القرار عدد 2
الصادر بتاريخ 02يناير 2020
في الملف التجاري عدد 2019/1/3/1621

عقد بيع – طلب فسخه – أطراف العقد.

ما دام أن العقد موضوع الفسخ يربط بين الطالبة بصفة شخصية والمطلوبين، فإنه يكون منتجا لآثاره بين عاقديه، والتي لا يمكنها أن تمتد إلى الجماعة الحضرية، لكونها لم تكن طرفا فيه.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه، أن المطلوبين (ح.ب) ومن معه، تقدموا بمقال أمام المحكمة التجارية بفاس، عرضوا فيه أنهم سبق لهم أن استفادوا من قطعة أرضية ترجع للطالبة شركة (...)، وأدوا لها مبلغ 1.649.860,00 درهما، على أن يقوموا بأداء الباقي بعد تسلمها، هذا وأن استنادا للاتفاقية المبرمة بين الطرفين، والناصة على أنه " يمكن للمستفيد التخلي عن القطع الأرضية لصالح المدعى عليها، إذا رغب في ذلك مقابل تخليه عن 20.000.00 درهم عن القطعة الأرضية"، قرروا التراجع عن هذه الاستفادة وفسخ الاتفاقية، مما يكونوا معه محقين في استرجاع مبلغ 1.629.860.00 درهما، بعد خصم مبلغ 20.000.00 درهم عن القطعة الأرضية، غير أن المدعى عليها امتنعت عن ذلك. ملتمسين الحكم بفسخ الاتفاقية المبرمة بينهم وبين المدعى عليها، والحكم بإرجاعها لهم مبلغ 1.629.860.00 درهما، مع الفوائد القانونية، وبعد صدور حكم عارض باختصاص المحكمة نوعيا للنظر في الدعوى. صدر الحكم وفق الطلب. استأنفته المحكوم عليها التي أشفعت مقالها الاستئنافي بمقال إدخال الغير في الدعوى، عرضت فيه أن المطلوبة الثانية الجماعة الحضرية لفاس هي صاحبة المشروع، اعتبارا لأن الوعاء العقاري مسجل باسمها، أما هي فإنها مجرد وكيل عنها، مما يتعين معه توجيه طلب الفسخ، وإرجاع المبلغ إليها، ملتمسة التصريح برفض الطلب، واحتياطيا إدخال الجماعة المذكورة في الدعوى، فصدر القرار بعدم قبول مقال الإدخال وتأييد الحكم المستأنف، وهو المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار فساد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه، وعدم الارتكاز على أساس، والتطبيق السيئ لدفتر التحملات وعقد الشراكة المبرم بينها وبين الجماعة الحضرية لفاس،

المملكة المغربية
محكمة النقض

بدعوى أنها مجرد وكيل مفوض له من طرف الجماعة المذكورة تجهيز وتسويق التجزئة المنجزة على الرسم العقاري 11120/ف المملوكة لها، وهو الأمر الذي أشار إليه دفتر التحملات، وإبرام الطالبة لعقود الوعد بالبيع تم بصفتها هذه، وبمعرفة مسبقة من طرف المشترين، وأدلت إثباتا لذلك بما يفيد تحويل المبالغ المحصل عليها من عملية التفويت للجماعة الحضرية بفاس. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، بعدم مراعاتها لذلك، واعتمادها على أحد بنود عقد البيع دون ما ورد في باقيها، وفي دفتر التحملات، وعدم قبولها لطلب إدخال الجماعة الحضرية لفاس بالرغم من أنها هي المعنية بالنزاع، تكون قد حرفت بنود العقد الواضحة وجعلت قرارها منعدم الأساس، مما يناسب التصريح بنقضه.

لكن، حيث ردت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، ما تم التمسك به من كون الطالبة مجرد وكيل عن الجماعة الحضرية بفاس، المالكة للعقارات موضوع الفسخ، بتعليل جاء فيه" إنه بالاطلاع على دفتر التحملات الذي شكل أساس التعاقد بين الطرفين، يلفى أن المستأنفة (الطالبة) قدمت نفسها منذ البداية كطرف مباشر وجهة بائعة للقطعة الأرضية، وذلك واضح من خلال التسمية المضمنة في أول ديباجته، والتي جاء فيها (دفتر التحملات والبنود والشروط المتعلقة ببيع قطعة أرضية مخصصة لبناء عمارات من طرف شركة (...))، ومن جهة ثانية، فإن الالتزامات والحقوق التي رتبها هذا الدفتر مقررة لفائدتها وفي مواجهتها، منها التزامها بإرجاع مبلغ التسبيق للمشتري في حالة تحلله من التزامه بالشراء المقرر بموجب البند الثالث من الدفتر"، وهو تعليل يساير واقع الملف، الذي بالرجوع إليه، يلفى من البند الثالث من دفتر التحملات، أن الطالبة التزمت شخصيا بإرجاعها للمطلوبين ثمن البيع بعد خصم مبلغ 20.000,00 درهم عن القطعة الأرضية في حالة التخلي عن الشراء، وليس في نهج المحكمة المنوه عنه ما ينبئ عن تحريفها لأي وثيقة بشكل نتج عنه خرق للقانون، ما دام أنها أعملت ما اتجهت إليه إرادة الطرفين، مطبقة صحيح أحكام الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، المقررة لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، ولم يكن من شأن ما تم التمسك به من كون الطالبة مجرد وكيلة للجماعة الحضرية في تسويق وبيع القطع الأرضية أن يثنيها عن موقفها المذكور، ما دام أن العقد موضوع الفسخ يربط بين الطالبة بصفة شخصية والمطلوبين، مما يجعله منتجا لآثاره بين عاقديه، والتي لا يمكنها أن تمتد إلى الجماعة الحضرية، لكونها لم تكن طرفا فيه، ولم تبرز الوسيلة باقي بنود العقد الذي لم تعرها المحكمة أي اهتمام، فجاء بذلك القرار معللا تعليلا سليما ومبنيا على أساس سليم، والوسيلة على غير أساس، فيما عدا ما هو مبين، فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

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 سعداوي **رئيسا** والمستشارين السادة سعاد الفرحاوي **مقررة** ومحمد القادري ومحمد كرام وحسن سرار **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد رشيد بناني وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة مونية زيدون.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض