القرار عدد 40

الصادر بتاريخ 21 يناير 2021

في الملف الإداري عدد 2019/1/4/2169

عقد الوعد بالبيع – شرط جزائي – أثره.

إن المحكمة لما استندت فيما انتهت إليه في تعليل قضائها إلى التعاقد القائم بين المدعي (الطالب) والشركة الوطنية للتهيئة الجماعية المثبت بعقد الوعد بالبيع، الذي في ظله نفذ المدعي (المطلوب) شروط العقد، بينما لم تتقيد الشركة المعنية بالشروط المقابلة، وأنها أضرت بالمتعاقد المنفذ لالتزامه الذي تخلى عن محلاته التجارية وما يترتب عنها من مداخيل وعائدات، فاعتبرت (المحكمة) مسؤوليتها بالإخلال ببنود العقد قائمة، ويبقى المعني بالأمر مستحقا للتعويض الذي قدرته المحكمة بالاستناد إلى ما أقره تقرير الخبرة من معطيات آخذة بعين الاعتبار المدة الزمنية التي تجاوزت الموعد المتفق عليه وكذلك استمرار المستأنف الأول في مزاولة نشاطه، وبالتالي يبقى التأخير في تنفيذ العقد الذي تم التعويض عنه في ظل المعطيات السالف بيانها، لا يقوم سندا لتفعيل الشرط الجزائي، تكون قد أسست قضاءها على سند من القانون وعللت قرارها تعليلا كافيا وسليما.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2019/01/23 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.أ)، الرامي إلى نقض القرار عدد 4680 الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2017/11/16 في الملف رقم 17/7206/454 المضموم إليه الملف رقم 17/7206/1250.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على المادة 13 من القانون رقم 41.90 المتعلق بإحداث محاكم إدارية.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2020/12/31.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/21.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة نادية للوسي تقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى مستنتجات المحامي العام السيد بن لكصير.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومحتوى القرار المطعون فيه بالنقض – المشار إلى مراجعه أعلاه –، أن المدعي (الطالب) تقدم بتاريخ 2014/12/08 بمقال أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك محلا تجاريا بالقيسارية (...) الكائن بالدار البيضاء، وأنه في إطار عملية توسعة القصر الملكي سنة 1984 تم ترحيله إلى قيسارية (...) إلى حين إنجاز المركب التجاري والاستفادة منه مع مضاعفة المحل، وأنه تم تكليف الشركة الوطنية للتهيئة الجماعية لإنجاز المشروع والتزمت بتسليمه المحل خلال 18 شهرا من تاريخ بداية الأشغال، كما أنجزت معه وعدا لبيعه هذا المحل، إلا أنها لم تف بالتزامها، والتمس الحكم على المدعى عليها بتنفيذ التزامها والوعد بالبيع مع تطبيق الشرط الجزائي المحدد في 100 درهم يوميا من تاريخ العقد، واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة حسابية لتحديد التعويضات المستحقة له عن الأضرار اللاحقة به، وبعد جواب الشركة المدعى عليها وإجراء بحث وتمام الإجراءات، صدر الحكم بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني تعويض إجماليا مبلغه 16.000 درهم لفائدة المدعي، وبتحميلها الصائر وبرفض باقي الطلبات، استأنفه من جهة المدعي (الطالب)، ومن جهة أخرى الشركة المدعى عليها (المطلوبة)، فقضت محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتأييده، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

في وسيلتي النقض مجتمعتين للارتباط:

حيث يعيب الطالب القرار المطعون فيه بالنقض بالتطبيق السيئ للقانون ونقصان التعليل وبخرقه الجوهري المتجلي في خرق الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن المطلوبة في النقض لما التزمت من خلال الوعد بالبيع بتنفيذها التزامها، يكون هذا الالتزام واجبا تنفيذه جبرا وبقوة القانون بما في ذلك الشرط الجزائي الذي لا يتجزأ عن الالتزام الأصلي وتوابعه، وما دام أن هذا الشرط الجزائي مستمد من الالتزام الأصلي الذي وقع الإخلال به، فيكون حتما الحكم للطالب بمبلغ 400.000,00 درهم، سيما وأن هذا الشرط لا يكتسي صبغة الغرامة التهديدية، وأن محكمة الاستئناف لما اعتبرت باقي أسباب الاستئناف غير مجدية ما دام أن الأمر يتعلق فقط بتأخير في تنفيذ العقد تم تعويضه عنه، فلا مجال لإذن بتفعيل الشرط الجزائي، وأن ما يحكم الالتزام وعقد وعد بالبيع المبرم بينه والمطلوبة هو مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين"، وأن تدخل القضاء لإجبار المتعاقد المخل بالتزامه يدخل في نطاق تحقيق العدالة واستقرار المعاملات، وأن إخلال المطلوبة في النقض بالتزامها يستوجب المسؤولية العقدية وما يترتب عن ذلك من آثار قانونية منها جبر الضرر والتعويض وباقي ملحقات الالتزام، مما يناسب نقض القرار.

لكن، حيث استندت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بالنقض فيما انتهت إليه في تعليل قضائها إلى التعاقد القائم بين المدعي (الطالب) والشركة الوطنية للتهيئة الجماعية المثبت بعقد الوعد بالبيع، الذي في ظله نفذ المدعي (المطلوب) شروط العقد، بينما لم تتقيد الشركة المعنية بالشروط المقابلة، وأنها أضرت بالمتعاقد المنفذ لالتزامه الذي تخلى عن محلاته التجارية وما يترتب عنها من مداخيل وعائدات، فاعتبرت (المحكمة) مسؤوليتها بالإخلال ببنود العقد قائمة، ويبقى المعني بالأمر مستحقا للتعويض الذي قدرته المحكمة بالاستناد إلى ما أقره تقرير الخبرة من معطيات آخذة بعين الاعتبار المدة الزمنية التي تجاوزت الموعد المتفق عليه وكذلك استمرار المستأنف الأول في مزاولة نشاطه، وبالتالي يبقى التأخير في تنفيذ العقد الذي تم التعويض عنه في ظل المعطيات السالف بيانها، لا يقوم سندا لتفعيل الشرط الجزائي، تكون قد أسست قضاءها على سند من القانون وعللت قرارها تعليلا كافيا وسليما، وما بالوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطالب وتحميل رافعه الصائر

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة الإدارية** (القسم الأول) السيد عبد المجيد بابا أعلي والمستشارين السادة: نادية للوسي **مقررة**، فائزة بلعسري، عبد السلام نعناني حميد ولد لبلاد وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد بن لكصير، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة فاطمة العكرود.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض