

قرار محكمة النقض

رقم 22

الصادر بتاريخ 12 يناير 2023

في الملف التجاري رقم 2022/1/3/397

فسخ اتفاقي - أثره.

إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يفسخ عند عدم وفاء أحدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء، وأن الأجل الواقف ينتج آثار الشرط الواقف، والأجل الفاسخ ينتج آثار الشرط الفاسخ.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/12/27 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (س.آ.ه)، الرامي إلى نقض القرار رقم 446 الصادر بتاريخ 2020/2/4 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2019/8201/5077.

المملكة المغربية

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف القضاية

محكمة النقض

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في: 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في: 2022/12/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2023/01/12.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الصغير والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه، أن الطالب (م.إ.و) رفع دعوى أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرض فيها أنه أبرم مع المطلوبة شركة التهيئة العمران الساحل الحياطة عقد وعد بالبيع بتاريخ 2010/8/25 لقطعة أرضية عارية الكائنة بمشروعها القطب الحضري العمران الساحل الشطر الأول تحت رقم (...). مقابل مبلغ 844.000 درهم، ودفع نصف المبلغ

المتفق عليه بموجب تحويل بنكي بتاريخ 2010/8/28، إلا أنه رغم انصرام ست سنوات عن تاريخ الحجز فإن المدعى عليها لازالت لم تباشر تنفيذ التزاماتها رغم إنذارها بذلك، كما أنه قام بعرض وإيداع المبلغ المتبقي من مبلغ البيع، وأنه بعد رفض المدعى عليها تسلم المبلغ قام بإيداعه بصندوق المحكمة بتاريخ 2018/4/25. بموجب الوصل عدد (...). ملتصقا بالحكم على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع، وذلك بإبرام عقد نهائي بخصوص القطعة الأرضية رقم (...). التي سيتم استخراجها من الرسم العقاري الأم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم امتناع، وفي حالة الرفض اعتبار الحكم بمثابة عقد نهائي ناقل للملكية، مع الإذن للمحافظ لنقل الحقوق المشاعة للمدعى عليها لفائدة المدعي. وبعد جواب المدعى عليها التي دفعت بعدم الاختصاص النوعي، تقدمت كذلك بطلب مضاد عرضت فيه أن البند 8 من الوعد بالبيع نص على أن تأدية الثمن تتم وفق جدول زمني مفصل كالتالي: 50% عند التوقيع على الوعد بالبيع، 30% بعد 6 أشهر على أداء الدفعة الأولى، 20% عند التسليم. وإن كان المدعي قد أدى الدفعة الأولى عند إبرام الوعد بالبيع، إلا أنه لم يبادر إلى أداء الدفعة الثانية خلال أجل ستة أشهر من إبرام الوعد بالبيع وإنما عمد إلى إيداع باقي الثمن بعد مضي أزيد من 8 سنوات، بما يجعله مخلا بالتزاماته التعاقدية طبقا للفصلين 234 و 255 من ق.ل.ع، ملتصقا برفض الطلب الأصلي. وفي الطلب المضاد، أكد نائب المدعية فرعيا أنه بإخلال المدعى عليه فرعيا بالتزاماته وبعدم تحقق الشرط الواقف وهو أداء باقي الثمن داخل الأجل، فإن المدعية عمدت إلى إيداع المبلغ المتوصل به من طرفه بصندوق المحكمة وقيامها بإفراد رسم عقاري للبقعة المبيعة، والتمسست فسخ عقد الوعد بالبيع المصادق على توقيعه بتاريخ 2010/8/25. فصدر الحكم بمعاينة فسخ عقد الوعد بالبيع المصادق على توقيعه بتاريخ 2010/8/25 والحكم على شركة التهيئة العمران الساحل الحياضية بإرجاعها لفائدة المدعي مبلغ 85.565 درهم ورفض باقي الطلبات، أيد بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث ينعي الطاعن على القرار فساد التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن المحكمة مصدرته اعتبرت أن البند 15 من الوعد بالبيع والمعنون بالشروط المؤقتة قد علق العقد على شرطين مؤقتين وهما أداء المستفيد لفائدة الواعد ثمن البيع، وإعداد الواعد للتصاميم ونظام الملكية المشتركة والرسوم العقارية، وأن الفقرة الأولى من هذه المادة تلزم الطاعن بأداء الثمن لفائدة الواعد كله ليتحقق الشرط الثاني الوارد في الفقرة الثانية من نفس البند. وأن المطلوبة غير ملزمة بإنذاره بأداء باقي الثمن وبجاهزية التجزئة. غير أنه بالرجوع إلى وقائع الملف ومعطياته يتبين أن الطاعن أدى الجزء المتفق عليه في الوعد بالبيع وانتظر إخبار المطلوبة له بجاهزية التصاميم ونظام الملكية المشتركة واستخراج الرسوم العقارية، وهو الشيء الذي أغفلته المطلوبة وأدلت للمحكمة محاولة تغليطها برسالة إنذارية تزعم من خلالها أنها أخبرت الطاعن بجاهزية البقعة، وأن عليه دفع باقي الثمن. إلا أن الرسالة الإنذارية المزعومة تتعلق بشخص آخر غير الطاعن. وأنه بالرغم من ذلك قام بعرض

باقي المبالغ على المطلوبة ثم أودعها بصندوق المحكمة. غير أن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه لم تجب على دفع الطاعن المتعلق برفض طلبه بخصوص التعويض المسبق وإجراء خبرة حسابية لتحديد الضرر الناتج عن الإخلال بعدم تنفيذ الالتزام من قبل المطلوبة، وذلك بتفويتها للبقعة الأرضية لشخص آخر قبل أن تفسخ عقد الوعد بالبيع الرابط بينها وبين الطاعن وقبل أن تقوم بعرض المبالغ التي سبق له أن أداها لها، على الرغم من إدلائه بعقد البيع الرابط بين المطلوبة وبين المشتري الجديد. كما أن المطلوبة لم تدل بما يفيد أنها نفذت الالتزامات المترتبة على عاقبتها حتى تتمسك بكون باقي الثمن أدي خارج الأجل المتفق عليه، تطبيقاً لمقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع الذي ينص على أنه لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزماً بشأنه من جانبه حسب الاتفاق أو القانون أو العرف، ذلك أن مناط الفصل 234 من ق.ل.ع وجود التزامين متبادلين يتيح هذا التبادل أن يطالب أحد الطرفين الذي أدى أو عرض أن يؤدي التزامه الطرف الآخر بأداء التزامه المقابل في حين أن الالتزام المشروط بشرط واقف يجعل تنفيذه موقوفاً، بل وحتى قائماً إلا إذا تحقق شرطه الواقف. والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه اعتبرت أن المطلوبة غير ملزمة بإنذار الطاعن، ولم تعر أي اهتمام للرسالة الإنذارية التي حاولت من خلالها المطلوبة التعليق تراعمة أنها أنذرت الطاعن بها في حين أنها تحمل اسماً وعنواناً آخر لا علاقة له به، ولم تلتفت المحكمة إلى أن الالتزام بأداء باقي الثمن الذي قام الطاعن بعرضه وإيداعه بصندوق المحكمة يقابله التزام المطلوبة بتسليم البقعة الأرضية ذات الرسم العقاري عدد (...). لفائدته وليس لها الحق في تفويتها لشخص آخر قبل فسخها للوعد بالبيع الرابط بينها وبينه، وأضاف الطاعن أن إعمال العقلة خيرية من إهماله ما دام التنفيذ ممكناً طبقاً للفصل 259 من ق.ل.ع، إذ للدائن إجبار المدين على تنفيذ التزامه إذا كان في حالة مطل، ما دام التنفيذ ممكناً. وبالتالي ليس للبائع الحق في التحلل من التزامه بفسخ البيع تلقائياً بمجرد عدم أداء المشتري الثمن في الوقت المتفق عليه على اعتبار أن الفصل 259 أعلاه ينص على التراتبية في تنفيذ الالتزام وليس الخيار، أي سلوك مسطرة التنفيذ ما دام ممكناً، بل إن الفصل ذهب إلى حد التنفيذ الجزئي. والقرار المطعون فيه بقوله بعدم ضرورة إخبار الطاعن بجاهزية البقعة الأرضية وبحق المطلوبة في تفويتها لمشتري آخر قبل فسخ الوعد بالبيع الرابط بينها وبين الطاعن، يجعله متسماً بفساد التعليق الموازي لانعدامه عرضة للنقض.

لكن، حيث إن الفصل 260 من ق.ل.ع ينص على أنه: "إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يفسخ عند عدم وفاء أحدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء". كما أن الفصل 134 من نفس القانوني ينص على أن: "الأجل الواقف ينتج آثار الشرط الواقف، والأجل الفاسخ ينتج آثار الشرط الفاسخ"، والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه التي عللت قرارها بأنه: "بخصوص الدفع بمسؤولية المستأنف عليها في الإخلال بالتزامات الوعد بالبيع والمنصوص عليها في البند 15 من الوعد بالبيع فإنه باستقراء هذا البند والمعنون ب «الشروط المؤقتة» يتبين أنه علق

العقد على شرطين مؤقتين. أولهما: أداء المستفيد لفائدة الواعد ثمن البيع. ثانيهما: إعداد الواعد للتصاميم ونظام الملكية المشتركة والرسوم العقارية، وأنه بالرجوع إلى البند 8 من عقد الوعد بالبيع المصحح الإمضاء بتاريخ 2010/8/25 المنظم للعلاقة التعاقدية بين طرفي النزاع تبين أنه حدد طريقة وكيفية أداء ثمن البيع، وذلك على الشكل التالي: الدفعة الأولى 50% عند التوقيع على الوعد بالبيع، الدفعة الثانية 30% بعد ستة أشهر (6) على أداء الدفعة الأولى، الدفعة الأخيرة 20% عند التسليم، وأضاف نفس البند على أنه في حالة الإخلال بالأداء بعد مرور أجل أقصاه 4 أشهر، فإن العقد يصبح مفسوخا بقوة القانون دون حاجة إلى توجيه إنذار أو أي إجراء شكلي آخر... مع اعتبار هذا الشرط واقفا لتنفيذ الالتزام وقد حدد أجل لذلك، وأن المستأنف في نازلة الحال وإن كان قد أثبت أنه أدى الدفعة الأولى من الثمن عند إبرام الوعد بالبيع بموجب تحويل بنكي فإنه لم يؤد الدفعة الثانية بعد ستة أشهر على أداء الدفعة الأولى أي على أبعد تقدير في شهر فبراير أو بداية شهر مارس من سنة 2011 بل إن العرض والإيداع الذي قام بهما كان بتاريخ 2018/4/25 كما هو ثابت من الوصل عدد 2194 المدلى به بالملف، وهو ما يفيد أنه هو من أحل بالتزاماته المتفق عليها حسب الاتفاق، وأن تمسكه بالبند 15 لا يسعفه في شيء لأن الفقرة الأولى منه تلزمه هو بأداء الثمن لفائدة الواعد كله ليتحقق الشرط الثاني الوارد في الفقرة الثانية من نفس البند المتمسك به. وأن المستأنف عليها غير ملزمة بإنذاره بأداء باقي الثمن وإجباره بجاهزية التجزئة والرسوم العقارية لأن تسليم الرسم العقاري يأتي في طور الأخير أي بعد أداء الدفعة الثانية في موعدها وعند تسليم العقار، وبما أن المستأنف لم يلتزم حسب الوثائق المدلى بها بأداء الدفعة الثانية في موعدها فإن العقد أصبح مفسوخا بقوة القانون، مما يبقى معه الدافع لعدم الأساس". تكون قد راعت مقتضيات الفصلين المشار إليهما أعلاه، بعد أن ثبت لها من عقد الوعد بالبيع أن أجل الستة أشهر المتفق عليه لأداء 30% من ثمن البيع هو أجل فاسخ، وطبقت العقد الرابط بين الطرفين بشكل سليم، لم تكن ملزمة - المحكمة - بالبحث في كون المطلوبة أذرت الطالب للأداء من عدمه، ما دام أن الفصل 8 من العقد الرابط بين الطرفين حدد الأجل بشكل واضح، وأعفى المطلوبة من سلوك مسطرة الإنذار ورتب جزاء على عدم الأداء داخل الأجل وهو فسخ العقد، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه علته بشكل سليم والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد محمد القادري رئيسا والمستشارين السادة: محمد الصغير مقررا محمد كرام محمد رمزي هشام العبودي أعضاء وبمحضر الخامي العام السيد رشيد بناني وبمساعدة كاتب الضبط السيد نبيل القبلي.