

القرار عدد 103

الصادر بتاريخ 04 فبراير 2020

في الملف المرني عدد 2018/7/1/1046

فسخ اتفاقي - عقد وعد بالبيع - تطبيق الفصلين 230 و 260 من قانون الالتزامات والعقود.

لما تضمن عقد الوعد بالبيع الإشارة إلى أن الطرفين اتفقا على أن إتمام عقد البيع متوقف على الحصول على شهادة تغيير استعمال القطعة الأرضية موضوع الدعوى من أرض فلاحية إلى قطعة معدة للبناء، وذلك داخل أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة عدم الحصول على الشهادة المذكورة يفسخ العقد تلقائيا من قبل المشتري ويصبح الطرف البائع ملزما بإرجاع المبلغ الذي تسلمه منه، فإن المحكمة حينما قضت على النحو الوارد في منطوق قرارها، بعله أن الطالب لم يدل بالشهادة المذكورة، تكون قد طبقت مقتضيات الفصلين 230 و 260 من قانون الالتزامات والعقود تطبيقا سليما وعللت قرارها بما فيه الكفاية وركزته على أساس قانوني.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه أن المطلوبة شركة (...) قدمت إلى المحكمة الابتدائية بتطوان مقالا افتتاحيا بتاريخ 2010/10/4 ثم مذكرتين إصلاحيتين الأولى بتاريخ 2012/11/27 والثانية بتاريخ 2013/6/27، جاء فيها أنه بمقتضى عقد وعد بالبيع موقع بتاريخ 2007/1/17 واعدتها المدعى عليه (م.أ) بأن يبيع لها العقار المسمى - جوهرة أولا - موضوع الرسم العقاري عدد (...)، وذلك بثمن 1615000 درهم، سددت بالكامل للمدعى عليه مسبقا، وبمقتضى العقد اتفق الطرفان على أن إتمام عقد البيع متوقف على حصول المدعى عليه على شهادة إدارية بتحويل القطعة الأرضية من أرض فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير، وفي حالة عدم حصول المدعى عليه على الشهادة الإدارية المذكورة اتفقا على فسخ العقد وإرجاع المدعى عليه لها المبالغ المؤداة له، وبتاريخ 2010/2/16 بلغ المدعى عليه بإنذار بمقتضاه أشعرته برغبتها في فسخ العقد ومطالبته بإرجاعه لها مبلغ التسبيق، ملتزمة بالحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع المذكور، والحكم على المدعى عليه بإرجاعه لها مبلغ التسبيق وهو 1615000 درهم مع الفوائد القانونية، وحفظ حقها في المطالبة بالتعويض الناتج عن الضرر، وأجاب المدعى عليه بطلب مقابل بتاريخ 2012/9/25 ثم بطلب إضافي بتاريخ 2013/1/8، جاء فيهما بأن الإنذار ومحضر تبليغه يتعلقان بشخص طبيعي أصالة عن

نفسه، وأن ادعاءات المدعية الأصلية لا أساس لها من الصحة ولا يوجد ما يثبتها، وأنه قد تسلم منها شيكا مسحوبا على البنك (...) تحت رقم (...) بمبلغ 1200000 درهم، ولا زال دائنا لها بمبلغ الشيك المذكور بالكامل حسب ما هو ثابت من الشيك والشهادة البنكية، ملتمسا الحكم بإبطال الإنذار ومحضر تبليغه المرفقين بالمقال الافتتاحي للدعوى الأصلية، وبإلزام المدعى عليها الفرعية في شخص ممثلها القانوني بأدائها له مبلغ 1200000 درهم من قبيل الشيك المذكور. وبعد إجراء بحث في الموضوع وإدلاء النيابة العامة بمستنتاجاتها وانتهاء الردود والإجراءات، أصدرت المحكمة الحكم رقم 12 بتاريخ 2016/1/13 في الملف رقم 2010/1404/1033 قضى في الطلب الأصلي: بفسخ عقد الوعد بالبيع الرابط بين المدعية والمدعى عليه المؤرخ في 2007/1/17 وبإرجاعه لها مبلغ 1615000 درهم، وفي الطلب المقابل برفضه، فاستأنفه المحكوم عليه (م.أ). وبعد جواب المستأنف عليها وإجراء بحث جديد في الموضوع وانتهاء الردود والإجراءات، أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله، وذلك بخفض المبلغ المحكوم بإرجاعه إلى 415000 درهم بعد خصم المبلغ المضمن بالشيك البنكي المؤرخ في 2006/12/22 تحت رقم (...). وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلة وحيدة.

في شأن الوسيلة الفريدة حيث يعيب الطالب على القرار المطعون فيه خرق القانون وخرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف وعدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل، بدعوى أنه دفع في مقال استئنافه بكون المقال الافتتاحي للدعوى أسس على كون العقار موضوع عقد الوعد بالبيع هو غير قابل للتعمير، معتمدا في ذلك شهادة الملكية المسلمة من المحافظة العقارية، في حين أن هذا الادعاء تكذبه مذكرة المعلومات التي أدلت بها المطلوبة في النقض رفقة المقال الافتتاحي، وهي وثيقة رسمية صادرة عن الوكالة الحضرية المختصة في إصدار وثائق التعمير طبقا لقوانين التعمير، وحددت بشكل صريح بأن العقار يقع في منطقة التنشيط السياحي أي لإحداث الإنشاءات المخصصة للسياحة وقابلة للتعمير، وبذلك لم يعد العقار أرضا فلاحية، والقاعدة من أدلى بحجة فهو قائل بها ومن تناقضت أقواله وحججه بطلت دعواه، وأنه التمس من المحكمة تكليف المطلوبة في النقض بالإدلاء بوثائق المحاسبة باعتبارها وسيلة إثبات، والقرار المطعون فيه لم يجب على الدفع المذكورة مما جعله مشوبا بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وخارفا للقانون وحقوق الدفاع ومنعدم الأساس القانوني وحرّف الوقائع وأضر بمصالحه، ملتمسا لذلك نقض القرار المطعون فيه.

لكن، خلافا لما جاء في الوسيلة، فبمقتضى الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود فإن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشيئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون، وبمقتضى الفصل 260 من نفس القانون إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يفسخ عند عدم وفاء أحدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء، والمحكمة المطعون في قرارها لما ثبت لها من خلال عقد الوعد بالبيع موضوع نازلة الحال والموقع من الطالب بتاريخ 2007/1/29، بأن الطرفين اتفقا على أن إتمام عقد البيع متوقف على الحصول على شهادة تغيير استعمال القطعة الأرضية موضوع الدعوى من أرض

فلاحية إلى قطعة معدة للبناء، وذلك داخل أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة عدم الحصول على الشهادة المذكورة يفسخ العقد تلقائيا من قبل المشتري ويصبح الطرف البائع ملزما بإرجاع المبلغ الذي تسلمه منه، كما ثبت لها بأن الطالب لم يدل بالشهادة المذكورة، وأن مذكرة المعلومات المؤرخة في 2009/5/5 المرسلة من الوكالة الحضرية إلى طالبها المسمى (ح.خ) والمحتج بها من الطالب في الوسيلة، تشير إلى أن المذكرة سلمت اعتمادا على المعطيات التي أدلى بها طالبها المذكور ولا تشهد الوكالة الحضرية بصحتها، ولما كان الأمر كذلك وقضت المحكمة على النحو الوارد في منطوق قرارها، معللة قضاؤها بما ذكر أعلاه، تكون قد أجابت خلافا لما نعاه الطاعن عن دفعه بهذا الخصوص وطبقت مقتضيات الفصلين المشار إليهما أعلاه تطبيقا سليما ولم تخرق أي مقتضى قانوني ولا حقوق الدفاع ولا حرقت الوقائع وعللت قرارها بما فيه الكفاية وركزته على أساس قانوني، مما يجعل الوسيلة على غير أساس ويتعين رفض الطلب.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة لطيفة أيدي رئيسا، والسادة المستشارين محمد لفتح مقررا وسعيد رياض والسعدية فنون ومحمد رمياني أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض