



باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

بتاريخ 27 شتنبر 2022 أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش وهي

تبت في القضايا العقارية الحكم الآتي نصه:

بين:

- السيد المهدي

- السيدة ماجدة

الساكنين بفرنسا 29 شارع لان 75116 باريس فرنسا.

الجاعلين محل المخابرة معهما بمكتب الأستاذ سعيد أمهمول

المحامي بهيئة الدار البيضاء.

الجاعل محل المخابرة معه بدوره بمكتب الأستاذ أحمد فارس

المحامي بهيئة مراكش.

بصفتها مدعين أصليا و مدعى

عليهما فرعيا من جهة

وبين:

السيد عبد الناصر بـ

الساكن ب: اولاد حدو رقم 13 حي الكريمات - الدار البيضاء.

ينوب عنه ذ. علج عبد الرحيم المحامي بهيئة الدار البيضاء.

الجاعل محل المخابرة معهما بمكتب الأستاذ الدبيري عبد الغني

المحامي بهيئة مراكش.

بصفته مدعى عليه أصليا

و مدعى فرعيا من جهة

بحضور:

القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني

الكائن مقره الاجتماعي ب: ساحة العلويين، الرباط.

من جهة أخرى

المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف بمراكش

المحكمة الابتدائية بمراكش

حكم عدد: 1260

صدر بتاريخ:

2022/09/27

ملف عدد

2022/1402/297

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المقدم من طرف المدعين أصليا بواسطة نائبهما، المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2022/03/03 المؤداة عنه الرسوم القضائية، يعرضان فيه أنهما أبرما مع المدعى عليه بتاريخ 19/07/2021 وعدا بالبيع أمام الموثق الأستاذ محمد كريم دوليزال بخصوص العقار المسمى "المعدن 20" ذي الرسم العقاري عدد: 24760/43 مساحته 40 آر 2 سنتيار، والكائن بالمركب العقاري والسياحي المعدن مراكش، وذلك بثمن إجمالي قدره 7.603,800,00 درهم. وأنه نظرا لتماطل المدعى عليه في تنفيذ الشروط الواقعة المنصوص عليها في العقد فقد تم إبرام ملحق للعقد بتاريخ 01/10/2021 اتفق الطرفان بمقتضاه على تمديد أجل إبرام العقد النهائي إلى غاية 31/12/2021 لتمكين المدعى عليه من تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في عقد الوعد بالبيع، وكذا ملحقه. وأنهما بادرا إلى إجراء معاينة تخلف المدعى عليه لحضور إجراءات إتمام البيع لدى الموثق الأستاذ محمد كريم دوليزال بواسطة المفوض القضائي السيد رشيد زراب بتاريخ 31/12/2021 والذي عاين كذلك تقديم شيكات الأداء إلى الموثق من طرف وكيلهما وإرجاعها إليه لتعذر حضور المدعى عليه. وأن المدعى عليه ملزم حسب الاتفاق والعرف بتنفيذ التزامه المقابل مادام قد امتنع عن حضور تنفيذهما لالتزامهما بأداء باقي ثمن البيع. والتمسا الحكم على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع تنفيذا للوعد بالبيع الموثق أمام الموثق دوليزال محمد كريم بتاريخ 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في 01/10/2021 والمتعلق بالعقار ذو الرسم العقاري عدد: 24760/43، والكائن بالمركب العقاري والسياحي المعدن مراكش وذلك تنفيذا لالتزاماته المتمثلة في الحصول على الشهادة الضريبية طبقا للفصول 139 من المدونة العامة للضرائب والفصل 95 من قانون تحصيل الديون العمومية و الحصول على شهادة إبراء السنديك المتعلقة بالعقار والحصول على رفع اليد المتعلق بالشرط الفاسخ أو انخراط شركة "المعدن" في العقد والتشطيب على الرهن من الدرجة الأولى المقيد لفائدة مصلحة التسجيل والتسيير والحصول على رفع اليد عن الرهن من الدرجة الثانية المقيد لفائدة القرض الفلاحي للمغرب ضمنا لقرض بمبلغ 6.580.000,00 درهم الممنوح لشركة "سيتي بوب" وذلك تحت غرامة تهديدية لا تقل عن 5000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وفي حالة الرفض اعتبار هذا الحكم بمثابة عقد بيع نهائي وأمر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بمحافظة سيدي يوسف بن علي بمراكش بتسجيله بالسجل العقاري عدد

24760/43. والاذن لهما بتحويل ثمن البيع لفائدة القرض الفلاحي للمغرب من أجل ضمان رفع اليد عن الرهن من الدرجة الثانية المسجل لفائدته، وتحميل المدعى عليه الصائر.

وأرفقا المقال نسخة من الوعد بالبيع بتاريخ 19/07/2021، ملحق الوعد بالبيع بتاريخ 01/10/2021، ونسخة من محضر المعاينة بتاريخ 31/12/2021.

وبناء على المذكرة الجوابية مع المقال المعارض المقدم من طرف المدعى عليه أصليا والمدعى فرعيا بواسطة نائبه، المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2022/03/31 المؤداة عنه الرسوم القضائية عرض فيها أن الفصل 7 من الوعد بالبيع المبرم بينهما خول له في حالة عدم تنفيذ الشروط المتفق عليها، الحق في التحلل من الالتزامات ودونما حاجة الى توثيق هذا الفسخ، مع اعتبار الوعد البيع لاغ كأنه لم يكن. كما تم تضمين نفس المقتضى بالملحق المؤرخ في 21/09/2021، دون أي تعديل. وان دعوى إتمام البيع تبقى غير مرتكزة على أساس مادام ان الفصل السابع من الوعد بالبيع اقر الشرط الفاسخ واعتبر العقد مفسوخا بقوة القانون بمجرد عدم وفاء احد الأطراف بالتزاماته. وأن المدعيين لم يثبتا انه لم يقم بالالتزامات الملقاة على عاتقه، وأنه عبر عن رغبته الجادة في ذلك لما اسند المهمة للموثق محرر الوعد بالبيع ولزميله الأستاذ محمد الصحراوي الدكالي كما بمقتضى الملحق المبرم بنه وبين المدعيين في القيام بكل اجراء يفضي الى إتمام البيع واسند لهما توكيلا خاصا في هذا الشأن. وأن الأصل في الالتزامات المتقابلة 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 طبقا للمادة 234 من ق ل ع. وأن المدعيين لم يقوموا بأداء الثمن و ليس بالملف ما يفيد عرضه على العارض أو القيام بإيداعه طبقا للقانون. ملتصا بالحكم برفض الطلب. وفي المقال المضاد أوضح أنه بالرجوع الى الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 وكذا الملحق المؤرخ في 21/09/2021، فإنهما تضمنا شروطا و التزامات متقابلة يتوقف ابرام العقد النهائي على تحققها وهي المنصوص عليها في الفصل السادس من الوعد بالبيع. كما اتفقا صراحة في الفصل السابع من هذا الوعد وأيضا في الملحق التابع له على انه في حالة عدم تحقق تلك الشروط يعتبر الوعد بالبيع لاغيا وكان لم يكن، ويتحلل كل طرف من أي التزام. ملتصا بالحكم باعتبار كل من الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 والملحق المؤرخ في 21/09/2021 المحررين من طرف الموثق محمد كريم دوليزال والمتعلقين بالرسم العقاري عدد 24760/43 بالمحافظة العقارية بسيدي يوسف بن علي – مراكش لاغيا و كأن لم يكن. والحكم تبعا لذلك بفسخهما مع ترتيب الأثر القانوني

إرجاع المتعاقدين الى مرحلة ما قبل التعاقد، والحكم بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المقيد بالرسم العقاري المذكور اعلاه بتاريخ 15/12/2021 (سجل 124 عدد 739) وكذا التمديد الخاص به والمقيد بتاريخ 07/03/2022 (سجل 126 عدد 872) بمقتضى الأمر القضائي الصادر في الملف رقم 2061/1105/2022، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهما الصائر تضامنا.

و بناء على تعقيب المدعين أصليا بواسطة نائبهما عرضا فيه أن الالتزام بإبرام عقد البيع النهائي الواقع على عاتق المدعى عليه، الواجب تنفيذه بتاريخ 31/12/2022، التزام بالقيام بعمل يخضع في إثباته للقواعد العامة للإثبات باعتباره واقعة قانونية يمكن إثباتها بجميع وسائل الإثبات المتاحة. وأن محضر المفوض القضائي المدلى به تضمن معاينته نسخة من الاستدعاء الموجه بالبريد المضمون للمدعى عليه، كما عاين عدم حضوره بتاريخ 31/12/2021 من أجل إبرام عقد البيع النهائي. وأنهما أثبتا عدم تنفيذ المدعى عليه لالتزامه بإبرام عقد البيع النهائي بسوء نية عن طريق عدم قيامه بتنفيذ التزاماته المنصوص عليها بمقتضى الفصل 6 من عقد الوعد بالبيع وكذا ملحقه. وأن وضع الثمن بين يدي الموثق يعتبر بمثابة إيداع حقيقي يغني عن اللجوء إلى مسطرة العرض العيني والإيداع، ويبرئ ذمة الموعود له من أداء الثمن المتفق عليه، فالعرض الحقيقي لباقي الثمن لا يكون فقط عن طريق المحكمة، حسب ما استقرت عليه محكمة النقض. وأن محضر المفوض القضائي المدلى به من طرفهما يؤكد واقعة تسليمهما ثمن البيع وبالتالي تنفيذهما لالتزاماتهما الواقعة عليهما بمقتضى الوعد بالبيع وملحقه. ملتصين بالحكم وفق مقالهما الافتتاحي. وبخصوص المقال المضاد أوضحا أن المطالبة بفسخ عقد الوعد بالبيع من طرف المدعي فرعيا رهين بإخلالهما بالتزاماتهما المترتبة عن عقد الوعد بالبيع، ووجودهما في حالة مظل، والتي لا تثبت إلا إذا لم ينفذا التزاماتهما داخل الأجل المحدد اتفاقا، وكل ذلك يجب أن يفتقر بتنفيذ المدعي الفرعي المطالب بالفسخ لالتزاماته اولا. ملتصين بالحكم بعدم قبوله شكلا. واحتياطيا في الموضوع أوضحا أن المدعي فرعيا لم يحدد الشروط والالتزامات التي تم الإخلال بها من طرفهما. وهو ما يجعل دعواه غير محددة وغير مؤسسة من الناحيتين الواقعية والقانونية، ومجردة من كل وسائل الإثبات. ملتصين بالحكم برفض الطلب. وأرفقا جوابهما ب: شهادة الملكية، نسخة من عقد كفالة رهنية تضامنية، طلب أداء اشتراكات، رسالة الموثق المؤرخة في 22/12/2021، رسالة الموثق للبنك المؤرخة في 07/12/2021، قرار محكمة النقض عدد 1054 بتاريخ 08/03/2011.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع المقال الإصلاحي المقدم من طرف المدعى عليه أصليا والمدعى فرعا بواسطة نائبه، المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2022/07/25 المؤداة عنه الرسوم القضائية عرض فيها أن مقتضيات الفصل 7 من الوعد بالبيع والذي تم الاتفاق عليه من الطرفين رتب جزاء وحيدا في حالة عدم تحقيق وإنجاز الشروط الموقفة، وهو اعتبار الوعد بالبيع لاغي، وأعطى الحق للواعد في فك الارتباط ودونما حاجة الى عقد يوثق الفسخ. مؤكدا انه اسند للموثقين الأستاذ محمد كريم دوليزال محرر الوعد بالبيع وزميله محمد الصحراوي الدكالي وفوض لهما في القيام بكل اجراء يفضي الى إتمام البيع واسند لهما توكيلا خاصا في هذا الشأن. ان المدعين ادليا رفقة مذكرتهما المدلى بها بجلسة 28/06/2022 برسالة مؤرخة في 06/12/2021 بعث بها الموثق الأستاذ محمد كريم دوليزال الى القرض الفلاحي توصل بها يوم 07/12/2021 يرغب من خلالها معرفة حجم الدين المترتب بذمة العارض والمضمون برهن من الدرجة الثانية، وهذا يدل على التفويض المسند للموثق في هذا الشأن من اجل رفع كل القيود والشروط الموقفة . وانه لا يمكن ان يتحمل تبعات أي تقاعس. وأن ما عاينه المفوض القضائي تسليم شيكين اول يحمل مبلغ 7.223.610,00 درهم يمثل باقي ثمن البيع ، والثاني يحمل مبلغ 566.878,00 درهم يمثل واجبات التسجيل والتحفيز واتعاب الموثق، لا يثبت الأداء. وأضاف أن عدم تسليم الشيكين للموثق قصد ايداعهما في حسابه البنكي و استخلاص قيمتهما وتسليمه شهادة بالإيداع، أو القيام بعرض المبلغ عليه او بإيداعه بصندوق المحكمة في حالة الرفض كما هو مقرر قانونا يعد اخلالا من جانب المدعيين الأصليين بالتزامهما الأساسي في أداء الثمن.

وفي المقال الإصلاحي اوضح أنه يملك الملك المسمى المعدن "20" ذي الرسم العقاري عدد 24760/43 الكائن بمراكش، وأنه سبق له بتاريخ 19/07/2021 أنه أبرم وعدا بالبيع مع المدعى عليهما فرعا وعدهما بمقتضاه بتفويت العقار المشار اليه شريطة انجاز وتحقيق الشروط المنصوص عليها في الوعد بالبيع بما في ذلك أداء الثمن، والا اعتبر الوعد بالبيع مفسوخا بقوة القانون. ولما لم تتحقق الشروط المتوقف عليها ابرام الطرفين ملحقا للوعد بالبيع لدى نفس الموثق بتاريخ 01/10/2021 تضمن بدوره نفس الشروط مع إعطاء تفويض للموثقين الأستاذ محمد كريم دوليزال – محرر الوعد بالبيع – والأستاذ محمد الصحراوي الدكالي بإعداد و انجاز جميع الشروط الواردة في الوعد بالبيع وملحقه قصد ابرام العقد النهائي في وقته المحدد الذي هو 31/12/2021، الا أنه بالتاريخ المذكور ودون اشعار العارض و دون علمه ، حضر وكيل المدعيين لدى الموثق محرر الوعد بالبيع على الساعة 11 صباحا مرفوقا بمفوض قضائي ثم

احضاره خصيصا من أجل معاينة مجلس العقد ، كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة المدلى به من طرف المدعين الأصليين. ليفاجئ العارض بمواجهته بدعوى إتمام البيع الحالية بزعمهما أنه تخلف عن مجلس العقد، وأنه لم يفي بالتزاماته الواردة بالوعد بالبيع، وادليا تعزيزا لادعاءاتهما بمجموعة من الوثائق بما في ذلك محضر المعاينة، ولما لم تتحقق الشروط الواردة بالوعد بالبيع ، فانه اضطر الى تقديم مقال مضاد عدم تحقق الشروط الموجبة لإبرام العقد النهائي وتبعاً لذلك بفسخ الوعد بالبيع وملحقه. ملتمسا الإشهاد عليه بإصلاح مقاله المضاد عن طريق توضيح العلاقة الرابطة بينه و بين المدعى عليهما فرعيا والحكم وفقه. وأرفق مقاله بشهادة ملكية، وعد بالبيع، وملحقه.

و بناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف المدعى عليهما فرعيا بواسطة نائبهما، عرضا فيها أنهما قد نفذتا ما التزما به وفقا لمقتضيات البند السادس -6- من عقد الوعد بالبيع في حين أن المدعى عليه لم ينفذ الالتزامات الملقاة على عاتقه بمقتضى البند السادس -6- من عقد الوعد بالبيع داخل الأجل المتفق عليه بمقتضى البند السابع -7- من نفس العقد. وأنه لا حق للمدعى عليه في التمسك بمقتضيات الفصل 260 من ق.ل ع لعدم توافر شروط إعماله، حسب الفصل 234 من ق.ل ع الذي لا يجيز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا أدى أو عرض ما كان ملتزما به. وأن المدعى فرعيا لم يقم بما التزم به بالرغم من تفويض ذلك للموثقين حسب ادعائه، وأنه كان على علم بتاريخ البيع النهائي المحدد بمقتضى الملحق المبرم بينهما، وأن الثابت من وثائق الملف أنه لم يقم بما التزم به، وأن محضر المعاينة المدلى به قانوني وأن المفوض المنتدب لإنجازه لم يقم بأي استجواب، وإنما علم سبب إصدار الشيكين بسبب حضوره للاجتماع، وأن وضعهما الثمن الحقيقي للبيع بين يدي الموثق يعتبر إيداعا حقيقيا يغني عن اللجوء لمسطرة العرض العيني والإيداع. وفي تعقيبهما على المقال المعارض أكدا أن عدم تنفيذ المدعى التزاماته المنصوص عليها في عقد الوعد بالبيع يجعل مطالبته بفسخه في غير محلها. ملتمسين الحكم وفق مقالهما الافتتاحي و برفض الطلب المضاد.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2022/09/13 حضر نائب المدعين وتخلف نائب

المدعى عليه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 2022/09/27.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكـل :

حيث قدم المقال الأصلي والمقال المضاد وفقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا، مما يتعين معه التصريح بقبولهما.

في الموضوع :

1. في المقال الأصلي :

حيث يهدف الطلب إلى الحكم على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع تنفيذا للوعد بالبيع الموثق أمام الموثق دوليزال محمد كريم بتاريخ 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في 01/10/2021 والمتعلق بال عقار ذو الرسم العقاري عدد: 24760/43، وفق ما فصل أعلاه.

وحيث أجاب المدعى عليه بأن المدعيين لم ينفذا التزامهما بأداء الثمن، ولم يثبتا انه لم يتم بالالتزامات الملقاة على عاتقه، وأنه عبر عن رغبته الجادة في ذلك لما اسند المهمة للموثق محرر الوعد بالبيع ولزميله الأستاذ محمد الصحراوي الدكالي كما بمقتضى الملحق المبرم بنه وبين المدعيين في القيام بكل اجراء يفضي الى إتمام البيع واسند لهما توكيلا خاصا في هذا الشأن.

وحيث إنه بالاطلاع على عقد الوعد بالبيع وملحقه المشار إليهما أعلاه، تبين للمحكمة أن المدعيين التزما بأداء باقي ثمن البيع و إبرام عقد البيع النهائي بتاريخ 2021/12/31 تحت اعتبار العقد المبرم بينهما وبين المدعى عليه باطلا وغير منتج لأي أثر بينهما.

وحيث تمسك المدعيين بكونهما بادرا إلى إجراء معاينة لإثبات تخلف المدعى عليه عن حضور إجراءات إتمام البيع لدى الموثق الأستاذ محمد كريم دوليزال بواسطة المفوض القضائي السيد رشيد زراب بتاريخ 31/12/2021 والذي عاين كذلك تقديم شيكات الأداء إلى الموثق من طرف وكيلهما وإرجاعها إليه لتعذر حضور المدعى عليه.

وحيث إنه طبقا للفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود، فإن المدين بمبلغ مالي لا تبرأ ذمته إلا بأدائه نقدا أو بعرضه عرضا عينيا وإيداعه في حالة رفض الدائن قبول ذلك العرض. وأنه ولئن اعتبر المدعى عليه بتخلفه عن الحضور أمام الموثق في الأجل المحدد لإبرام عقد البيع النهائي رافضا لقبول باقي الثمن فإن المدعيين يبقيان ملزمين بإيداعه بصندوق المحكمة قصد إبراء ذمتها، وأن عرض الشيكين الحاملين لمبلغ 7.223.610,00 درهم ومبلغ 566.878,00 درهم على الموثق واسترجاعهما من طرف وكيلهما بسبب غياب المدعى عليه عن مجلس العقد لا يثبت على أنهما قد قاما بتنفيذ التزامهما بأداء باقي الثمن طبقا للفصل المذكور.

وحيث إنه طبقا للفصل 234 من قانون الالتزامات و العقود فإنه لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه وفى بالتزامه المقابل حسب الاتفاق أو القانون أو العرف.

وحيث إنه طبقا للفصل 128 من قانون الالتزامات و العقود فإنه إذا كان الأجل محددًا بمقتضى الاتفاق لم يسغ للقاضي تمديده ما لم يسمح له القانون بذلك.

وحيث لما كان العقد شريعة المتعاقدين، ولما كان الشرط الذي قبله المدعيين والمتعلق بأداء ثمن المبيع داخل أجل أقصاه ونهايته 2021/12/31 تحت طائلة اعتبار العقد لاغيا وكان لم يكن غير متحقق، فإنه أمام عدم قيامهما بالالتزام الملقى على عاتقهما حسب عقد الوعد بالبيع وملحقه المبرم بينهما و بين المدعى عليه والمتمثل في أداء باقي الثمن أو عرضه وإيداعه في الأجل المحدد، يجعلهما غير محقين في المطالبة بإتمام إجراءات بيع العقار موضوع النزاع، مما يجعل طلبهما غير مرتكز على أساس قانوني ويتعين الحكم برفضه.

وحيث إن باقي الطلبات تعتبر غير مبررة قانونا ووجب رفضها.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

2. في المقال المعارض :

حيث يهدف طلب المدعي الى الحكم باعتبار كل من الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 والملحق المؤرخ في 21/09/2021 المحررين من طرف الموثق محمد كريم دوليزال والمتعلقين بالرسم العقاري عدد 24760/43 بالمحافظة العقارية بسيدي يوسف بن علي - مراكش لاغيا و كأن لم يكن. والحكم تبعا لذلك بفسخهما مع ترتيب الأثر القانوني بإرجاع المتعاقدين الى مرحلة ما قبل التعاقد، والحكم بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المقيد بالرسم العقاري المذكور اعلاه بتاريخ 15/12/2021 (سجل 124 عدد 739) وكذا التمديد الخاص به والمقيد بتاريخ 07/03/2022 (سجل 126 عدد 872) بمقتضى الأمر القضائي الصادر في الملف رقم 2061/1105/2022، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهما الصائر تضامنا.

وحيث دفع المدعى عليهما بأن المدعى عليه لم يبادر إلى إبرام عقد البيع النهائي بسوء نية عن طريق عدم قيامه بتنفيذ التزاماته المنصوص عليها بمقتضى الفصل 6 من عقد الوعد بالبيع وكذا ملحقه. وبأن قيامهما بوضع باقي الثمن بين يدي الموثق يعتبر بمثابة إيداع حقيقي يغني عن اللجوء إلى مسطرة العرض العيني والإيداع، ملتجئين الحكم برفض الطلب.

وحيث إنه بالاطلاع على عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في 21/09/2021 فقد تبين للمحكمة أن الطرفين قد اتفقا على إبرام عقد بيع نهائي بتاريخ 2021/9/25 والذي تم تمديده بمقتضى الملحق أعلاه إلى غاية 2021/12/31 تحت طائلة اعتبار كلا العقدين لاغيين و غير منتجين لأي أثر بينهما.

وحيث إنه طالما أن الطرفين قد اتفقا بالعقدين المذكورين على شرط فاسخ يعتبرهما عديمي الأثر بحلول أجل إبرام عقد البيع النهائي أمام الموثق بمجرد عدم قيام كل طرف بالالتزامات الواقعة عليه، فإنه أمام خلو الملف مما يفيد قيام المدعي فرعيا بالحصول على الشهادة الضريبية، وشهادة إبراء السنديك المتعلقة بالعقار، والحصول على رفع اليد المتعلق بالشرط الفاسخ أو انخراط شركة "المعدن" في العقد والتشطيب على الرهن من الدرجة الأولى المقيد لفائدة مصلحة التسجيل والتسيير والحصول على رفع اليد عن الرهن من الدرجة الثانية المقيد ضمانا لأداء دين، وأمام خلوه كذلك مما يفيد قيام المدعين بأداء ثمن البيع كاملا فإن العقد المبرم بين الطرفين يكون مفسوخا بقوة القانون طبقا للفصل 260 من قانون الالتزامات و العقود الذي ينص على أنه " إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يفسخ عند عدم وفاء أحدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء".

وحيث إنه تبعا لما ذكر يبقى طلب المدعي فرعيا في الشق المتعلق بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في 21/09/2021 المحررين من طرف الموثق محمد كريم دوليزال والمتعلقين بالرسم العقاري عدد 24760/43، مرتكزا على أساس قانوني سليم ويتعين الاستجابة له، وإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد.

وحيث إنه طبقا للفصل 86 من ظهير التحفيظ العقاري فإنه: " يحدد مفعول التقييد الاحتياطي الصادر بناء على أمر من رئيس المحكمة الابتدائية في ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ صدوره، ما لم ينجز التقييد النهائي للحق، وتكون هذه المدة قابلة للتمديد بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، ويستمر مفعول هذا التمديد إلى حين صدور حكم نهائي".

وحيث إنه بالاطلاع على شهادة الملكية المدلى بها في الملف تبين للمحكمة أن المدعي عليهما فرعيا قد قاما بإجراء تقييد احتياطي على العقار موضوع النزاع بمقتضى أمر قضائي بتاريخ 2021/12/15 والذي تم تمديده بمناسبة الدعوى الحالية بتاريخ 2022/03/07، والتي لم يصدر بشأنها حكم نهائي، الأمر الذي يكون معه طلبه الرامي إلى التشطيب على التقييد الاحتياطي المقيد بالرسم العقاري موضوع الطلب سابقا لأوانه، وغير مرتكز على أساس قانوني سليم ويتعين الحكم برفضه.

وحيث إن النفاذ المعجل ليس له ما يبرره ويتعين الحكم برفضه لعدم توفر شروطه القانونية المنصوص عليها في الفصل 147 من ق م م.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقا للفصول: 1/32/37/38/39/50/124 من قانون المسطرة المدنية، والفصول 128، 260، 275، و 234، من قانون الالتزامات والعقود و ظهير 12 غشت 1913 بشأن تحفيظ العقارات كما وقع تنميته وتغييره بمقتضى القانون رقم 14.07.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا وحضوريا:

في الشكل :

- بقبول المقال الأصلي والمقال المعارض.

في الموضوع :

1. في المقال الأصلي :

- برفض الطلب و تحميل المدعية الصائر.

2. بخصوص المقال المضاد:

- الحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في

21/09/2021 المحررين من طرف الموثق محمد كريم دوليزال والمتعلقين بالرسم العقاري

عدد 24760/43 الرابطين بين المدعين المهدي و ماجدة و المدعى عليه عبد

الناصر، ورفض باقي الطلبات وتحميل خاسر الدعوى الصائر.

بهذا صدر الحكم وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة باليوم والشهر والسنة أعلاه.

و كانت الهيئة تتكون من السادة :

ذ/ عبد العزيز لكتيفري رئيسا

ذة/ نزهة امروزي مقررا

ذ/ حسن بنحود عضوا

السيد مصطفى العراقي كاتباً للضبط

كاتب الضبط

المقرر

الرئيس