبيع في الفترة المولية للتسليم، وقد عالج قانون الالتزامات والعقود المغربي مسألة ضمان العيوب الخفية بشكل مفصل، إذ تم عرضها في سبع وعشرين فصلا نظرا للأهمية التي تحظى بها، وهكذا نجد الفصل 549 من ق.ل.ع ينص على أنه: " يضمن البائع عيوب الشيء التي تنقص من قيمته نقصا محسوسا، أو التي تجعله غير صالح لاستعماله فيما أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى العقد. أما العيوب التي تنقص نقصا يسيرا من القيمة أو الانتفاع، و العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، فلا تخول الضمان.

ويضمن البائع أيضا وجود الصفات التي صرح بها أو التي اشترطها المشتري."

وانطلاقا من هذا النص فإن البائع يضمن كل العيوب التي تلحق العقار المبيع بعد انتقال الملكية للمشتري، عدا تلك التي لا تأثير لها على المبيع والتي جرت العادة والعرف على التسامح بشأنها. والضمان يلزم البائع بقوة القانون وإن لم يشترط، وحسن نية البائع لا يعفيه من الضمان (الفصل 532 من ق.ل.ع).

ثانيا: التزامات المشتري

ما دام عقد بيع العقار العادي من العقود التبادلية، فإن تحمل البائع بالالتزامات يستوجب ترتيب التزامات متقابلة يتحملها المشتري، وبمقتضى الفصل 576 من ق.ل.ع فإن المشتري يتحمل التزامين أساسيين تجاه البائع، وهما التزامه بدفع الثمن والتزامه بتسلم المبيع، ونوردهما اختصارا فيما يلي:

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

1- الالتزام بأداء الثمن:

ويعد هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على كاهل المشتري، إذ يتعين عليه أداء الثمن في التاريخ والمكان المحددين في عقد البيع، وعند سكوت العقد عن ذلك فإن البيع يعتبر أنه أبرم معجل الثمن ويلتزم المشتري بدفعه للبائع في الوقت الذي يحصل فيه التسليم، (الفصل 577 ق.ل.ع). ونكتفي بهذا القدر لكون الحديث عن هذا الالتزام قد تقدم في معرض اعتباره شرطا من الشروط الموضوعية للحكم بإتمام إجراءات البيع.

2- الالتزام بتسليم المبيع:

ينص الفصل 580 من ق.ل.ع على أنه: " يلتزم المشتري بتسليم الشيء المبيع في المكان والوقت اللذين يحددهما العقد. فإذا سكت العقد عن البيان، ولم يجر بشأنه عرف، التزم المشتري بأن يتسلم المبيع فورا، إلا ما يقتضيه تسلمه من زمن. وإذا لم يتقدم المشتري لتسلم المبيع، أو إذا تقدم لتسلمه، ولكنه لم يعرض في نفس الوقت أداء ثمنه، عندما يكون هذا الثمن معجلا، وجب إتباع القواعد العامة المتعلقة بمطل الدائن... " .

ويتبين من هذا النص أن المشتري يلتزم بتسليم الشيء المبيع وفقا لما يقضي به العقد أو ينص عليه القانون، والتسليم والتسلم إجراءات غالبا ما يقعان في وقت واحد خصوصا إذا كان المبيع حاضرا في مجلس العقد ولا يتطلب إجراءات قانونية لأجل استلامه، وهو ما ينطبق على حالة كون المبيع منقولا أساسا، وأما في حالة كون المبيع عقارا عاديا فإن تسلمه يكون بوضعه تحت تصرف المشتري، ويتم ذلك عن طريق مزاولة المشتري مفاتيح العقار أو وثائقه القانونية.

هذا وإن المشتري قد يمتنع أحيانا عن تسليم العقار المبيع - أي تسليم مفاتيحه ووثائقه - امتناعا كلياً أو جزئياً، أو يتأخر عن تسلمه في الوقت المحدد لذلك، ففي مثل هاته الأحوال يكون المشتري في حالة مطل، الأمر الذي يتعين معه تطبيق القواعد العامة المتعلقة بمطل الدائن.¹

وبعدما تم بيان التزامات طرفي عقد بيع العقار العادي، والتي اتضح من خلال عرضها أن البائع يتحمل الجزء الأوفر منها نتيجة لكون محل العقد بيده، ينبغي التأكيد على أنه أحيانا يقع الإخلال بشيء من تلك الالتزامات من لدن أحد طرفي العقد مما

¹ - تظفر الفصول من 270 إلى 274 من ق.ل.ع

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

يستوجب رفع الدعوى بشأن ذلك من لدن الطرف المتضرر، فكيف تعامل القضاء مع هذه الدعوى؟.

الفرع الثاني: ممارسة الدعوى الناتجة عن الالتزام ببيع عقار عادي.

إن عدم تنفيذ أحد طرفي بيع العقار غير المحفظ للالتزامات الملقاة على عاتقه أو لأحدها، يجعل الطرف الآخر محققا في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإتمام البيع شريطة أن يكون هو الآخر قد وفى بما يفرضه عليه القانون أو العقد. وبشأن هذه المطالبة برز في اجتهادات المجلس الأعلى اتجاهين مختلفين: أحدهما تمسك بظاهر الفصلين 234 و 235 من ق.ل.ع السابق ذكرهما، وثانيهما تعامل بشيء من المرونة مع الفصلين المذكورين بغية الحفاظ على عقد البيع، وبيان ذلك بشيء من التفصيل حسب ما يقتضيه المقام على النحو الآتي:

أولا: قرارات المجلس الأعلى الرامية إلى إلغاء عقد البيع.

بالرجوع إلى مقتضيات الفصلين 234 و 235 من ق.ل.ع¹ وإلى اجتهادات المجلس الأعلى في الموضوع، نجد هذا الأخير تمسك في إصداره لتلك الاجتهادات، الهادفة إلى إلغاء عقد البيع، بحرفية الفصلين المذكورين. هذين الفصلين المتعلقين على التوالي بالدعوى الناتجة عن الالتزام وبالدفع بعدم التنفيذ.

وعلى الرغم من أن كلا من الدعوى والدفع غايتهما حماية الحق، إلا أنهما يختلفان عن بعضهما من حيث الطبيعة القانونية لكل منهما، إذ الدعوى وسيلة إيجابية لا تتم إلا بتقيد المدعي باحترام الإجراءات المسطرية المحددة قانونا، بينما الدفع وسيلة سلبية تتمثل في امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزامه إلى حين تنفيذ المتعاقد الآخر لالتزامه المقابل.

وانطلاقا من الفصل 234 من ق.ل.ع السالف الذكر، فإنه يشترط للحكم بإتمام البيع أن يكون ذلك مسبوقا بالأداء أو بالعرض العيني لموضوع الالتزام من طرف الطالب في هذه الدعوى، وهذا ما كرسه المجلس الأعلى في العديد من القرارات الصادرة عنه

¹ - ينص الفصل 234 من ق.ل.ع على أنه: "لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام، إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون أو العرف".

- وينص الفصل 235 من نفس القانون في فقرته الأولى على أنه: "في العقود الملزمة للطرفين، يجوز لكل متعاقد منهما أن يتمتع عن أداء التزامه، إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل، وذلك ما لم يكن أحدهما ملتزما، حسب الاتفاق أو العرف، بأن ينفذ نصيبه من الالتزام أولا".

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

هادفاً في ذلك إلى إلغاء عقد البيع غير المحترم لحرفية النصين المذكورين، ونورد من تلك القرارات على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

• قرار عدد 223 صادر بتاريخ 1983/02/16 والذي جاء فيه: " لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناشئة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزماً به حسب العقد، وفي العقود الملزمة للطرفين يجوز لكل متعاقد أن يمتنع عن أداء التزامه إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل، الفصلان 234 و235 ظل ع " ¹.

• قرار عدد 1177 صادر بتاريخ 1988/04/27: وفحوى هذا القرار أن محكمة الاستئناف بوجدة بعد أن قضت بإلغاء الحكم المستأنف ملزمة البائع بإتمام إجراءات البيع النهائي باعتبار أن وثيقة البيع الأولى لا تتضمن أي شرط بخصوص أداء باقي الثمن، تعرض قرارها للنقض من طرف المجلس الأعلى بناء على وجود ما يؤكد أن الاتفاق حاصل على أداء باقي الثمن في أجل محدد. ²

• قرار عدد 395 صادر بتاريخ 1995/02/08، والذي جاء فيه: " لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزماً به.

يجوز لكل متعاقد الامتناع عن الوفاء بالتزامه المقابل، ما لم يوجد شرط بسبق أحدهما بالوفاء طبقاً للفصلين 234 و235 من ق.ل.ع؛ وبذلك فإن المحكمة حين قضت على البائع بإتمام إجراءات البيع دون أن يكون المشتري قد أدى أو عرض أداء ما تبقى بزمته من ثمن المبيع فإنها خالفت هذه القاعدة ولم تبني قرارها على أساس قانوني وعرضته للنقض " ³.

وإذا كان المجلس الأعلى يهدف من خلال تلك القرارات إلى إلغاء عقد البيع عملاً بظاهر الفصلين 234 و235 من ق.ل.ع، فإنه في مقابل ذلك صدرت عنه قرارات تهدف

¹ - مجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 32، سنة 1983 ص: 21 وما بعدها.

² - نقلاً عن عبد القادر العرعري، تأملات بخصوص أهم المحطات القانونية التي حضيبت باهتمام المجلس الأعلى في المادة المدنية، أشغال ندوة، الذكري الأربعين لتأسيس المجلس الأعلى، الرباط 17-19 دجنبر 1997، ص: 59.

³ - الملف المدني عدد 1792 / 88. مجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 47 يوليو 1995 ص: 31 وما بعدها.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====
إلى الحفاظ على عقد البيع المستوفي لكافة الأركان والشروط المتطلبة قانوناً وذلك بقصد
الحفاظ على استقرار المعاملات، فما هي هاته القرارات؟

ثانياً: قرارات المجلس الأعلى الرامية إلى الحفاظ على عقد البيع.

رعيًا من المجلس الأعلى بأهمية الحفاظ على عقد البيع ما أمكن، فإنه قد تجاوز
أحيانا مضمون الفصلين 234 و 235 من ق.ل.ع لأجل الإبقاء على عقد البيع مسترشداً
في ذلك بالنصوص العامة التي تعتبر البيع تاماً بمجرد تراضي عاقديه، وهذا التوجه الذي
سار عليه المجلس الأعلى له ما يبرره من الناحية الواقعية، إذ أنه أحيانا يكون هدف أحد
المتعاقدين من رفع دعوى إتمام إجراءات البيع جلياً في التملص من تنفيذ التزاماته، في
حين يكون الطرف الآخر قد أدى بعض ما بذمته.

إلا أن المجلس الأعلى نادراً ما نجده ينحو هذا المنحى، بحيث أنه في الغالب يتمسك
بحرفية الفصلين المشار إليهما سلفاً، ونورد من تلك القرارات التي يقصد من خلالها
الحفاظ على عقد البيع ما يلي:

• قرار عدد 225 صادر بتاريخ 1973/03/14، وقد جاء فيه: " لكن حيث إنه
بالرجوع إلى الاتفاق المبرم بين الطرفين يتبين أنهما اتفقا على المبيع والثلث وباقي
الشروط الأخرى وأن المشتري التزم بأداء باقي الثمن وقدره 3000 درهم عند
التسليم، لذلك فإن الحكم المطعون فيه أقر عن صواب إتمام البيع بين الطرفين
وطبق تطبيقاً صحيحاً مقتضيات الفصلين 488 و 489 ظ ل ع وكان معللاً تعليلاً
صحيحاً وكافياً " ¹.

• قرار عدد 20 صادر بتاريخ 1994/01/04، ومما جاء فيه: " تكون المحكمة على
صواب عندما ألزمت البائع بتحرير عقد نهائي بشأن العقد المؤقت المصحح
الإمضاء مع الحكم على المشتري بأدائه للبائع ما بقي من ثمن البيع المتفق عليه
بموجب العقد المؤقت " ².

• قرار عدد 3960 صادر بتاريخ 1994/06/01: ومضمون هذا القرار أن محكمة
الاستئناف بورزازات قضت بإتمام البيع بخصوص النزاع القائم بين البائع

¹ - أوردته إلهام السودان، مرجع سابق، ص: 56.
² - صادر في الملف المدني 1993/02/14.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

والمشتري بشأن البيع الوارد على منزل للسكنى مقابل ثمن محدد، وقد لجأ البائع في هذه النازلة إلى عدة أساليب للتدخل من التزامه تجاه المشتري، ومن ذلك مثلاً إدعاؤه بأن المشتري لم يؤدي باقي الثمن، وأنه كان يتقاضى من دون وكالة عن أخته التي اشترى العقار لفائدتها. وقد اعتبر المجلس الأعلى بأن محكمة الاستئناف عندما ألغت الحكم الابتدائي تكون قد عللت قرارها بما فيه الكفاية وهي على صواب فيما انتهت إليه، وبالتالي يكون ما جاء في الفرع الأول من الوسيلة خلاف الواقع.¹

والملاحظ من خلال هاته القرارات أن المجلس الأعلى على صواب حينما نجده يتجاوز أحياناً ظاهر الفصلين 234 و235 من ق.ل.ع. وخاصة في الحالات التي يكون ما بقي بذمة المشتري من الثمن ضئيل بالمقارنة بما أداه لفائدة البائع، هذا الأخير الذي يلجأ أحياناً إلى أساليب مختلفة لا أساس لها من الصحة بغية التدخل من الالتزام الذي تحمله بمقتضى العقد الرابط بينه وبين المشتري، فيكون جزاءه المعاملة بنقيض قصده عملاً بالنصوص العامة للالتزام.

وبهذا يكون الحديث قد تم عن إتمام البيع الوارد على المنقول والعقار العادي، ولا يبقى من ذلك إلا الإشارة إلى أن دعوى إتمام بيع العقار العادي تخضع للتقادم العام المنصوص عليه في الفصل 387 من ق.ل.ع.²، والذي هو خمس عشرة سنة من وقت صدور البيع³، ما دامت لم يرد بشأنها نص خاص في الموضوع، كما سبق الذكر. وأما تقادم دعوى إتمام بيع العقار المحفظ فيه بعض التفصيل سيأتي بيانه أثناء الحديث عن إتمام إجراءات بيع العقار المحفظ، وذلك في المبحث الأخير من هذا العمل.

¹ - أوردته إلهام المودان، مرجع سابق، ص: 55.

² - ينص الفصل 387 من ق.ل.ع. على أنه: " كل الدعاوى الناشئة عن الالتزام بتقادم بخمس عشرة سنة، فيما عدا الاستثناءات الواردة فيما بعد، والاستثناءات التي يقضي بها القانون في حالات خاصة " .

³ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

المبحث الثاني: إتمام إجراءات بيع العقار المحفظ .

تقدم القول بأن الأحكام العامة للبيع العقاري تقضي بأن الملكية تنتقل بمجرد توافق الإرادتين، وبذلك يكون العقد كافياً وحده لنقل الملكية¹، إلا أن هذا المبدأ العام أصبح غير كاف بالنسبة للعقارات المحفوظة حيث تدخل المشرع فأوجب إضافة إلى عقد البيع ضرورة القيام بتسجيله بالسجل العقاري، إذ لا تنتقل الملكية بالنسبة للعقار المحفظ إلا بالتسجيل، رغم أن العقد الصحيح يرتب مبدئياً جميع آثار البيع.

وهذا ما يستفاد من الفصل 489 من ق.ل.ع السالف الذكر²، وكذا الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري الذي ينص على أن: " كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله وابتداء من يوم التسجيل في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية... " ، وفي نفس المعنى نص الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري إذ جاء فيه: " إن 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... " ، وهو ما أكدته المجلس الأعلى في قرار له إذ جاء فيه: " بناء على الفصل 67... لا أثر للتصرفات العقارية إلا من تاريخ التسجيل... " ³. ويترتب على ذلك أنه لو باع المالك عقاره مرتين لصحت الملكية لمن يسرع إلى التقييد ولو كان شراؤه متأخراً على شرط أن يكون حسن النية⁴، ولا يبقى من حق المشتري الأول إلا الرجوع على البائع بالتعويض، وهو أمر فيه ما فيه.

ويتبين من تلك النصوص أنه من الواجب اعتبار كل حق عيني متعلق بعقار محفظ غير موجود سواء بين الأطراف أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ تسجيله على الرسم العقاري، وابتداء من هذا التسجيل، وهذا ما يعبر عنه بالأثر الإنشائي للتسجيل⁵. ومن المعلوم أن الالتزام بنقل ملكية العقار المحفظ ، والذي لا يتم إلا بالتسجيل، يقع على عاتق البائع، هذا الأخير الذي ينفذ التزامه طوعاً واختياراً وإلا جبراً عن طريق

1 - ينظر الفصلين 488 و 491 من ق.ل.ع السابق ذكرهما.

2 - ينص الفصل 489 من ق.ل.ع على ما يلي: " إذا كان المبيع عقاراً أو حقوقاً عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رسمياً وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ، ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون " .

3 - قرار رقم 684 صادر بتاريخ 1984/11/10 ، مجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 31 سنة 1983 ، ص: 21 وما بعدها.

4 - عبد الرحمان بلعكيد، وثيقة البيع بين النظر والعمل، ط/2، سنة 1416-1995، ص: 267.

5 - محمد خيرى، مرجع سابق، ص: 494 وما يليها.

- عز الدين الدناصورى وعبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 28.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

القضاء في إطار دعوى إتمام بيع العقار المحفظ ، فكيف تعامل القضاء مع هذه الدعوى ؟
(المطلب الأول) ، وما مصير البيع الوارد على عقار عادي تم تحفيظه من طرف البائع ؟
(المطلب الثاني) ، وهل من خصوصيات لإتمام البيع الوارد على عقار محفظ في طور الانجاز ؟ (المطلب الثالث) .

المطلب الأول: موقف القضاء من دعوى إتمام بيع عقار محفظ.

برز هناك اتجاهين بشأن الغاية من دعوى إتمام إجراءات بيع العقار المحفظ ؛ أحدهما يعتبر الغاية منها تمكين المشتري من عقد البيع قابل للتسجيل (الفرع الأول) ، والآخر يرى بأنها تشمل تسجيل عقد البيع بالرسم العقاري (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: تمكين المشتري من عقد البيع قابل للتسجيل.

يرى هذا الاتجاه بأن الهدف من دعوى إتمام إجراءات البيع تمكين المشتري من عقد بيع تام ونهائي قابل للتسجيل بالصك العقاري، وذلك بالنظر إلى حقيقتها وطبيعة الالتزام الذي تعتمد عليه؛ إذ أنها تعتمد على أحد العقود التمهيدية التي إما أن تكون وعدا بالبيع أو بيع ابتدائي... والتي يقصد منها الحكم بإتمام إجراءات ذلك العقد كي يصير نهائيا لا غير، وفي هذا السياق جاء في أحد أحكام المحكمة الابتدائية بالرباط ما يلي: " حيث يهدف الطلب إلى الحكم على المدعى عليه (البائعة) بتحرير عقد البيع النهائي، وحيث ينبغي التأكيد على أنه لا خلاف بين الطرفين في قيام علاقة تعاقدية بينهما، وحيث لذلك فإنه يتعين الحكم على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع مع المدعي، وذلك بتحرير عقد بيع نهائي بشأن القطعة الأرضية موضوع الدعوى، وتمكينه منه، مع حيازة فعلية وقانونية بعد أدائه بقية الثمن" ¹ .

وأكدت نفس المحكمة هذا التوجه في حكم آخر، إلا أنها ميزت بين المطالبة بإبرام البيع النهائي، وبين المطالبة بتسجيل هذا البيع بالرسم العقاري، وبناء على ذلك فبعدما استجابت للطلب الأول بعلّة أن الالتزام الابتدائي يلزم البائع بتمكين المشتري من عقد بيع نهائي، ردت الطلب المتعلق بتسجيل هذا البيع بالرسم العقاري، وذلك بقولها: " وحيث يتعين على كل من يرغب في تسجيل حق من الحقوق على الرسم العقاري أن يتقدم بطلبه

¹ - حكم عدد 616 صادر بتاريخ 2001/10/17 في الملف العقاري عدد 2000/46/07.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

إلى المحافظ العقاري، مما يكون معه طلب المدعي في مواجهة هذا الأخير غير مؤسس ويتعين الحكم برده" ¹.

وقد أكد المجلس الأعلى ذلك التمييز بين إتمام بيع عقار محفظ وبين طلب تسجيله على الرسم العقاري موضوع البيع، ومما جاء في أحد قراراته بخصوص هذا الشأن ما يلي: " لكن حيث إن أسبقية اللجوء إلى المحافظ على الأملاك العقارية طبقاً لما يقتضيه الفصلان المستدل بهما في الوسيلة ²، إنما يكون في حالة ما إذا كان المعني بالأمر يتوفر على سند تام لإثبات حقه العيني المراد تسجيله على الرسم العقاري موضوع ذلك الحق، لا حينما يكون سند الحق غير تام ومنازعا في صحته وطلب أحد طرفيه من المحكمة الحكم له على الآخر بإتمام تنفيذ الالتزام الذي يتضمنه حتى يصبح صحيحا وقابلا للتسجيل في الرسم العقاري... مما يجعل الوسيلة غير مرتكزة على أساس ³ .

ومما سبق يتضح بأن هذا الاتجاه القضائي يميز بين الحكم بإتمام عقد البيع حتي يصبح نهائيا قابلا للتسجيل بالرسم العقاري؛ وهو ما تعنيه لديه دعوى إتمام البيع، وبين الحكم بتسجيل عقد البيع بالرسم العقاري، وهو ما لا تشمله - حسب هذا الرأي - دعوى إتمام إجراءات البيع. فماذا عن الاتجاه الثاني بخصوص هذا الأمر؟.

الفرع الثاني: شمول دعوى إتمام بيع عقار محفظ للتسجيل بالرسم

العقاري.

يذهب هذا الاتجاه من العمل القضائي إلى القول بأن دعوى إتمام إجراءات بيع عقار محفظ تشمل، بالإضافة إلى تمكين المشتري من عقد بيع نهائي تام، ضرورة قيام البائع بما هو ضروري لتسجيل هذا العقد بالرسم العقاري، ويستند في مذهبه هذا إلى مبررات، منها ما هو قانوني يتمثل في التزام البائع بضرورة تمكين المشتري من التسليم الفعلي للعقار موضوع التعاقد وذلك بتسجيله على الرسم العقاري المخصص له حتى تنتقل الملكية لصاحبها، ومنها ما هو اتفاقي عملا بقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" أو ما يعبر عنه كذلك بمبدأ "سلطان الإرادة"، هذا الأخير الذي يتمثل في التزام البائع باتفاق في العقد

¹ - حكم عدد 350 صادر بتاريخ 2002/11/13، أورده عبد الخالق الشرفي، مرجع سابق، ص: 8-9.

² - المقصود الفصل 96 من ظهير 12 غشت 1913، وكذا الفصل 10 من القرار الوزاري المؤرخ في 03 يونيو 1913.

³ - قرار عدد 466 صادر بتاريخ 1977/08/22، المجلة المغربية للقانون والسياسة والاقتصاد، العدد 4 يونيو 1978 ص: 109 - 113. أورده عبد الخالق الشرفي، مرجع سابق، ص: 10.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

باتخاذ كافة الإجراءات التي تمكن المشتري من حيازة رسم عقاري خاص بالعقار الذي هو موضوع العقد.¹

وفي هذا السياق نجد المحكمة الابتدائية بصفرو ذهبت إلى القول بأنه من الالتزامات التي تقع على كاهل البائع تسليم الشيء المبيع للمشتري، والتسليم في العقار المحفظ لا يتم إلا بتقييده في الرسم العقاري، ومما جاء في أحد أحكامها ما يلي: " وحيث إنه من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق البائع هي التسليم والتسليم في العقار لا يتم إلا بالتقييد في الرسم العقاري إذا كان العقار محفظا وهو ما ينطبق على نازلة الحال مما يبقى معه الطلب مؤسس ويتعين الاستجابة له " ². ونجد نفس المحكمة تؤكد هذا الاتجاه في حكم آخر وبعبارة أخرى، إذ جاء في هذا الحكم: " وحيث إن البيع موضوع الدعوى انصب على عقار محفظ ، وحيث إن التصرفات القانونية على عقار محفظ لا يكون لها أي أثر قانوني إلا بعد تسجيلها بالرسم العقاري، وحيث يتعين الاستجابة لطلب المدعي والحكم على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع معه " ³ ، وفي نفس المعنى جاء في حكم آخر لنفس المحكمة - المحكمة الابتدائية بصفرو - ما يلي: " وحيث إن التصرفات القانونية المنصبة على عقار محفظ لا يكون لها أي أثر قانوني إلا بعد تسجيلها بالرسم العقاري، وحيث يتعين الاستجابة لطلب المدعي بخصوص إتمام إجراءات البيع " ⁴ .

وغني عن البيان أن عبارة " إتمام إجراءات البيع " الواردة في الأحكام السابقة الذكر يقصد بها تسجيل البيع العقاري بسجلات المحافظة العقارية، وزيادة في البيان نورد بعض ما جاء في منطوق الحكم الأخير من الأحكام المذكورة وذلك على سبيل المثال، إذ جاء فيه: " ... في الموضوع: على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع مع المدعي... وذلك بالقيام بجميع الإجراءات اللازمة لتقييد شرائه بالرسم العقاري... " .

وما ذهبت إليه المحكمة الابتدائية بصفرو، من كون دعوى إتمام البيع تشمل إلزام البائع بتقييد العقد بالرسم العقاري، فإن المجلس الأعلى قد كرسه كذلك في قرارات مختلفة، إذ جاء في أحدها: " لكن حيث إن البائع ملزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري طبقا للفصل

¹ - عبد الخالق الشرفي، مرجع سابق، ص 11 وما بعدها.

² - حكم رقم 03 صادر بتاريخ 2011/01/06 في الملف المدني عدد 09/07/270. غير منشور.

³ - حكم رقم 314 صادر بتاريخ 2004/09/28 في الملف المدني عدد 2003 /223. غير منشور.

⁴ - حكم رقم 312 صادر بتاريخ 2004/09/23 في الملف المدني عدد 03/221. غير منشور.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

478 من ق.ل.ع... ولذلك فإن القرار المطعون فيه حين علل قضاءه بأن (البائع للحق العيني المحفظ ملزم بنقل المبيع للمشتري، بضمان هذا النقل ليتأتى للمشتري الحصول على النتائج القانونية المترتبة على البيع، وذلك باتخاذ الإجراءات الضرورية وإشهار عقد البيع بتقييده في الرسم العقاري، ...). فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللاً تعليلاً سليماً ومركزاً على أساس قانوني " 1 .

وامام هذين الاتجاهين لا يسعنا إلا تأييد الاتجاه الأخير والقاتل بأن دعوى إتمام بيع العقار المحفظ تشمل تسجيل البيع بالرسم العقاري، وذلك نظراً لكون المشتري ما ألجئه إلى القضاء سوى تملص البائع من تنفيذ التزاماته، فكيف سيساعده بعد ذلك طوعاً على تسجيل عقد البيع النهائي القابل للتسجيل بالرسم العقاري؟ إذا لم يجبر على ذلك قضاء. وإذا كان هذا ما يتعلق بموقف القضاء من هذه الدعوى، فما موقفه كذلك من إتمام البيع الذي يرد على عقار عادي، ويتم تحفيظه من طرف البائع في غفلة المشتري؟ .

المطلب الثاني: إتمام البيع الوارد على عقار عادي تم تحفيظه من

طرف البائع.

مثلاً يعمد البائع أحياناً إلى بيع عقاره مرتين، وتضيع بذلك حقوق المشتري الذي لم يبادر إلى تسجيل بيعه بالرسم العقاري حتى وإن كان شراءه متقدماً في التاريخ عن المشتري الذي سجل بالصك العقاري، ولا يبقى للمشتري الأول إلا الرجوع على البائع بالتعويض، كما سبقت الإشارة إلى ذلك، فإنه أحياناً أخرى يعمد إلى بيع عقاري عادي وبعد مطالبة المشتري بإتمام البيع يقوم - أي البائع - بتحفيظه في غفلته، أو يكون العقار موضوع مطلب التحفيظ وبعد تأسيس الرسم العقاري يرفض إتمام إجراءات البيع مع المشتري ويواجهه بقاعدة التطهير المنصوص عليها في الفصلين 2 و 62 من ظهير التحفيظ العقاري الصادر بتاريخ 12 غشت 1913، ولا يكون أمام المشتري إلا المطالبة بالتعويض عن طريق الدعاوى المقررة بخصوص ذلك²، وينص الفصل 2 من الظهير

1 - قرار عدد 947 صادر بتاريخ 2005/03/30 في الملف المدني عدد: 2003/1/1/2331 . مجلة قضاء المجلس الأعلى. العدد المزدوج 64-65 سنة 2006، ص: 59 وما يليها.

2 - وتلك الدعاوى هي:
- دعوى استرداد ما دفع بدون وجه حق.
- دعوى التعويض ضد من قام بالتحفيظ.
- دعوى التعويض ضد الدولة.
- الدعوى الشخصية ضد المحافظ.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

المذكور على ما يلي: " يترتب عن التحفيظ إقامة رسم ملكية مسجل بكناش عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة الغير المضمنة بالكناش العقاري " ، وينص الفصل 62 من نفس الظهير على ما يلي: " إن رسم الملك له صفة نهائية ولا يقبل الطعن وهو يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية، والتكاليف العقارية الكائنة على العقار، وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة " .

ومن خلال مقتضيات هذين الفصلين يستنتج أنه يترتب على قرار التحفيظ تطهير العقار من جميع الحقوق السابقة على تحفيظه، واكتساب رسم الملك المنجز من طرف المحافظ العقاري صفة نهائية غير قابلة لأي طعن كيفما كان نوعه، وعليه فإن أثر التطهير يسري على كل من لم يبادر إلى التعرض على مطلب التحفيظ أو إشهار حقوقه خلال جريان المسطرة الإدارية وقبل قيام المحافظ باتخاذ قراره القاضي بالتحفيظ .

وترد على قاعدة التطهير تلك، بعض الاستثناءات قررها المشرع نظرا لطبيعة بعض العقارات التي لا يمكن أن تكون محلا لتصرفات ناقلة للملكية، وبالتالي لا تخضع لقاعدة التطهير المتحدث عنها، وتتمثل هاته العقارات فيما يلي:

- العقارات الداخلة ضمن الأملاك العامة للدولة. (ظهير 8 نونبر 1919).

- عقارات الأحباس. (ظهير 7 يوليوز 1914).

- أراضي الجموع. (ظهير 27 أبريل 1919).

هذا فضلا عن الحقوق المنجمية والحقوق المانية العامة.¹

وإذا كانت هذه الاستثناءات الواردة على تلك القاعدة تتعلق أساسا بالعقارات، فهل ذلك يعني أن القاعدة - قاعدة التطهير - من حيث الأشخاص تسري في مواجهة كافة كيفما كانت وضعيتهم؟

للإجابة على هذا السؤال يتعين الرجوع إلى العمل القضائي في الموضوع؛ وفي هذا الإطار نجد محكمة الاستئناف بفاس تعتبر بأن التطهير يسري في مواجهة كافة ولو تعلق الأمر بالخلف الخاص ما دام لم يبرز عقد شرائه أثناء التحفيظ ، ومما جاء في قرار لها في هذا السياق ما يلي: "...، ويستنتج مما تقدم أن الحق الذي خلفه قرار التحفيظ يعتبر

¹ - محمد الكشور، بيع العقار بين الرضائية والشكل، ط/1، سنة 1997، ص: 105 وما بعدها.
- محمد الكشور، التطهير الناتج عن تحفيظ العقار - تطور القضاء المغربي، ط/1، سنة 2005، ص ص: 36-43.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

حقاً نهائياً بالنسبة للكافة، لا يمكن الطعن فيه من طرف أي كان ولو تعلق الأمر بالخلف الخاص - أي المشتري - ما دام لم يبرز عقد شرائه أثناء مسطرة التحفيظ... ويبقى من حق المشتري استرداد ما دفعه من أصل ونفقات مع تعويضه عن حرمانه من الحق العيني، إن ثبت موجبه...

وحيث إنه اعتماداً على المعطيات المحددة أعلاه والمستمدة مما له أصل ثابت بأوراق الملف، فإن البيع وإن كان تاماً، فإنه أصبح لاغياً بمجرد إنجاز التحفيظ...¹.

وعلى نفس النهج سار المجلس الأعلى في عدة قرارات له، ومما جاء في أحدها ما يلي "بمقتضى ظهير 12 غشت 1913 الواجب التطبيق، فإن التحفيظ يطهر العقار المحفظ من جميع الحقوق والشوائب التي كانت عالقة به قبل التحفيظ ويشكل نقطة الانطلاق الجديدة في حياة العقار حيث يقطع صلته نهائياً بالماضي..."².

غير أن المجلس الأعلى تراجع جزئياً عن ذلك الموقف، لأجل التخفيف من حدة قاعدة التطهير الواردة في ظهير التحفيظ العقاري، وذلك عندما اعتبر بأن الخلف الخاص لطالب التحفيظ لا يمكن أن يتضرر من قرار التحفيظ الذي تجاهله، وقد جاء في قرار له بخصوص هذا الشأن ما يلي: "...، ذلك أن الطالب بصفته مشترياً (أي خلفاً خاصاً) من نفس طالب التحفيظ المطلوب الذي تحول مطلبه للتحفيظ إلى رسم عقاري، لا يواجه كالخلف العام (الورثة) بمقتضيات الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري، ولذلك فإن القرار المطعون فيه عندما واجهه بالفصل المذكور يكون غير مرتكز على أساس سليم ومعرضاً بالتالي للنقض والإبطال"³.

وبالرجوع إلى الاعتبارات التي بنى عليها هذا القرار ما ذهب إليه، نجدها تتلخص في مبادئ العدالة والإنصاف، هاته المبادئ التي توجد حتى بالنسبة للخلف العام، مما كان ينبغي أن يسلك المجلس الأعلى نفس المسلك حتى مع الخلف العام، وفي هذا الصدد يقول الدكتور محمد الكشور: " وفي نظرنا، فإن الاعتبارات التي جعلت المجلس الأعلى يستثني

¹ - قرار عدد 547 صادر بتاريخ 03/30/1993، أورده محمد الكشور، بيع العقار بين الرضائية والشكل، مرجع سابق، ص: 9 وما يليها.

² - قرار صادر بتاريخ 05/09/1990، مجلة الإشعاع، العدد 4، ص: 113 وما يليها.

³ - قرار عدد 5925 صادر بتاريخ 29/12/1999 في الملف المدني عدد 94/1151، مجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 62، ص: 451 وما بعدها.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

الخلف الخاص من الخضوع لمقتضيات الفصلين 2 و 62 من ظهير التحفيظ، هي حاضرة - وبحدة - بالنسبة للخلف العام كذلك " ¹.

هذا، ونجد المحكمة الابتدائية بصفرو سارت على الاتجاه الذي أكدته المجلس الأعلى في قراره السابق، إذ جاء في أحد أحكامها ما يلي: "وحيث إنه من الثابت أن مشتري العقار من نفس طالب التحفيظ الذي تحول مطلبه إلى رسم عقاري خلفا خاصا لا يواجه كالخلف العام بقاعدة التطهير المنصوص عليها في الفصل 62 من ظهير 12-08-1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري" ².

وبناء على ذلك فإن البائع لعقار في طور التحفيظ ملزم بنقل الملكية إلى المشتري ولو تم تحفيظ العقار موضوع البيع باسمه، وهذا ما أكدته المجلس الأعلى في قرار له، إذ جاء فيه: "البائع لعقار في طور التحفيظ ملزم بنقل الملكية للمشتري وتحويل الرسم العقاري المؤسس بعد البيع ولو سجل في اسمه" ³.

وفي مقابل ما تقدم فإن المجلس الأعلى عادا وأكد على حدة قاعدة التطهير الواردة في ظهير التحفيظ العقاري، وذلك في قرار له صادر بتاريخ 04/01/2006، حيث جاء فيه: "فإنه بمقتضى الفصلين 2 و 62 من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري، يترتب عن التحفيظ إقامة رسم الملكية وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة بالكاناش العقاري...، ولذلك فإن القرار حين علل قضاءه بأنه (لا يمكن الاحتجاج بالشراء الذي أبرم قبل التحفيظ ولم يقع الإدلاء به أثناء مسطرة التحفيظ لأن التحفيظ يطهر العقار من كل تكليف سابق). يكون لذلك معللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس قانوني" ⁴.

ومن خلال ما تقدم يلاحظ أن العمل القضائي غير مستقر على اتجاه واحد بخصوص قاعدة التطهير المذكورة، الأمر الذي يتعين معه تدخل المشرع لإلغاء الفصلين 2 و 62 من ظهير التحفيظ العقاري، بعدما ثبت عجزهما عن تحقيق العدل والإنصاف وإيصال الحقوق لأهلها.

¹ - التطهير الناتج عن تحفيظ العقار - تطور القضاء المغربي، مرجع سابق، ص: 69.

² - حكم رقم 370 صادر بتاريخ 2010/12/02 في الملف المدني عدد 09/07/276، غير منشور.

³ - قرار عدد 2319 صادر بتاريخ 2003/07/23 في الملف المدني عدد 01/3205.

⁴ - قرار عدد 61 صادر في الملف المدني عدد 2004/1/1/4229. مجلة محكمة، العدد 1، شتنبر 2006.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

وإذا كان هذا ما يتعلق بالبيع الوارد على عقار عادي تم تحفيظه من طرف البائع في غفلة المشتري، فماذا عن البيع الواقع على عقار في طور الإنجاز؟ والحديث عن ذلك في المطلب الموالي والأخير من هذا العمل.

المطلب الثالث: إتمام إجراءات البيع الوارد على عقار محفظ في

طور الإنجاز.

يعرف قانون الالتزامات والعقود بيع العقار في طور الإنجاز¹، وذلك في الفصل 1-618 حيث جاء في فقرته الأولى: " يعتبر بيعا لعقار في طور الإنجاز كل اتفاق يلتزم البائع بمقتضاه بإنجاز عقار داخل أجل محدد. كما يلتزم فيه المشتري بأداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال. "

ومن هذا التعريف يتبين أن بيع العقار في طور الإنجاز من العقود المسماة التبادلية الملزمة للجانبين، وكما أنه من العقود الشكلية بصريحة الفصل 2-618 الذي ينص في فقرته الأولى على أنه: " يجب أن يحرر عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر رسمي أو بموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان. "

ولانعقاد هذا النوع من البيوع لابد من توفر الأركان والشروط العامة للتعاقد وكذا الشروط الخاصة بالبيوع العقارية، تلك الأركان والشروط التي تقدم الحديث عنها في الفصل الأول من هذا العمل، ولا حاجة لتكرار ذلك في هذا المقام. والجدير بالإشارة بخصوص بيع العقار في طور الإنجاز، أن هذا الأخير لا يتم إبرام العقد الابتدائي بشأنه إلا بعد الانتهاء من أشغال الأساسات على مستوى الطابق الأرضي. (5- 618).

وما دام عقد بيع العقار قيد الإنجاز من العقود الملزمة للجانبين، فإنه يمكن المطالبة بالوفاء بالالتزامات المتقابلة بين الطرفين رضائيا، مثلما يمكن المطالبة بذلك قضائيا حالة امتناع أحد الطرفين عن تنفيذ التزامه تجاه الطرف الآخر. وتتم المطالبة القضائية عن

¹ - أضيف هذا النوع من البيوع إلى ق.ل.ع بمقتضى القانون رقم 44.00، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.309، بتاريخ 3 أكتوبر 2002، منشور بالجريدة الرسمية عدد 5054، بتاريخ 7 نونبر 2002.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

طريق دعوى إتمام البيع، هاته الدعوى التي يشترط لصحتها توفر الشروط الشكلية وكذا الشروط الموضوعية للحكم بإتمام البيع والتي سبق الحديث عنها آنفا .

وتجد دعوى إتمام البيع الوارد على عقار محفظ قيد الانجاز أساسها في الفصل 19- 618 من ق.ل.ع الذي ينص في فقرته الأولى على ما يلي: " إذا رفض أحد الطرفين إتمام البيع داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ توصله بالإشعار المنصوص عليه في الفصل 18- 618¹ أعلاه فيمكن للطرف المتضرر اللجوء إلى المحكمة لطلب إتمام البيع أو فسخ العقد الابتدائي. "

وانطلاقا من هذا الفصل والفصل المومى إليه ضمنه، فإنه يجب على البائع بمجرد حصوله على شهادة السكن أو شهادة المطابقة داخل أجل ثلاثين يوما إخبار المشتري بذلك بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل بإتمام البيع، و المشتري في هذه الحالة قد يمتنع عن أداء القسط الباقي من الثمن وبالتالي عدم إبرام العقد النهائي، وقد يكون البائع هو الممتنع عن إتمام البيع، وذلك إما بعدم إخباره المشتري بحصوله على شهادة السكن، وإما بإبداء رغبته في عدم إبرام العقد النهائي، وفي كلتا الحالتين اللتين يمتنع فيهما أحد الطرفين² عن إبرام العقد النهائي يحق للطرف الآخر اللجوء إلى المحكمة من أجل استصدار حكم يقضي بإتمام البيع.³

وبمقتضى الفصل 20- 618 من ق.ل.ع ، فإنه لا تنتقل ملكية العقار المحفظ موضوع البيع إلا بعد تقييد العقد النهائي أو الحكم بالسجل العقاري.⁴

ولا نغفل الإشارة إلى أن عقد بيع العقار قيد الانجاز مثلما يرد على عقار محفظ يرد أيضا على عقار عادي، ولا فرق بينهما إلا فيما يتعلق بإجراءات المحافظة على الأملاك العقارية.

¹ - ينص هذا الفصل على أنه: " يتعين على البائع بمجرد حصوله على رخصة السكنى أو شهادة المطابقة، وعلى أبعد تقدير داخل ثلاثين يوما الموالية لتاريخهما أن يخبر المشتري بذلك بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل وأن يطلب تجزيء الرسم العقاري موضوع الملكية التي أقيم عليها العقار من أجل إحداث رسم عقاري خاص لكل جزء مفرز إذا كان العقار محفظا " .

² - وقد وظف الفصل 19- 618 من ق.ل.ع عبارة "أحد الطرفين" لتكون إمكانية ممارسة دعوى إتمام البيع مخولة للبائع والمشتري على حد سواء.

³ - بهيجة رمضان، هشام محسن. الإشكاليات التي يطرحها بيع العقار في طور الانجاز. رسالة نهاية التدريب بالمعهد العالي للقضاء 2007- 2009، فوج 34، ص: 79- 80 .

- محمد رضى عكلي، البيع الوارد على العقار في طور الانجاز، رسالة نهاية التدريب بالمعهد العالي للقضاء 2007- 2009، فوج 34، ص: 49 وما يليها.

⁴ - بالنسبة للعقار العادي أو الذي في طور التحفيظ فإن الملكية تنتقل من تاريخ العقد النهائي أو الحكم النهائي في الدعوى.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

وعلى خلاف ما سلكه المشرع بخصوص الحكم الصادر في الدعوى الناشئة عن الالتزام بصفة عامة، حيث لم ينص على اعتبار هذا الحكم بمثابة عقد نهائي، فإنه في البيع الوارد على العقار في طور الانجاز نص صراحة على اعتبار الحكم الصادر في هذه الدعوى بمثابة عقد بيع نهائي، إذ جاء في الفقرة الأخيرة من الفصل 19- 618 ما يلي: " يعتبر الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع بمثابة عقد البيع النهائي " . وهو النهج الذي يتعين على المشرع سلوكه حتى فيما يتعلق بالحكم الصادر في الدعوى الناتجة عن الالتزام لحسم الخلاف القائم بخصوص ذلك الأمر.

وأما عن حجية ذلك الحكم، فإنه لا يمكن الاحتجاج به سواء فيما بين أطرافه أو تجاه الغير إلا بعد أن يصبح حكماً نهائياً وباتاً وغير قابل لأي طعن من الطعون الموقفة للتنفيذ، وبعد صيرورته على تلك الحالة تكون له حجية في مواجهة من ذكر وكذا بالنسبة إلى ذات الحق الذي صدر بشأنه محلاً وسبباً.¹

وقبل ختم هذا الفصل لأبد من الحديث عن تقادم دعوى إتمام إجراءات بيع العقار المحفظ ، إذ تقادم هذه الدعوى فيه بعض التفصيل كما أسلفنا، فالفقه على اتجاهين بشأن ذلك:

أولهما يذهب إلى أن حق المشتري في مطالبة البائع بتسجيل الشراء على الصك العقاري لا يطلاله التقادم استناداً لمبدأ " ضمان البائع للاستحقاق والعيب ضماناً قانونياً " ، وهذا ما عليه الأستاذ بول دكرو.

وثانيهما يرى بأن الحق يتقادم ، لأن كافة الالتزامات تتقادم بمرور خمس عشرة سنة، ولأن المشتري لم يصبح بعد مالكا بمجرد العقد.²

والعمل القضائي يسير في الاتجاه الأول من الفقه، ويعتبر بأن مطالبة المشتري البائع بتسجيل الشراء بالسجل العقاري لا يطلها التقادم، وهذا ما نجد محكمة الاستئناف بمكناس تؤكد في أحد أحكامه، إذ جاء فيها ما يلي: " حيث إن دفع المستأنفة عزيزة الأمراني بالتقادم لكون البيع أبرم في أبريل 1970 ولم تحرر وثيقة الإشهاد به إلا سنة

¹ - عبد الخالق الشرفي، مرجع سابق، ص: 103.

- إلهام المودان، مرجع سابق ، ص: 38 وما يليها.

² - مامون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية، طبعة 1980.

- محمد خير، مرجع سابق، ص: 498.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

1990 فهو دفع لا أساس له لأن الدعوى ترمي إلى إتمام إجراءات بيع عقار محفظ وذلك بتسجيل المشتري بالرسم العقاري وهو حق لا يسقط بالتقادم¹، وهو نفس ما أكدته المجلس الأعلى في عدة قرارات له، حيث جاء في أحدها: " ذلك أن رسم البيع نشأ تاماً صحيحاً منذ البداية، وأن التزام البائع بإجراء تسجيل الشراء في الرسم العقاري لا يتقادم لأن النزاع تابع للالتزام الأول بتسليم المبيع الذي تم منذ إبرام العقد مما يجعل القرار فاسد التعليل منعدم الأساس القانوني وتعرض بذلك للنقض"².

وتبعاً لذلك فإن التزام البائع بنقل ملكية العقار المحفظ إلى المشتري، هذا النقل الذي لا يتم إلا بالتسجيل بالرسم العقاري، هو التزام لا يطاله التقادم حسب الاتجاه الأول من الفقه وكذا ما استقر عليه المجلس الأعلى منذ عهد بعيد، ونراه رأياً صائباً لكون العقد يكون قد نشأ تاماً صحيحاً مستجماً للأركان والشروط المتطلبة لانعقاده.

وبهذا يكون الحديث قد تم عن الفصل الثاني من هذا العمل، والذي تم تخصيصه لدعوى إتمام إجراءات البيع سواء ذاك الوارد على المنقول المعين بالذات أو بالنوع أو الواقع على العقار بنوعيه العادي والمحفظ، حيث تم رصد بالخصوص موقف القضاء من دعوى إتمام بيع عقار محفظ، وكذا البيع الذي يرد على عقار عادي ويتم تحفيظه من طرف البائع بعد بيعه ويواجه المشتري آنذاك بقاعدة التطهير. وفي نهاية هذا الفصل وقع الحديث عن تقادم دعوى إتمام بيع عقار محفظ، حيث تحصل من ذلك أن العمل القضائي مستقر على أن حق المشتري في مطالبة البائع بتسجيل عقد البيع حق لا يطاله التقادم متى نشأ العقد صحيحاً تاماً. والله عز اسماً أعلى وأعلم.

¹ - قرار رقم 402 صادر بتاريخ 2009/02/04 في الملف المدني عدد 1/05/1840.
² - قرار عدد 876 صادر بتاريخ 11/02/1998 في الملف المدني عدد 94/178، مجلة المرافعة عدد مزدوج 8-9 دجنبر 1998، ص: 137.

خاتمة:

وهكذا نخلص إلى القول بأن دعوى إتمام إجراءات البيع تعد من أهم الدعاوى التي تعج بها المحاكم المغربية، لكون القصد منها إتمام عقد أراد أحد عاقيه التملص من الالتزام الذي تحمله بمقتضى هذا العقد وبمحض إرادته، কিفما كان نوع هذا الالتزام، وعمومية هذا الأخير هي التي تجعل هاته الدعوى تستوعب جل المنازعات المتعلقة بالبيع وخاصة البيع العقاري الذي أضحي يثير العديد من المشاكل لاختلاف الأنظمة العقارية وتشعب القوانين المنظمة لتلك البيوع تبعا لذلك الاختلاف.

وقد تقدم الحديث في هذه الدراسة عن الشروط الشكلية الواجب مراعاتها لرفع دعوى إتمام البيع أمام القضاء، وكذا الشروط الموضوعية التي يتعين على المحكمة النظر في توفرها وصحتها - سبق القول بأن هذه الدعوى موضوعية - قبل الحكم بإتمام البيع، مثلما تم الحديث أيضا عن إتمام إجراءات بيع المنقول وبيع العقار بنوعيه العادي والمحفظ، وكذا البيع الذي يرد على عقار عادي ويتم تحفيظه من طرف البائع، وتفصيل القول في ذلك كان على قدر المستطاع وحسب ما تطالبه المقام من غير تطويل ممل ولا اختصار مخل، والله أعلى وأعلم.

وأما عن الجانب الميداني في هذا العمل، فقد تم إيراد مجموعة من الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بالموضوع، نصا ومناقشة، وتشكل قرارات المجلس الأعلى قرابة نصف الأحكام القرارات التي تضمنتها هذه الدراسة لكون هذا المجلس هو العامل على توحيد الاجتهاد القضائي بين مختلف محاكم المملكة، وخصوصا أن هذه الدعوى من إنتاج العمل القضائي.

هذا، وبعد اجتياز مراحل هذه الدراسة تحصلت عنها جملة من الاستنتاجات، نورد أهمها فيما يلي:

أ- إن دعوى إتمام إجراءات البيع دعوى موضوعية تمتد فيها سلطة المحكمة إلى بحث موضوع العقد ونفاذه، وهي دعوى ابتدعها العمل القضائي لفائدة المتضرر من العقد، بائعا كان أو مشتريا وإن كان الغالب أن المتضرر يكون مشتريا، نتيجة لإخلال الطرف الآخر بالتزامه، وبها يحق للمتضرر مطالبة المخل بالتزامه أمام القضاء بإتمام

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

البيع. وباعتبار نشأة هاته الدعوى فإنها تحكمها المبادئ القانونية العامة المستوحاة من النصوص القانونية المنظمة للتعاقد عامة وللبيع خاصة.

ب- إن دعوى إتمام البيع غالبا ما تبنى على وعد بالبيع أو عقد ابتدائي، فالأهم أن يكون العقد صحيحا، وفي شأن ذلك تثار مقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع المتعلقة بالدفع بعدم التنفيذ، وهو من الدفوع التي تؤدي إلى الحكم بعدم قبول الدعوى حالة ارتكازه على أساس وكونه جدي.

ج- إن العمل القضائي منقسم إلى اتجاهين بخصوص دعوى إتمام بيع عقار محفظ؛ أحدهما يذهب إلى أن هذه الدعوى تنحصر في تمكين المشتري من عقد بيع قابل للتسجيل، والآخر يرى من منظور أوسع بأن دعوى إتمام البيع تشمل تسجيل العقد بالرسم العقاري، وقد تقدم أن الأحق بالتأييد هو هذا الاتجاه الأخير لما يحققه من مصلحة للطالب في هذه الدعوى وحسم لنزاع قد ينشأ بخصوص التسجيل بسجلات المحافظة العقارية.

د- إن تقادم دعوى إتمام بيع عقار محفظ من المسائل التي للفقهاء فيها مذهبين؛ أحدهما يذهب إلى القول بأن هذه الدعوى لا يلحقها التقادم أبدا، وثانيهما يرى بأنها تتقادم بمضي خمس عشرة سنة، وسنده في ذلك أن كافة الالتزامات تتقادم بمضي المدة المذكورة. والعمل القضائي ينحو منحى الاتجاه الأول ويؤكد بأن مطالبة المشتري البائع بتسجيل الشراء بالسجل العقاري لا يطالها التقادم، وهو ما ثبت من عدة أحكام وقرارات تقدم ذكر البعض منها حسب ما اقتضاه المقام.

تلك كانت جملة من الاستنتاجات المتحصلة من خلال هاته الدراسة، وفي مقابل ذلك تم تسجيل بعض الملاحظات والمؤاخذات بخصوص التنظيم القانوني لدعوى إتمام البيع وكذا ظهير التحفيظ العقاري، ونجملها فيما يلي:

- يلاحظ هناك غياب تنظيم قانوني محكم لدعوى إتمام إجراءات البيع، والفقهاء المغربي أيضا لم يوليها اهتماما، وذلك على خلاف ما عليه الحال لدى الفقهاء المصري الذي خص هذه الدعوى بدراسات مستقلة جامعة لكل ما يتعلق بها، من رفع الدعوى أمام القضاء إلى صدور الحكم وتنفيذه، وأما أمام القضاء المغربي فلا تحكم هذه الدعوى إلا

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

المبادئ العامة للقانون وكذا ما كرسه العمل القضائي من اجتهادات باعتباره المنشئ لها، ويترتب عن ذلك اختلاف القضاء في التعامل مع هذه الدعوى، وقد سبق بيان ذلك.

- إن من المواخذات على ظهير التحفيظ العقاري إمكانية بيع العقار مرتين وضياع حقوق المشتري الذي أغفل التسجيل في السجل العقاري، حتى وإن كان رسم شرائه متقدماً في التاريخ على رسم شراء الطرف الآخر الذي بادر إلى التسجيل بسجلات المحافظة العقارية. وأحياناً أخرى يكون المشتري قد اشترى عقاراً عادياً في أصله أو في طور التحفيظ، ويبادر البائع نفسه إلى تحفيظ العقار المبيع أو بعدما يصبح مطلب التحفيظ الذي يكون قد قدمه رسماً عقارياً يرفض إتمام البيع مع المشتري ويواجه هذا الأخير بقاعدة التطهير المنصوص عليها في الفصلين 2 و 62 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، ولا يبقى له آنذاك إلا المطالبة بالتعويض والذي لا يمكن عن طريقه جبر الضرر اللاحق بالمشتري. والمجلس الأعلى بين مد وجزر بخصوص التعامل مع الفصلين السالف ذكرهما.

- إن مما يثير الانتباه في ظهير التحفيظ العقاري، أنه يتضمن أمراً يعتبر مشروعاً ويرتب آثاره القانونية عملاً بهذا الظهير، ويعد جنحة وفق مقتضيات القانون الجنائي ويعاقب عليه؛ ألا وهو إنشاء الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، إذا ثبت خطؤه الشخصي في إصدار قرار بتحفيظ عقار ما، فإن هذا التحفيظ يقع صحيحاً ويرتب آثاره، إلا أنه قد يشكل جنحة من وجهة القانون الجنائي (الفصل 540 ق.ج)، وهذا ما لا يتماشى والمنطق القانوني .

هذا، ولا يبقى لنا، ونحن في ذيل هذا العمل، إلا ذكر بعض الاقتراحات التي عنت لنا من خلال دراسة دعوى إتمام إجراءات البيع، والتي يتوخى من ورائها تحقيق العدل عامة، وحماية الطرف المتضرر في العلاقة التعاقدية خاصة، وبيان ذلك في الآتي:

- ينبغي أن يتدخل المقتن لوضع تنظيم قانوني محكم ومضبوط لدعوى إتمام البيع، وذلك حتى يكون العمل القضائي تبعاً لذلك موحداً في كيفية تعامله مع هذه الدعوى شكلاً ومضموناً.



===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

- ينبغي تدخل المشرع قصد إلغاء الفصلين 2 و 62 من ظهير التحفيظ العقاري، وذلك بعدما أثبت التاريخ عدم قدرتهما على تحقيق العدل بين الناس، وبإلغائهما يتم تحقيق العدالة الواقعية التي يروم إليها كل مخلوق على وجه هذه البسيطة.
 - ينبغي تدخل المجلس الأعلى لأجل توحيد الاجتهاد القضائي فيما يتعلق بدعوى إتمام البيع الوارد على عقار عادي خاصة في الحالة التي يكون فيها المشتري قد أدى القسط الأكبر من الثمن، ولم يبق بزمته إلا الجزء البسيط.
- ومجمل القول، فإن دعوى إتمام إجراءات البيع، موضوع ثري وغني بالاجتهادات القضائية، ولا يكفي بحث محدود من حيث الإمكانات الزمنية والمكانية للإحاطة بكل عناصره، وقد سبق أن قال الإمام الطبري بهذا الخصوص: "هذا مما تنقضي الأعمار دون تمامه".

وما كان في هذا العمل من صواب فمن توفيق الله عز أسما، وما كان فيه من نقص أو زيادة في غير محلها فمننا ومن الشيطان، فهذا عمل ابن آدم وكل عمل ابن آدم فقير إلى التقويم والتقييم. والكمال لمن تفرد بالبقاء وحكم على مخلوقاته بالفناء، والصلاة يتلوها السلام على شفيع الوري ورسول الهداية وعلى آله الطاهرين وأصحابه نجوم السعادة.

ووقع الفراغ منه بحمد الله وحسن عونه.

بمدينة فاس ليلة يوم الاثنين

24 رجب 1432 هـ / 26 يونيو 2011 م.

الملحق القضائي: أحمد بطاهر.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

الفهارس الفنية:

فهرس الأحكام والقرارات

صفحة وروده	تاريخ صدوره	الحكم أو القرار
6	1984/05/15	1- نقض مصري عدد 1302-01-35.
9	98/12/01	2- قرار عدد: 7859 صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط في الملف العقاري عدد: 98/932.
12	1983/06/ 24	3- قرار عدد 144 صادر عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد 79211.
22 و 12	1947 /5 /8	4- نقض مصري عدد 1- 103-639.
13	2000/03/15	5- قرار عدد: 1126 صادر عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد: 97/1/250 .
17	1989 / 02 /13	6- قرار رقم 433 صادر عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد 86/2543 .
18	1999 / 05 /20	7- قرار رقم 620 صادر عن المجلس الأعلى في الملف الإداري عدد 99 / 15 /216 .
18	1937 /01/ 28	8- نقض مصري رقم 84.
20	2008 / 07 / 03	9- حكم رقم 167 صادر عن المحكمة الابتدائية بصفرو في الملف العقاري عدد 2008 / 77 .
21	2008/ 07 /03	10 - حكم رقم 458 صادر عن المحكمة الابتدائية بصفرو ، في الملف المدني عدد: 07/ 232 .

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

23	1983/04/27	11- قرار عدد 817 صادر عن المجلس الأعلى . في الملف المدني عدد 20228
23	1991/05/08	12- قرار عدد 1098 صادر عن المجلس الأعلى.
23	2007/06/27	13- قرار رقم 1/3317 صادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في الملف المدني ، رقم : 2006/1/4732.
26	1986 /12 /24	14- قرار صادر عن محكمة الاستئناف بتازة
26	1980/10/28	15- قرار مدني رقم 544 صادر عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد 6/79/778 .
26	2007 / 05 /02	16- قرار عدد 1467 صادر عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد 2006 / 5 / 1 / 4477.
31	نونبر 1960	17- قرار عدد 45 صادر عن المجلس الأعلى.
35	2009 / 06 / 18	18- حكم رقم 116 صادر عن المحكمة الابتدائية بصفرو في الملف العقاري عدد 08 / 09 / 224.
36 و 48	1995 / 02 / 08	19- قرار عدد 395 صادر عن المجلس الأعلى ، في الملف المدني عدد 88 / 1792.
37	1984 / 07 / 13	20- قرار عدد 2732 صادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في الملف المدني عدد 82 / 3538.
48	1983/02/16	21- قرار عدد 223 صادر عن المجلس الأعلى
48	1988/04/27	22- قرار عدد 1177 صادر عن المجلس الأعلى
49	1973/03/14	23- قرار عدد 225 صادر عن المجلس الأعلى
49	1994/01/04	24- قرار عدد 20 صادر عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد 1993/02/14.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

50	1994/06/01	25- قرار عدد 3960 صادر عن المجلس الأعلى
51	1984/11/10	26- قرار رقم 684 صادر عن المجلس الأعلى
52	2001/10/17	27- حكم عدد 616 صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط في الملف العقاري عدد 2000/46/07.
53	2002/11/13	28- حكم عدد 350 صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط .
53	1977/08/22	29- قرار عدد 466 صادر عن المجلس الأعلى
54	2011/01/06	30- حكم رقم 03 صادر عن المحكمة الابتدائية بصفرو في الملف المدني عدد 09/07/270.
54	2004/09/28	31- حكم رقم 314 صادر عن المحكمة الابتدائية بصفرو في الملف المدني عدد 2003 /223.
54	2004/09/23	32- حكم رقم 312 صادر عن المحكمة الابتدائية بصفرو في الملف المدني عدد 03/221.
55	2005/03/30	33- قرار عدد 947 صادر عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد: 2003/1/1/2331 .
57	1993 /03/30	34- قرار عدد 547 صادر محكمة الاستئناف بفاس.
57	1990 /05/09	35- قرار صادر عن المجلس الأعلى.
57	1999/12/ 29	36- قرار عدد 5925 صادر عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد 94/1151.
58	2010/12/02	37- حكم رقم 370 صادر عن المحكمة الابتدائية بصفرو في الملف المدني عدد 09/07/276.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

58	2003/07/23	38- قرار عدد 2319 صادر عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد 01/3205.
58	2004	39- قرار عدد 61 صادر عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد 2004/1/1/4229.
62	2009/02 /04	40- قرار رقم 402 صادر عن محكمة الاستئناف بمكناس في الملف المدني عدد 1/05/1840.
62	1998 /02 /11	41- قرار عدد 876 صادر عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد 94 /178 .

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

فهرس المصادر والمراجع

أولا : مؤلفات الفقه

1- الشيخ خليل بن إسحاق المالكي: مختصر خليل في فقه الإمام مالك. ، طبعة جديدة، دار الفكر 1419هـ-1999م.

ثانيا: مؤلفات القانون

1- أحمد أبو الوفاء: التعليق على نصوص قانون المرافعات. مطبعة النهضة العربية. الطبعة السادسة، سنة 1990.

2- أحمد عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. دار النهضة العربية، ج/4 .

3- برهام محمد عطا الله: دعوى صحة التعاقد على البيع، توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون طبعة وبدون تاريخ.

4- عبد الحق صافي: عقد البيع؛ دراسة في قانون الالتزامات والعقود وفي القوانين الخاصة، ط/1 سنة 1998.

5- عبد الحميد الشواربي: فسخ العقد في ضوء القضاء والفقه. شركة الجلال للطباعة، نشر منشأة المعارف بالإسكندرية.

6- عبد الرحمان بلعكيد: وثيقة البيع بين النظر والعمل، ط/2، سنة 1416-1995.

7- عبد القادر العرعاري: الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة، الكتاب الأول- عقد البيع. ط/2 . 2010 ، مطبعة الكرامة، نشر: دار الأمان.

8- عبد الكريم الطالب: الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية، المطبعة والوراقة الوطنية. ط/5 أبريل 2009 . نشر وتوزيع مطبوعات المعرفة- مراكش.

9- عز الدين الدناصوري و عبد الحميد الشواربي: المشكلات العملية في دعوى صحة التعاقد وتنفيذ عقد البيع وحلولها القانونية. منشأة المعارف الإسكندرية.

10- مأمون الكزبري: نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي، ج/1: مصادر الالتزام، و ج/2: أوصاف الالتزام وانتقاله وانقضاءه . مطبعة دار القلم بيروت- لبنان ط/3 . 1974.

11- مأمون الكزبري: التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية، طبعة 1980.

12- محمد بفقير: القانون العقاري والعمل القضائي المغربي، ط/2 ، 2010.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

- 13- محمد خيرى: قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي. دار نشر المعرفة. ط-5. 2009. مطبعة المعارف الجديدة- الرباط.
- 14- محمد الكشور: بيع العقار بين الرضائية والشكل، ط/1، سنة 1997 . مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء.
- 15 - محمد الكشور: التطهير الناتج عن تحفيظ العقار - تطور القضاء المغربي، ط/1، سنة 2005. مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء.
- 16- محمد محجوبي: الوجيز في العقود المسماة في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي، الكتاب الأول: عقد البيع وعقد المعاوضة. ط1، دجنبر 2002 .
- 17- محمد المنجي: عقد البيع الابتدائي، الآثار القانونية والعملية لعقد البيع غير المسجل، مطبعة أطلس . ط/2. 1987.
- 18- محمد المنجي: دعوى صحة التعاقد، ط / 1، سنة 1991، مطبعة أطلس القاهرة، توزيع منشأة المعارف بالاسكندرية.

ثالثا: رسائل

- 1- إلهام المودان: دعوى إتمام إجراءات البيع على ضوء العمل القضائي، رسالة نهاية التمرين بالمعهد العالي للقضاء، الفوج 33. السنة القضائية: 2003-2005م.
- 2- بهيجة رمضاني وهشام موحسن: الإشكاليات التي يطرحها بيع العقار في طور الانجاز. رسالة نهاية التدريب بالمعهد العالي للقضاء 2007-2009، فوج 34.
- 3- عبد الخالق الشرفي: دعوى إتمام البيع، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس- كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية؛ أكادال- الرباط ، السنة الجامعية: 2004 - 2005 .
- 4- غزلان الجاي: دعوى إتمام إجراءات البيع في العقار، رسالة نهاية التمرين بالمعهد العالي للقضاء، الفوج 35. فترة التدريب: 2008-2010م.
- 5- محمد رضى عكلي: البيع الوارد على العقار في طور الانجاز على ضوء التشريع المغربي والعمل القضائي- المحكمة الابتدائية بمراكش "نموذجا"، رسالة نهاية التدريب بالمعهد العالي للقضاء 2007-2009، فوج 34.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

رابعاً: مجالات وندوات

- 1- جيلالي بوحبص: "دعوى إتمام إجراءات البيع بين النصوص العامة والنصوص الخاصة". مقال، بندوة منظمة بكلية الحقوق مولاي إسماعيل بمكناس، أيام 11-12 ماي 2007.
- 2- عبد القادر العرعاري: تأملات بخصوص أهم المحطات القانونية التي حضيّت باهتمام المجلس الأعلى في المادة المدنية، أشغال ندوة، الذكرى الأربعين لتأسيس المجلس الأعلى، الرباط 17-19 دجنبر 1997.
- 3- ليلى المريني: الدعوى وإجراءاتها أمام المحاكم، عرض. وزارة العدل /مديرية الموارد البشرية/ قسم التكوين والتتبع والتقييم.
- 4- مجلة الإشعاع: العدد 4 و 23 يونيو 2001.
- 5- مجلة قضاء المجلس الأعلى:
 - عدد 31 سنة 1983.
 - عدد 32 سنة 1983 .
 - عدد 46 نونبر 1992.
 - عدد 47 يوليوز 1995.
 - عدد 62.
 - عدد مزدوج 64-65 سنة 2006 .
- 6- مجلة القضاء والقانون: العدد 36/35 .
- 7- مجلة المحاكم المغربية: عدد 30 و 32.
- 8- مجلة محاكمة: العدد 1 شتنبر 2006 .
- 9 - مجلة المرافعة عدد مزدوج 8-9 دجنبر 19
- 10- مجلة المعيار: العدد 13 و14 .
- 11- المجلة المغربية للقانون والسياسة والاقتصاد: العدد 4 يونيو 1978.
- 12- مجموعة قرارات المجلس الأعلى؛ المادة المدنية 1966-1982، مطبعة الساحل – الرباط، جمعية تنمية البحوث والدراسات القضائية 1985.
- 13- محمد بونبات: "شرط الكتابة في بيع العقار وفقاً لقانون الالتزامات والعقود والقوانين الخاصة". العقار غير المحفظ...إلى أين؟ أشغال ندوة ط/1، 2004.
- 14- محمد بونبات: "بيع العقار بين حرية اختيار المحرر إلى تقييد هذا الاختيار". مجلة توثيق التصرفات العقارية، أشغال ندوة، كلية الحقوق بمراكش، فبراير 2005.

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

15- المنازعات العقارية من خلال اجتهادات المجلس الأعلى، الندوة الجهوية الخامسة بمناسبة الذكرى الخمسينية لتأسيس المجلس الأعلى، أبريل 2007.

خامساً: نصوص قانونية

- 1- ظهير 4 ماي 1925 المتعلق بتنظيم شؤون محرري الوثائق الفرنسيين.
- 2- ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية، الجريدة الرسمية عدد 3230 مكرر بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974) ص: 2742 بتعديلاته.
- 3- ظهير شريف رقم 1.54.413 صادر بتاريخ 28 جمادى الثانية 1382 (26 نونبر 1962) بالمصادقة على مجموعة القانون الجنائي. الجريدة الرسمية عدد 2640 مكرر، بتاريخ 12 محرم 1383 (5 يونيو 1963)، ص: 1253 بتعديلاته.
- 4- ظهير شريف رقم 1.06.56 صادر في 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006) بتنفيذ القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة الجريدة الرسمية عدد 5400- فاتح صفر 1427 (2 مارس 2006).
- 5- ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. منشور بالجريدة الرسمية عدد 4159 (15/07/1992) ص: 880.
- 6- الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري.
- 7- قانون الالتزامات والعقود، وفق آخر التعديلات المدخلة بالقانون رقم 53.05 المتعلقة بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية، إعداد وتقديم امحمد لفروجي، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء، الطبعة الأولى: 2010.
- 8- القانون رقم 44.00، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.309، بتاريخ 3 أكتوبر 2002، منشور بالجريدة الرسمية عدد 5054، بتاريخ 7 نونبر 2002.
- 9- القانون العقاري، مراجعة وتحيين، وفاء فارس، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى: يناير 2008.
- 10- مرسوم رقم 2.08.378، صادر في 28 من شوال 1429 (28 أكتوبر 2008) بتطبيق أحكام القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة.

فهرس الموضوعات

- تقديم:.....-1-
فصل تمهيدي: دعوى إتمام البيع: مفهومها؛ خصائصها وأهم الدفوع والدعاوى التي
تواجه بها.....-4-
مبحث أول: مفهوم دعوى إتمام إجراءات البيع وخصائصها.....-5-
مطلب أول: مفهوم دعوى إتمام إجراءات البيع.....-5-
مطلب ثاني: خصائص دعوى إتمام إجراءات البيع.....-6-
مبحث ثاني: أهم الدفوع والدعاوى التي تواجه بها دعوى إتمام إجراءات البيع.....-8-
مطلب أول: الدفع بإيقاف البت أو بالتقادم.....-8-
مطلب ثاني: الدفع بعدم التنفيذ.....-10-
مطلب ثالث: دعوى الفسخ.....-11-
مطلب رابع: دعوى الإبطال.....-12-
الفصل الأول: الشروط الشكلية والموضوعية لدعوى إتمام البيع من خلال العمل
القضائي.....-15-
المبحث الأول: الشروط الشكلية لممارسة دعوى إتمام إجراءات البيع.....-16-
المطلب الأول: الشروط الشكلية العامة لممارسة الدعوى.....-16-
الفرع الأول: شرطي الصفة والمصلحة.....-16-
أولا: الصفة.....-16-
ثانيا: المصلحة.....-17-
الفرع الثاني: شرط الأهلية.....-19-
المطلب الثاني: الشروط الشكلية الخاصة لممارسة دعوى إتمام البيع.....-20-
الفرع الأول: أن يكون التزام البائع نافذا وغير معلق على شرط.....-20-
الفرع الثاني: أن يكون سند ملكية البائع قد جاء وفق الشكل المحدد قانونا.....-22-
المبحث الثاني: الشروط الموضوعية للحكم بإتمام إجراءات البيع.....-25-
المطلب الأول: الشروط الخاصة بصحة العقد.....-25-
الفرع الأول: أن يكون هناك تعاقد تام.....-25-

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

- 28-.....الفرع الثاني: أن يكون هناك تعاقد صحيح.
- 31-.....الفرع الثالث: أن يكون هناك تعاقد حقيقي وليس صوري.
- 33-.....المطلب الثاني: شرطي إمكانية نقل الملكية إلى المشتري و وفائه بالثمن.
- 33-.....الفرع الأول: إمكانية نقل الملكية إلى المشتري.
- 33-.....أولا: البائع لم يعد مالكا للعقار المبيع.
- 34-.....ثانيا: البائع ليس بمالك لما باع.
- 36-.....الفرع الثاني: وفاء المشتري بالثمن.
- 38-.....**الفصل الثاني: إتمام إجراءات البيع وفق العمل القضائي**
- 39-.....المبحث الأول: إتمام إجراءات البيع الوارد على المنقول والعقار غير المحفظ.
- 39-.....المطلب الأول: إتمام إجراءات بيع المنقول.
- 39-.....الفرع الأول: إتمام بيع المنقول المعين بالذات.
- 39-.....أولا: انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين.
- 40-.....ثانيا: انتقال الملكية بالنسبة للغير.
- 41-.....الفرع الثاني: إتمام بيع المنقول المعين بالنوع.
- 43-.....المطلب الثاني: إتمام إجراءات بيع العقار العادي.
- 43-.....الفرع الأول: حدود التزام أطراف البيع النهائي للعقار العادي.
- 43-.....أولا: التزامات البائع.
- 45-.....ثانيا: التزامات المشتري.
- 47-.....الفرع الثاني: ممارسة الدعوى الناتجة عن الالتزام ببيع عقار عادي.
- 47-.....أولا: قرارات المجلس الأعلى الرامية إلى إلغاء عقد البيع.
- 49-.....ثانيا: قرارات المجلس الأعلى الرامية إلى الحفاظ على عقد البيع.
- 51-.....المبحث الثاني: إتمام إجراءات بيع العقار المحفظ.
- 52-.....المطلب الأول: موقف القضاء من دعوى إتمام بيع عقار محفظ.
- 52-.....الفرع الأول: تمكين المشتري من عقد البيع قابل للتسجيل.
- 53-.....الفرع الثاني: شمول دعوى إتمام بيع عقار محفظ للتسجيل بالرسم العقاري.....
- 55-.....المطلب الثاني: إتمام البيع الوارد على عقار عادي تم تحفيظه من طرف البائع.....
- 59-.....المطلب الثالث: إتمام إجراءات البيع الوارد على عقار محفظ في طور الإنجاز.....

===== دعوى إتمام إجراءات البيع من خلال العمل القضائي =====

خاتمة.....-63-

الفهارس الفنية.....-67-

فهرس الأحكام والقرارات.....-67-

فهرس المصادر والمراجع.....-71-

فهرس الموضوعات.....-75-

د.ع.ن 133

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 (*) 17094/8089

المملكة المغربية
المركز الوطني للتوثيق
مصلحة الطباعة والاستنساخ
رقم 133 تاريخ 21/01/19
د.ع.ن

(*) نفس رقم التسجيل بقاعدة الجمع وقاعدة التبع

الجمع		Collecte
العنوان الكامل	Titre complet..... دعوى إسقام إجراءات البيع من خلال العمل القفائي	
المؤلف / الهيئة	Auteur / Collectivité..... أحمد بطحاوي	
اللغة	Langue..... An	
تاريخ النشر	Date d'édition..... 2011	
المصدر الباعث	Source expéditrice..... المعهد العالي للقضاء	
المجال	Domaine..... Individu - Culture - Société	
تاريخ التوصل بالوثيقة	Date de réception du document / 2019 / 02 / 28 /	

التتبع		Suivi
تاريخ البعث للطباعة	Date d'envoi à l'imprimerie	/...../...../...../
تاريخ الإعادة من الطباعة	Date de retour de l'imprimerie	/...../...../...../
تاريخ البعث إلى التشفيف	Date d'envoi au traitement	/...../...../...../
تاريخ البعث إلى المكتبة	Date d'envoi à la Bibliothèque	/...../...../...../
اسم المسؤول عن الجمع و التتبع..... Nom du responsable de la collecte et du suivi.....		