

القرار عدد 49

الصادر بتاريخ 28 يناير 2021

في الملف (التجاري) عدد 2020/1/3/1175

وعد بيع شقة - مطل المدين - أثره.

بمقتضى الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود، 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 والعرف، كما أن الفصل 255 من ذات القانون ينص على أنه "يصبح المدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام"، والمحكمة لما ثبت لها من أوراق الملف أن المطلوبة نفذت التزامها بأداء الدفعات المتفق عليها بموجب البند الثالث من عقد الحجز الرابط بين الطرفين، واعتبرت عن حق أن الطالبة بحلول الأجل المحدد دون تمكين المطلوبة من الشقة في حالة مطل، واستبعدت الرد على منازعة الطالبة في الإنذار المبلغ لها لكونها غير منتجة لثبوت المطل بمجرد حلول الأجل المتفق عليه بالسند المنشئ للالتزام، تكون قد عللت قضاءها بما يكفي وجاء قرارها غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومبنيا على أساس قانوني سليم.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 31 غشت 2020 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ محمد (ب) والرامي إلى نقض القرار رقم 1187 الصادر بتاريخ 2020/3/12 في الملف 2019/8202/5496 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

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

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 28 يناير 2021

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد كرام والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوبة خنساء (ل) تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها أبرمت مع المدعى عليها شركة مباني (د) وعدا بالبيع بموجبه اشترت منها الشقة رقم 017GH21 بمشروعها المسمى مجموعة إقامة (س.د) (S.O) الكائنة بمدينة طنجة بثمن إجمالي قدره 465.000 درهم، أدت منه تسبيقا قدره 200.000 درهم مقابل التزام المدعى عليها بتسليم الشقة في أجل أقصاه 2012/6/30، غير أنه رغم انصرام أكثر من ست سنوات على عقد الوعد بالبيع لم تف بالتزامها، ملتزمة بالحكم بفسخ العقد وارجاع مبلغ 200.000 درهم وتعويض قدره 20.000 درهم.

وبعد جواب المدعى عليها بعدم اختصاص المحكمة التجارية نوعيا بالبت في النزاع، واصدار هذه الأخيرة لحكم عارض باختصاصها، أيد استئنافا، وادلائها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد تروم الأولى رفض الطلب فيما يزعمه الثاني الاشهاد على فسخ الوعد بالبيع مع استحقاقها لمبلغ التعويض المحدد في مبلغ 46.500 درهم يخصم من مبلغ التسبيق، قضت المحكمة في الطلب الأصلي بفسخ عقد الوعد بالبيع الرابط بين الطرفين المؤرخ في 2011/9/16 وارجاع المدعى عليها للمدعية مبلغ 200.000 درهم وتعويض قدره 10.000 درهم، وفي الطلب المقابل برفضه. أيدته محكمة الاستئناف التجارية بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

في شأن الوسيلتين مجتمعتين: محكمة النقض

حيث تنعى الطالبة على القرار المطعون فيه خرق القانون الداخلي وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم وانعدام التعليل بدعوى أن المحكمة اعتبرتها في حالة مطل لعدم ادلائها بما يفيد تنفيذ التزامها في الأجل المتفق عليه بالعقد، وأنها الملزمة بتنفيذ التزامها أولا، في حين أن عقد التخصيص وحجز الشقة انما حدد التزامات متقابلة بين طرفيه، وبالتالي فلئن كانت قد التزمت بموجبه على اعداد الشقة وابرام عقد البيع بعد الحصول على رخصة السكن فانه ألزم بالمقابل المطلوبة على أداء ثمن الشقة في أجل أقصاه 2012/12/30، وهو ما يستخلص منه أن العقد حدد للمطلوبة تاريخا محددا للوفاء بالتزامها بأداء الثمن دون أن يلزم الطالبة بتاريخ محدد اللهم ذلك الشرط الذي ألزمها بإبرام عقد البيع وتسليم الشقة بعد الحصول على الرخص الإدارية، والمحكمة التي ارتكزت على مقتضيات الفصل 235 من قانون الالتزامات والعقود دون مراعاة الفصل 234 من نفس القانون تكون قد بنت قرارها على تطبيق خاطئ للمقتضيين المذكورين بحيث أن الفسخ المقدم من المطلوبة يبقى سابقا لأوانه لعدم التقيد بمقتضيات الفصل 234

المذكور، إذ أنها ملزمة قبل مباشرة دعواها اثبات أنها عرضت ثمن البيع على الطالبة والمتبقي منه حتى تبرأ ذمتها، ولأن تنفيذ الالتزام لازال ممكناً إذ أن الفسخ لا يلجأ إليه إلا عند استحالة التنفيذ العيني وفق ما نص عليه الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود، وهو ما أكدته محكمة النقض في قرارها عدد 4085 بتاريخ 2009/11/11 في الملف عدد 2007/3959، والمحكمة بارتكازها على الفصل 235 المذكور إنما تكون قد أخطأت في تطبيق النص القانوني الواجب التطبيق على اعتبار أن العقد حدد مسبقاً الطرف الذي عليه تنفيذ التزامه أولاً وذلك بموجب البند 3 منه مما يتعذر معه نسبة أي مطل للطالبة.

كما أن المحكمة لما اعتبرت أن المطلوبة نفذت التزامها بحسب البند 3 من العقد فإنها لم تكن في حاجة إلى إتمام أداء باقي الثمن إلى حين حصول البائعة - الطالبة - على رخصة السكن مستدلة بالبند 7 من نفس العقد، إنما تكون بذلك استبعدت الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود كشرية للمتعاقدين ذلك أن البند 3 المذكور يتضح منه اتفاق طرفي الوعد بالبيع على أداء ثمن الشقة تبعاً لتواريخ محددة والتزمت بموجبه المطلوبة على أداء مبلغ 365.000 درهم في أجل أقصاه 2012/6/30 وهو ما لم تف به المطلوبة، والمحكمة التي تبنت تعليل المحكمة التجارية معتبرة الفسخ واسترجاع مبالغ التعويض المحكوم به مبرراً تجعل تعليلها غير مرتكز على أساس، طالما أن الطالبة لم تدل بما يثبت أن الطالبة التزمت بتسليمها الشقة بتاريخ 2012/6/30، وكان عليها قبل أن تقضي بالفسخ أن تنظر فيما إذا كان تنفيذ الطالبة لالتزامها ممكناً، إذ لا يمكن الحكم بالفسخ إلا عند استحالة تنفيذها لالتزامها، كما طالبت بتفعيل البند 7 من العقد بأحقيتها في الاحتفاظ بما قيمته 10 في المائة من الثمن الإجمالي للبيع إذا ما تراجع المشتري عن عملية البيع لما تبين لها أن المطلوبة تتمسك بالفسخ، إلا أن المحكمة ردت طلبها مما تكون معه قد استبعدت مقتضيات العقد الملزم لطرفيه، فجاء قرارها خارقاً للقانون ومنعدهم الأساس القانوني ومشوباً بفساد التعليل وتعين نقضه.

لكن حيث ينص الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود 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 والعرف "، كما ينص الفصل 255 من ذات القانون على أنه " يصبح المدين في حالة مطل بمجرد حلول أجل المقرر في السند المنشئ للالتزام "، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها من أوراق الملف أن المطلوبة نفذت التزامها بأداء الدفعات المتفق عليها بموجب البند الثالث من عقد الحجز الرابط بين الطرفين، واعتبرت عن حق أن الطالبة بحلول أجل 2012/6/30 دون تمكين المطلوبة من الشقة في حالة مطل واستبعدت الرد على منازعة الطالبة في الإنذار المبلغ لها بتاريخ 2017/3/28 لكونها غير منتجة لثبوت المطل بمجرد حلول أجل المتفق عليه بالسند المنشئ لالتزامها بتعليل جاء فيه "

إن الثابت من وثائق الملف، أن المستأنف عليها نفذت التزامها بأداء الدفعات المتفق عليها بموجب الفصل الثالث من عقد الحجز الرابط بين الطرفين، وأن ما تبقى من ثمن البيع وحسب نفس الفصل وكذا الفصل 7 من ذات العقد يؤدي بتاريخ 2012/6/30 بعد حصول البائعة على رخصة السكن وأن الطاعنة لم تدل بما يفيد تنفيذ التزامها داخل الأجل المتفق عليه في العقد الرابط بين الطرفين، مما أصبح معه في حالة مطل، مما تبقى معه المنازعة المثارة من طرفها بخصوص الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 2017/3/28 غير منتجة ويتعين استبعادها"، إنما تكون سايرت في ذلك نص الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود كشرية للمتعاقدين، وهو ما يسنده واقع الملف، والذي بالرجوع اليه يتضح منه التزام الطالبة بمقتضى عقد الحجز في بنده الثالث والسابع على تسليم الشيء المبيع بعد الحصول على رسم عقاري خاص بالشقة ورخصة السكن بتاريخ 2012/6/30 وتحرير عقد البيع النهائي، وبالتالي لم تكن المحكمة ملزمة بالبحث في عدم أداء باقي الثمن الذي لم يكن مستحق الأداء وفق ما هو مبسوط أعلاه، واستخلاص المحكمة بثبوت التماطل في حق الطالبة على النحو المذكور إنما هو استخلاص سائع له أصل ثابت بأوراق الملف، كما أنه وما دامت الدعوى في نازلة الحال تروم الفسخ وإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد مع التعويض فإنه لا مجال للتمسك بمقتضيات الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود ما دام أن المحكمة بتعليقها المذكور أعلاه أثبتت أن المطلوبة نفذت جميع الالتزامات الملقاة على عاتقها طبقا لما حدده العقد الرابط بينهما ولا يمكن إلزامها بأداءات خارج الأجل المحددة عقدا. وبخصوص ما تمسكت به الطالبة من تفعيل البند 7 من العقد بالاحتفاظ على 10 في المائة من مبلغ التسبيق فقد ردت المحكمة بتعليل جاء فيه " ما دامت الطاعنة هي من أخلت بالتزامها تبقى مطالبتها بتفعيل الشرط المتفق عليه في الفصل السابع من عقد الحجز موضوع طلبها المقابل في غير محله"، وهو تعليل اعتبرت فيه المحكمة وعن صواب أن الطالبة هي من أخلت بالتزامها وليس المطلوبة حتى تكون محقة في تفعيل البند 7 في اقتطاع 10 في المائة من مبلغ التسبيق، كما اعتبرت متماطلة وتبقى المطلوبة محقة في التعويض المحكوم به، وبذلك لم تخرق المحكمة الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود، طالما أن التزام الطالبة بتمكين المطلوبة من الشقة وحصولها على رخصة السكن كان موصوفا بأجل وهو 2012/6/30، بحلوله يكون العقد مفسوخا بقوة القانون، فجاء القرار معللا بما يكفي وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومبني على أساس قانوني سليم، والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب مع إبقاء المصاريف على الطالبة.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة** السيد السعيد سداوي رئيسا والمستشارين السادة: محمد كرام **مقررا** ومحمد القادري ومحمد رمزي وحسن سرار أعضاء ومحضر **المحامي العام** السيد رشيد بناني وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد نبيل القبلي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض