

قرار محكمة النقض
رقم 7/53
الصادر بتاريخ 2021/1/19
في الملف المدني رقم 2019/7/1/3486

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المودعة بتاريخ 2019/2/20 من طرف الطالبة المشار إليها أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ (س.ب)، والرامية إلى نقض القرار رقم 437 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2018/6/27 في الملف رقم 1201/2017/947.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/12/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/1/19.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد امحمد لفتح والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون: الأعل للسلطة القضائية

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوب (م.أ) قدم إلى المحكمة الابتدائية بتمارة مقالا بتاريخ 2015/7/1، جاء فيه أنه بمقتضى عقد وعد بالبيع مؤرخ في 2010/2/16، واعدته المدعى عليها شركة (م.د) المغرب بأن تبيع له الشقة رقم (...) المتواجدة بعمارة (ل ... الطابق ...) بالمدينة الجديدة (ح.ت) عمالة الصخيرات تمارة، والبالغة مساحتها 106,87 مترا مربعا، وذلك بثمن 589.487,00 درهما، أدى منه للمدعى عليها ما مجموعه مبلغ 132.000,00 درهم على شكل دفعات كما هو متفق عليه بالعقد، واتفقا على أن أجل إنجاز الشقة سينتهي خلال شهر دجنبر 2011 على أبعد التقدير، غير أن المدعى عليها لم تنفذ التزامها المذكور وامتنعت عن إتمام إجراءات البيع معه بتسليم الشقة له رغم جاهزيته لأداء باقي الثمن المتفق عليه، مما يجعلها في حالة مطل، ملتتمسا بالحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع الرابط بينهما المؤرخ في 2010/2/16، والحكم على المدعى عليها بإرجاعها له مبلغ التسبيق بمبلغ 132.000,00 درهم، مع تعويض عن المطل بمبلغ 40.000,00 درهم، تحت طائلة غرامة

تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير لمدة ثلاثة أشهر تتجدد لمثلها، وأجابت المدعى عليها بأنها لم تخل بالتزامها، وفي حالة عدم تنفيذ طرفا العقد لالتزامهما داخل الأجل المتفق عليه في عقد الوعد بالبيع، فإنهما يعتبران في حكم المتنازلين عن الأجل، ولا يمكن اعتبار أي منهما في حالة مطل إلا بعد إنذاره من الطرف الآخر بأجل معين وبقي بدون جدوى، وأن المدعي لم يوجه لها أي إنذار ليجعلها في حالة مطل، ثم إن المدعي هو الملزم بتنفيذ التزامه أولا خلال الأجل المتفق عليه وبعدها يطالبها بتنفيذ التزامها المقابل، ثم إن العقد لا زال ممكن التنفيذ، ملتزمة أساسا بالحكم بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفض الطلب، وبعد انتهاء الردود والإجراءات أصدرت المحكمة الحكم رقم 496 بتاريخ 2017/6/22 في الملف رقم 2015/1201/319 قضى بفسخ عقد الحجز الرابط بين الطرفين والمحضر بتاريخ 2010/2/16، والحكم على المدعى عليها بإرجاعها للمدعي مبلغ 132.000,00 درهما، وبأدائها له تعويضا عن المطل بمبلغ 10.000,00 درهم، فاستأنفته المحكوم عليها، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلتين.

في شأن الوسيلة الأولى حيث تعيب الطالبة على القرار المطعون فيه نقصان التعليل بخرق مقتضيات الفصل 4 من ظهير التنظيم القضائي للمملكة، بدعوى أنها دفعت بكون موضوع الدعوى يتعلق بنزاع مرتبط بمنازعة عقارية، وأن المحكمة الابتدائية قد بتت فيه بقاض منفرد، غير أن المحكمة المطعون في قرارها ردت الدفع المذكور بعللة أن موضوع الدعوى يتعلق بحق شخصي، خارقة بذلك مقتضيات الفصل 4 المشار إليه أعلاه.

لكن، خلافا لما جاء في الوسيلة المذكورة، فبمقتضى الفصل 4 من ظهير 1974/7/15 المتعلق بالتنظيم القضائي، فإن المحكمة الابتدائية تبت في الدعاوى العقارية العينية والمختلطة بهيئة مشكلة من ثلاثة قضاة، والمقرر فقها بأن الدعاوى العقارية هي التي تحمي الحقوق العينية العقارية وبأن الدعاوى المختلطة هي الدعاوى التي تستند على حق شخصي وتهدف إلى الحصول على عقار، بينما الدعاوى الشخصية هي التي تهدف إلى حماية حق شخصي الذي هو رابطة قانونية بين طرفين وقد يكون هذا الحق يتعلق بمنقول وقد يكون يتعلق بعقار، والمحكمة المطعون في قرارها لما ثبت لها بأن موضوع الدعوى يتعلق بتعاقد الطرفين على شراء المطلوب من الطالبة شقة وأن الأخيرة لم تنفذ التزامها، وبالتالي فإن الدعوى قد بنيت على حق شخصي، ويرجع البت فيها إلى هيئة مشكلة بقاض منفرد، وبذلك تكون المحكمة قد طبقت مقتضيات الفصل 4 المشار إليه أعلاه تطبيقا سليما، والوسيلة على غير أساس.

وتعيب عليه في الوسيلة الثانية بفروعها الثلاثة نقصان التعليل الموازي لانعدامه فيما يتعلق بإقرار الفسخ القضائي، ذلك أنه لا يوجد في الملف ما يثبت قيام المطلوب بأداء ما بذمته من مبالغ مالية، ولا ما يثبت إنذاره لها بتنفيذ التزامها داخل أجل محدد تحت طائلة المطالبة بالفسخ، مما ينفي عنها

حالة المثل الذي يترتب عنه جزاء الفسخ، المتعلق بعدم تنفيذ المطلوب للالتزامه، ولا ما يثبت أن المطلوب قد نفذ التزاماته، وذلك بتمكينها من المبالغ المالية المتبقية في ذمته بعرضها عليها وإيداعها بصندوق المحكمة لفائدها، وذلك وفق مقتضيات الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود، إذ إن من أركان إقرار الفسخ القضائي أن يكون تنفيذ الالتزام قد أصبح مستحيلا، وأنها أدلت للمحكمة بوثائق تثبت بأن الالتزام ممكن التنفيذ، والمحكمة المطعون في قرارها لم تجر أي تحقيق للتأكد من إمكانية تنفيذ الالتزام من عدمه، مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

لكن، خلافا لما جاء في الوسيلة المذكورة بفروعها الثلاثة مجتمعة لارتباطها، فبمقتضى الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود فإن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون، وبالمفهوم المخالف للفصل 255 من نفس القانون المذكور فإن المدين يصبح في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المتفق عليه بين الطرفين وبدون توجيه أي إنذار له بتنفيذ التزامه، ولما كان الثابت من خلال عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بتاريخ 2010/2/16، أن طرفيه اتفقا على أن الأجل الأقصى للبناء هو شهر دجنبر 2011 قابل للتمديد من طرف الطالبة لمدة 12 شهرا إضافية، وفي حالة عدم احترام الأجل المذكور من طرف الطالبة بخصوص تنفيذ التزامها الأساسي المتمثل في بناء وتسليم الشقة، فإنه أعطى الخيار للمطلوب بين إتمام البيع أو فسخه واسترجاع المبالغ المؤداة والفوائد القانونية في حالة اختيار الفسخ، ولما كان الأمر كذلك وقضت المحكمة على النحو الوارد في منطوق قرارها بعله ما جاء فيه "...أن العقد الرابط بين الطرفين هو عقد محدد المدة يوجب فيه المتعاقد الوفاء بالتزامه داخل أجل، وأن المستأنفة لم تف بذلك...، وأنه لا مجال للدفع بأداء باقي الثمن طالما أن الدعوى لا تتعلق بإتمام البيع، وأنه لا يمكن إلزام المشتري بأداء مبالغ إضافية..."، وبذلك تكون المحكمة قد طبقت مقتضيات الفصلين المشار إليهما أعلاه تطبيقا سليما وسارت إلى إعمال العقد الرابط بين الطرفين وعللت قرارها بما فيه الكفاية، ولم تكن في حاجة لإجراء أي تحقيق في النازلة ما دام قد توفرت لها العناصر الكافية للبت فيها، مما يجعل الوسيلة على غير أي أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالبة 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 رئيسة والسادة المستشارين: امحمد لفتح مقرر وسعيد رياض والسعدية فنون ونجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.