القرار عدد 25
الصادر بتاريخ 21 يناير 2014
في الملف المدني عدد 2013/7/1/1587

وعد بالبيع – عدم تحديد أي أجل لدفع باقي الثمن – توجيه إنذار للمشتري – عدم الأداء – أثره.

اتفاق طرفي الوعد بالبيع على الثمن الإجمالي للبيع ودفع جزء منه للبائع وعدم تحديد أي أجل لدفع الباقي، يخول للبائع الحق في إنذار المشتري بأداء المبلغ المتبقي من ثمن البيع. وأن عدم أداء ذلك في الأجل المضروب يجعله في حالة مطل في تنفيذ التزامه المبرر للمطالبة بالفسخ.

نقض وإحالة

باســـم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 2012/6/20 في الملف 8/2011/118 تحت رقم 12/222 أن الطالبين تقدما بتاريخ 2009/5/12 أمام المحكمة الابتدائية بصفرو بمقال افتتاحي، عرضا فيه أن موروثهما أبرم عقد وعد بالبيع بتاريخ 2004/4/24 مع المدعى عليه بمقتضاه وعده ببيع قطعة أرضية بثمن إجمالي قدره 53000 درهم توصل البائع منه بمبلغ 43000 درهم وبقي بذمته مبلغ 10.000 درهم التزم بأدائها بمجرد المطالبة بها وفعلا تم إنذاره بأداء المبلغ وبلغ بالإنذار بتاريخ 2009/3/26 إلا أنه لم ينفذ التزامه، ملتمسين الحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع المبرم بتاريخ 2009/4/24 والحكم تبعا لذلك على المدعى عليه بالتخلي عن القطعة الأرضية موضوع العقد المذكور هو ومن ما يقوم مقامه، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وأدائه لهما تعويضا قدره 4000

درهم مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد مردودية القطعة الأرضية وحفظ حقهما في تقديم طلباتهما على ضوء الخبرة. وبعد جواب المدعى عليه بأن الدعوى طالها التقادم، التمس استدعاء الشهود لإثبات أن المبلغ المتبقي تم أداؤه لفائدة الموروث. وبعد إجراء بحث وتمام الإجراءات صدر الحكم الابتدائي بتاريخ 2010/10/7 في الملف رقم 2009/9/105 قضى بفسخ عقد الوعد بالبيع المبرم بين موروث المدعيين والمدعى عليه المؤرخ في 2001/4/24، وذلك في حدود ما ينوب المدعي عبد العزيز (ب) من إرث موروثه حمو (ز) في العقار موضوع النزاع مقابل إرجاعه إلى المدعى عليه الثمن الذي تسلمه منه مورثه بنسبة ما ينوبه منه وجعل الصائر بالنسبة مناصفة بين المدعي عبد العزيز (ب) والمدعى عليه والإجبار في الأقصى وعدم قبول طلب التخلي ورفض باقي الطلبات. فاستأنفه المحكوم عليه، ألغته محكمة الاستئناف وحكمت بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ العقد المؤرخ في 2001/4/24 والحكم تصديا برفض الطلب المتعلق به، وهو القرار المطعون فيه بوسيلة وحيدة.

في شأن الوسيلة الوحيدة المتخذة من سوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه ذهب في تعليله أنه بالاطلاع على العقد العرفي يتضح أن البيع المنصب على المدعى فيه تام وأن المبلغ المتبقي تحول إلى دين لا يمكن أن ينتج عنه الفسخ...الخ. وهو تعليل لا يستند على أساس، ذلك أنه باستقراء فصول العقد فإنه يتضح جليا أن الأمر يتعلق بعقد وعد بالبيع، إذ اتفق موروث طالبي النقض مع المطلوب ضده على تحديد الثمن الإجمالي للمبيع في مبلغ 53.000 درهم توصل البائع بمبلغ 43.000 درهم وبقيت ذمة المشتري عامرة بمبلغ 10.000 درهم، وعند مطالبته به سيتم عقد البيع النهائي، وفعلا أنذر المشتري بأداء ما بذمته وهو المبلغ المتبقي إلا أنه لم يف بالتزامه مما يجعل البائع في هذه الحالة محقا في المطالبة بطلب فسخ عقد الوعد بالبيع المبرم بينه وبين المشتري المطلوب في النقض، وأنه اعتبارا للمعطيات السالفة الذكر فإن القرار المطلوب نقضه قد جانب الصواب في مضمنه من الناحية القانونية.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لقد صح ما نعاه الطالبان على القرار المطعون فيه، ذلك أن البين من عقد اتفاقية الوعد بالبيع المصحح الإمضاء من الطرفين البائع والمشتري بتاريخ 2001/05/02 أن طرفيه اتفقا على ثمن للبيع قدره 53.000 درهم دفع منه المشتري للبائع ما قدره 43.000 درهم والباقي قدره 10.000 درهم ضرب له أجل غير محدود، حيث اتفقا فيما بينهما على أنه عندما يتيسر للمشتري ذلك ويكون المبلغ موجودا سيدفعه للبائع المذكور ويعقدان البيع النهائي بينهما للمبيع...الخ. وأن البائع أنذر المشتري بأداء المبلغ المتبقي من ثمن البيع وبلغ بالإنذار بتاريخ 2009/3/26 ولم يستجب، وبذلك فإن الغاية من إنذار الطالبين للمطلوب في النقض بمقتضى الإنذار المؤرخ في 2009/3/22 والذي توصل به بتاريخ 2009/3/26 هو جعله في حالة مطل في تنفيذ التزامه طبقا لمقتضيات الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود، وأن عدم أداء باقي الثمن داخل الأجل المضروب يجعله في حالة مطل المبررة للمطالبة بالفسخ، ومحكمة الاستئناف لما عللت قرارها: " بأن العلاقة التعاقدية بين المستأنف وموروث المستأنف عليهم قائمة وثابتة بمقتضى العقد المدلى به والذي لم يكن محل أي طعن واطلاع المحكمة على ذلك العقد العرفي المصحح الإمضاء بتاريخ 2001/4/24 يتضح أن البيع المنصب على المدعى فيه تام بين طرفيه ونهائي وأن ما تبقى من ثمن في ذمة المشتري 10.000 درهم وعدم أدائه في الأجل المحدد في الإنذار لا يمكن بأي حال أن ينتج عنه الفسخ ما دام ذلك المبلغ المتبقي تحول إلى دين في ذمة المشتري "، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا يترل مترلة انعدامه وعرضته للنقض.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيدة زبيدة التكلانتي – **المقرر**: السيد عبد الكبير فرحان – **المحامي العام**: السيد الحسن البوعزاوي.