القرار عدد : 853
المؤرخ في : 2012/2/15
ملف مدني عدد : 2010/7/1/1256

- وعد ببيع عقار - مباشرة الدعوى الناتجة عن الالتزام - شروطها.

لا يجوز أن تباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام، إلا إذا تم إثبات أداء أو عرض أداء ما تم الالتزام به بمقتضى الاتفاق أو القانون أو العرف.

المحكمة مصدرة القرار المطعون لما قضت بتأييد الحكم الابتدائي البات في المقال المضاد المقدم من البائع برفض فسخ الوعد بالبيع على أساس أن المشترية نفذت التزاماتها وأودعت باقي الثمن بصندوق المحكمة حسب الوصل المدلى به تكون قد خرقت القانون لأن البائع تمسك بمقتضيات الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود التي توجب على رافع الدعوى إثبات أدائه أو عرضه كل ما ملتزما به من جانبه قبل مباشرة الدعوى الناتجة عن الالتزام، وبالتالي فإن اعتماد المحكمة للأداء الحاصل من طرف المشترية والمتحقق بعد مباشرة الدعوى حسب الوصل المشار إليه لقبول الدعوى يجعل قرارها فاسد التعليل.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

النقض والإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار عدد 530 الصادر بتاريخ 2009/5/19 عن محكمة الاستئناف بآسفي في الملف رقم 09/95 المطعون فيه بالنقض أن المطلوبة (س ر) تقدمت بمقالين افتتاحي وإصلاحي أمام المحكمة الابتدائية بآسفي تعرض فيهما أنها سبق وأن أبرمت مع المدعى عليه (طالب النقض) وعدا بالبيع التزم فيه بأن يبيع لها المنزل السفلي الكائن بزنقة البصرة رقم 17 حي سيدي عبد الكريم آسفي على أساس أن يحرر معها عقد البيع النهائي بتاريخ 2007/1/31 بعدما توصل منها بمبلغ 68500 درهم، وبالرغم من انصرام الأجل القانوني لم يف بالتزامه رغم جميع المساعي الحبية، والتمست الحكم عليه بإتمام إجراءات البيع بخصوص المنزل السفلي الكائن بزنقة

البصرة رقم 17 حي سيدي عبد الكريم آسفي المشار إلى مواصفاته بالعقد العرفي المؤرخ في 2005/12/11 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم وأجاب المدعى عليه بمذكرة مقال مضاد التمس فيه المدعى عليه (طالب النقض) الحكم بفسخ الوعد بالبيع لإخلال المدعية الأصلية بمقتضيات الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود حيث لم تعرض أو تؤد باقي الثمن داخل الأجل المحدد بالعقد وقبل رفع الدعوى، وبعد إجراء بحث وتمام الإجراءات قضت المحكمة في الشكل بقبول المقالين الأصلي والمضاد، وفي الموضوع في الطلب الأصلي : الحكم على المدعى عليه بإتمام البيع مع المدعية بخصوص المبيع محل الوعد بالبيع الرابط بينهما بتاريخ 2006/12/11 موضوع مطلب التحفيظ رقم 23/3323 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 150 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد برفضه وإبقاء الصائر على رافعه بحكم استأنفه الطالب، وبعد المناقشة أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إليه أعلاه والقاضي بتأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنف الصائر، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في الوسائل الأولى والثانية والرابعة مجتمعة :

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بعدم الارتكاز على أساس وخرق مقتضيات الفصلين 234 و259 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أنه وطبقا للفصل 234 لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا اثبت أنه أدى أو عرض ان يؤدي ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون أو العرف، وحسب عقد الوعد بالبيع فإن المطلوبة في النقض والطالب التزما بكتابة عقد بيع نهائي في 2007/1/31 على أساس أن يقوم الطالب بإنجاز الوثائق المطلوبة وأن تقوم المطلوبة بأداء باقي الثمن، وأن هذه الأخيرة لم تؤد باقي الثمن داخل الأجل المتفق عليه لكتابة العقد النهائي بل وحتى بعد رفعها للدعوى حسبما أكده وكيلها بجلسة البحث المنعقدة يوم 2008/2/5 وأنها لما أقامت دعواها الحالية بدون أن تنفذ التزامها داخل الأجل الناص عليه عقد الوعد بالبيع وهو 2007/1/31 وذلك بعرض باقي الثمن أو إيداعه بصندوق المحكمة فإن الطاعن يكون قد تحلل من التزامه وأصبح له خيار الفسخ طبقا للفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود وأن المحكمة لما قضت بإتمام البيع بين الطرفين رغم

ما ذكر فإنها تكون قد خرقت القانون وجاء قرارها لذلك غير مرتكز على أساس مما يعرضه للنقض.

حيث إن القرارات التي تصدرها المحكمة يجب أن تكون معللة، وأن يكون هذا التعليل سليما ومطابقا للقانون، وأن فساد التعليل يعتبر بمثابة انعدامه، وأن تأييد المحكمة المطعون في قرارها اعتمادا على نفس الأسباب والحيثيات التي وردت بالحكم الابتدائي المستأنف أمامها مؤداه الرجوع إلى تعليلات الحكم الابتدائي ومراقبة مدى مطابقتها للقانون، وإنه بالرجوع إلى الحكم الابتدائي الذي أيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بنفس علله التي اعتمدتها هذه المحكمة يتبين أن المحكمة عللته بأنه " بعد اطلاعها على وثائق الملف وحيثيات المقال المضاد اتضح لها أن موجبات فسخ الوعد بالبيع الرابط بين الطرفين غير متوافرة، وأن المدعية نفذت التزاماتها وأودعت باقي الثمن بصندوق المحكمة حسب الوصل عدد 74635" في حين ان الطالب سبق له أن تمسك بمقتضيات الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود والتي تنص على أنه "لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق او العرف أو القانون" وبالتالي فإن اعتماد المحكمة للأداء الحاصل من طرف المشترية (المطلوبة في النقض) والمتحقق بعد مباشرة الدعوى حسب الوصل الذي أشارت إليه لقبول الدعوى والحال أن الفصل 234 المذكور أوجبت مقتضياته من رافع الدعوى إثبات أدائه أو عرضه كل ما كان ملتزما به من جانبه قبل مباشرة الدعوى الناتجة عن الالتزام يعتبر فسادا في التعليل ينزل منزلة انعدامه مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهـذه الأسبـاب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف إلى المحكمة مصدرته للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.