

القرار عدد 30

الصادر بتاريخ 17 يناير 2019

في الملف التجاري عدد 2017/1/3/1940

وعد بالبيع - تماطل في تنفيذ الالتزام - أثره.

إن المحكمة لما ثبت لها أن إبرام العقد النهائي متوقف على قيام الطالبة بإنجاز أشغال قميئة التجزئة واستخراج الرسوم العقارية الفرعية الخاصة بها داخل الأجل المحدد في الوعد بالبيع، وردت ما تمسكت به من أن سكوت المطلوب بعد انصرام الأجل المذكور يعتبر تمديدا منه لذلك الأجل، وأنها راسلته لإبرام العقد النهائي وامتنع، واعتبرت أن تماطلها عن تنفيذ التزامها المبرر لطلب فسخ العقد تحقق بمجرد حلول الأجل المتفق عليه عقدا، فإنها لم تخرق أي مقتضى وجاء قرارها معللا بما فيه الكفاية.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه أن المطلوب (ر.ل) تقدم بمقالين افتتاحي وإضافي لتجارية البيضاء، عرض فيهما أنه أبرم مع الطالبة شركة (...) وعدا بالبيع تعهدت بمقتضاه ببيعه البقعتين رقمي (...) و (...)، الكائنتين بتجزئة (...) بدوار الهوارة، جماعة سيدي رحال، بمبلغ إجمالي قدره 2.728.000,00 درهم، دفع لها منه مبلغ 400.000,00 درهم كما أدى مبلغ 3.000,00 درهم عن مصاريف تحرير العقد المذكور، ذاكرا أن المدعى عليها

التزمت بموجب الفصل السادس من العقد بتجهيز البقعتين وإبرام العقد النهائي معه داخل أجل أقصاه 2012/06/30، غير أنها أخلت بالالتزام المذكور رغم مطالبته لها بذلك. ملتصقا بالحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع الرابط بينهما، والحكم على المدعى عليها بإرجاعها له مبلغ 403.000,00 درهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2.000,00 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ، وأدائها له أيضا تعويضا عن الضرر قدره 40.000,00 درهم. وبعد جواب المدعى عليها بما يهدف لرفض الدعوى، وتبادل المذكرات بين الطرفين، صدر الحكم بفسخ العقد الرابط بين الطرفين وإرجاع المدعى عليها للمدعي مبلغ 400.000,00 درهم وتعويضا قدره 10.000 درهم. أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة بفرعها:

حيث تنعى الطاعنة على القرار بحرق مقتضيات قانونية أمرة ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن المحكمة مصدرته استندت في تعليقاته إلى ما مضمونه: "إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يثبت قيام المستأنفة (الطالبة) بتنبيه المستأنف عليه للحضور لإتمام العقد، بل إن هذه الأخيرة هي من بادرت إلى إنذاره بعدم تنفيذ التزاماته قبل رفع الدعوى الحالية"، وهو تعليل يتناقض مع الحقائق الثابتة بمقتضى الوثائق، المتمثلة في الرسالتين الموجهتين من طرف الطالبة بالبريد المضمون للمطلوب المؤرختين في 2014/04/21 و 2014/09/09، اللتين أشعرته بمقتضاهما بتحقيقها جميع الشروط التي التزمت بتنفيذها بمقتضى عقد الوعد بالبيع، وحصولها على جميع الرخص اللازمة لإتمام البيع، ومنحته أجلا كافيا للاتصال بالموثق (ر.ك) المكلف بالإجراءات القانونية للبيع، وهما رسالتان ظلتا دون رد، وتأسيسا على ذلك، فإذا كانت الطالبة قد أنجزت ما التزمت به خلال مدة سكوت المطلوب، الذي لم يقم بإنذارها لإثبات تخلفها عن تنفيذ التزامها مباشرة بعد حلول تاريخ 2012/06/30، وظل ساكتا، ولم يقدم دعواه إلا

بعدما أشعرته الطالبة بتحقيقها لكل شروط إبرام العقد النهائي للبعثتين الأرضيتين موضوع الوعد بالبيع فإنه يكون قد ارتضى تمديد الأجل المحدد في العقد لغاية تحقيق الطالبة الشروط السالفة الذكر. والمحكمة المطعون في قرارها التي لم تعتبر ما ذكر جعلت قراره ناقص التعليل معتبر بمثابة انعدامه.

كذلك إن الطلب الرامي إلى فسخ عقد الوعد بالبيع الرابط بين المطلوب والطالبة، والمرفوع بعد ثبوت تنفيذ هذه الأخيرة لالتزامها هو طلب مخالف لمقتضيات الفصل 259 من ق. ل. ع التي لا تخول للدائن سوى إجبار المدين على تنفيذ التزامه مادام أن التنفيذ ممكن.

ثم إن عقد الوعد بالبيع يتضمن التزامات متقابلة تتمثل في تهيئ أشغال التجزئة والحصول على شهادة التسليم المؤقت وإنجاز الرسوم العقارية بالنسبة للطالبة وأداء ما تبقى من الثمن بالنسبة للمطلوب، والطالبة أثبتت تنفيذه لالتزاماتها المذكورة، بخلاف المطلوب الذي لم يدل بما يفيد أدائه باقي الثمن للطالبة أو عرضه عليها وفق ما يتطلبه الفصل 234 من ق. ل. ع، وبذلك لم يكن من حقه إلزام الطالبة على تنفيذ التزامها أو فسخ العقد استنادا لأحكام الفصل المذكور وكذا الفصل 235 من ذات القانون، وتبعا لذلك فإن بما أورده القرار المطعون فيه من "أن ما تمسكت به الطالبة من خرق للفصل 234 السالف الذكر غير مبرر"، يكون قد خرق ذلك الفصل، وانبئ على تعليل ناقص معد بمثابة انعدامه، مما يتعين معه التصريح بنقضه.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفقرة الأولى من الفصل 255 من ق. ل. ع يصبح المدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها من عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين أن الطالبة التزمت بمقتضى الفصل الثالث منه بإنجاز أشغال تهيئة التجزئة واستخراج الرسوم العقارية الفرعية الخاصة بها داخل أجل أقصاه 2012/06/30، وثبت لها أيضا من خلال الفصل السادس من ذات العقد أن إبرام العقد النهائي

متوقف على قيامها بما ذكر، ردت ما تمسكت به الطالبة من أن سكوت المطلوب بعد انصرام الأجل المذكور يعتبر تمديداً منه لذلك الأجل، وأنها راسلت المطلوب لإبرام العقد النهائي وامتنع، واعتبرت أن تماطلها عن تنفيذ التزامها المبرر لطلب فسخ العقد تحقق بمجرد حلول الأجل المتفق عليه عقداً، مستندة في ذلك إلى تعليل أوردت فيه: "إنه لما كان ثابتاً من وثائق الملف وخاصة عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بتاريخ 2012/01/18، أن الطاعنة أقرت بمقتضى المادة الثالثة منه بأن أجل إنجاز الأشغال والتسليم النهائي بعد تجزئ الرسوم العقارية يتم على أبعد تقدير بتاريخ 2016/06/30 (والصحيح هو 2012/06/30)، إلا أن هذه الأخيرة لم تدل بما تثبت به أنها أنهت الأشغال داخل الآجال المذكورة وعرضت القطعتين رقمي 2 و 28 على المستأنف عليه داخل الأجل المتفق عليه، كما أنها لم تدل بما تثبت به أن هناك حادثاً فجائياً أو قوة القاهرة حالت دون ذلك، وأن تمسكها بكونها راسلت المستأنف عليه لتسليم عقاره، وأن هذا الأخير امتنع لا يسعها مرور الأجل المقرر فيه للتسليم ... كما أن مقتضيات الفصلين 254 و 255 من ق.ل.ع تنص على أن المدين يكون في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كلياً أو جزئياً من غير سبب مقبول، وهو الأمر الذي لم تستطع الطاعنة نفيه، علماً أنها هي الملزومة أولاً بتنفيذ التزامها داخل الأجل المتفق عليه والذي لا يتعدى تاريخ 2016/06/30 (والصحيح هو 2012/06/30)..."، وهو تعليل طبقت فيه صحيح أحكام الفقرة السالفة الذكر، التي ترتب على مجرد انصرام الأجل المحدد بمقتضى العقد لتنفيذ الالتزام اعتبار المدين في حالة مطل، ومن ثم لم يكن من واجب المحكمة أن تفسر سكوت المطلوب عن مطالبة الطالبة بتنفيذ التزامها بعد انصرام الأجل المتفق عليه أو المطالبة بفسخ العقد بأنه تمديد منه للأجل المذكور، طالما أن التماطل كأثر قانوني عن إخلال الطالبة في تنفيذ التزامها السالف الذكر مقرر بمقتضى القانون. وتعليلها المحكمة المذكور تضمن رداً مقنعاً بشأن ما أثير بخصوص خرق مقتضيات الفصلين 234 و 235 من ق.ل.ع، اعتبرت بمقتضاه - وعن صواب -

أن التزام الطالبة بمقتضى العقد بتنفيذها أولا لالتزامها يحول دون تمسكها بالامتناع عن التنفيذ إلى غاية تنفيذ المطلوب التزامه بأداء الثمن أو عرضه عليها عرضا حقيقيا. أما بخصوص ما وقع التمسك به من أن الفصل 259 من ق.ل.ع لا يعطي للدائن في حالة ثبوت التماطل إلا الحق في إجبار المدين عن التنفيذ مادام أن ذلك ممكنا ولا يقرر له حق الفسخ إلا في حالة استحالة التنفيذ، فهو اكتفى بتفسير الفصل المذكور، دون أن يتضمن أي نعي على القرار المطعون فيه، الذي لم يخرق أي مقتضى أو قاعدة، وأتى معللا بما فيه الكفاية، والوسيلة بفرعها على غير أساس، فيما عدا ما لم يتضمن أي نعي فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد السعيد سعداوي رئيسا والمستشارين السادة: عبد الإلاه حنين مقررا وسعاد الفرحاوي ومحمد القادري وعائشة فورم المال أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد رشيد بناني وبمساعدة كاتب الضبط السيدة مونية زيدون.