

القرار المدني عدد : 2254
الصادر بغرفتين بتاريخ : 2007/6/27
الملف المدني عدد : 2005/3/1/2385

عقد بيع - التزامات متبادلة - النص على بداية تنفيذ الالتزام الأول - خرق الالتزام - نقض

إذا بين العقد الطرف الذي عليه أن يبدأ بتنفيذ التزامه أولا، فلا محل لتطبيق مقتضيات الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود، والمحكمة لم تكن على صواب لما صرحت بأنه لا يحق للطالبة عملا بالفصل 234 من القانون المذكور أن تباشر الدعوى الناتجة عن عقد البيع المذكور إلا إذا أثبتت أنها أدت للبائنة بقية الثمن أو عرضته عليها عرضا حقيقيا أو أودعته بصندوق المحكمة عملا بالفصل 291 من نفس القانون اعتمادا على أن عقد البيع المبرم بين الطرفين لم يحدد الجهة التي عليها أن تبدأ بتنفيذ نصيبها من الالتزام الأول والحال أن العقد نص على أن البائنة هي الملزومة بتنفيذ التزامها أولا بإفراغ الفيلا المبيعة وتسليم مفاتيحها إلى الطالبة في أجل معين تحت جزاء التعويض الاتفاقي، وبذلك يكون قرارها معللا تعليلا فاسدا.

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 1/1003 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2005/03/07 في الملف

عدد 04/1168، أن المدعية الشركة العقارية غزلان قدمت ثلاثة مقالات أصلي في 1997/5/5 وإضافي في 1999/12/2 وإدخال الغير في 2002/11/4 أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء أنفا، ادعت فيها أنها رهنت للمدعى عليها الشركة الإفريقية الوفاق للشراء والتمويل بالسلف، عقارها المسمى الفرح موضوع الرسم العقاري عدد 189536، الكائن برقم 3 زنقة مرتيل الدار البيضاء ضمانا للقروض التي اقترضتها منها هي وشركة كولف أزور والبالغة في مجموعها 2.000.000 درهم، ورغم أنها سددت القسط الأكبر من الدين إذ لم يبق منه سوى مبلغ 933، 399 درهم فإن المدعى عليها ظلت تهددها بتحقيق الرهن ضدها، وخوفا من بيع عقارها بالمزاد العلني، اضطرت مكرهة إلى بيع العقار لها بمقتضى العقد المحرر بتاريخ 1996/7/11، ولم تتوصل منها لحد الآن بثمن البيع، وطبقت عليها في احتساب الفائدة، مبالغ خيالية والتمست إدخال وزير المالية ووالي بنك المغرب في الدعوى للجواب عن المخالفات المتعلقة بنسبة الفائدة المطبقة عليها، والتي بلغت 150% والحكم بإبطال عقد البيع الذي أبرمته تحت الإكراه مع أداء التعويض 1000.000 وعززت طلبها بنسخة من العقد المذكور وكمبيالات وتواصل الأداء، فتح له ملف تحت عدد 1997-2768، وتقدمت بدورها الشركة الإفريقية الوفاق للتمويل بالسلف، بمقالين أصلي في 1997/6/17 وإضافي في 2002/9/16 أمام نفس المحكمة فتح لهما ملف 1997-3096، ادعت فيهما أن المدعى عليه عز الدين الإدريسي بصفته شخصا، وبصفته مسيرا وحيدا لشركة غزلان، التي اقترضت منها، قرضين مضمونين برهن رسمي على عقارها موضوع الرسم العقاري عدد 89536/س بلغا في مجموعهما مع الفوائد 200، 2، 191 درهم وبسبب امتناعها من الأداء لجأت إلى تحقيق الرهن، وعملت المدعى عليها على عرقلة مسطرته ثم تراجعت، ووقع ممثلها، المدعى عليه عز الدين الإدريسي بإسمها إعترافا بمبلغ الدين 2، 681، 261 درهم، ومنح له أجل لتسديده، ولم يف بالتزامه، ولتصفية الدين المذكور، إشترت من المدعى عليها الحل المرهون بمقتضى العقد المحرر بتاريخ 1996/7/11 بثمن إجمالي قدره

3.500.000، وتم الإتفاق في عقد البيع على قيام البائعة بتسليم المبيع في أجل أقصاه 1996/10/31، تحت طائلة أدائها غرامة جزائية يومية حددت في مبلغ 1000 درهم كما تم الاتفاق على تخصيص جزء من ثمن البيع لأداء دين المدعية على سبيل المقاصة، وأدائها الباقي للبائعة عند تسليمها مفاتيح المحل في الأجل المتفق عليه، لكن الطرف المدعى عليه إمتنع من إفراغ المحل المبيع في الأجل المذكور، بل ظل محتلا له هو وعائلته بدون وجه حق والتمست الحكم عليه وعلى البائعة بإفراغ المحل المدعى فيه وبأدائها الغرامة الجزائية التي وجبت عليها بعد إجراء المقاصة، والمحددة في مبلغ 88، 218، 992 درهم، وأدلت بعقد البيع الالتزام المحرر بتاريخ 1995/12/11، وشهادة المحافظة التي تفيد تسجيل عقد البيع في الرسم العقاري لمحل النزاع، وبعد الأمر بضم الملفين 2768، 3096 - تبادل الأجوبة والأمر بالخبرات الحسائية وإنجازها والتعقيب عليها وانتهاء الإجراءات قضت المحكمة برفض طلبات شركة غزلان، والحكم عليها وعلى مسيرها الإداري عز الدين بإفراغ العقار المدعى فيه موضوع الرسم العقاري عدد 89536/س تحت طائلة غرامة تهددية قدرها 500 درهم عن كل يوم امتناع والمصاريف وبرد باقي الطلبات استأنفته الشركة المدنية العقارية غزلان متمسكة بأن شركة كولف أزور هي المستفيدة من القروض الثلاث، وقدمت النقص بإدخال المصطفى في الدعوى غير أن المحكمة لم تعر لذلك أي اهتمام، وأن شركة سلف لم تضع في صندوق المحكمة المبالغ المالية التي عليها لفائدة المستأنفة.

كما استأنفته الشركة الإفريقية الوفاق والتمويل بالسلف، مبررة استئنافها بأن مقتضيات الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود الذي اعتمده الحكم المستأنف غير قابل للتطبيق في النازلة وأن الفصل الذي يتعين إعماله هو 235 من نفس القانون، وأن الطرف البائع الذي يتعين عليه أولا تسليم المفاتيح، وأن الغرامة الجزائية أو التعويض الاتفاقي لا تملك المحكمة حق تعديله لأن ذلك سيؤدي إلى المساس بحرية المتعاقدين، وبعد الانتهاء من تبادل

الأجوبة والردود وانتهاء الإجراءات قضت المحكمة برد استئناف الشركة الإفريقية الوفاق للشراء والتمويل بالسلف، واعتبار استئناف الشركة المدنية العقارية غزلان ومن معها جزئياً، وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ العقار موضوع النزاع والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بشأته وتأييده في باقي ما قضى به، وهذا هو القرار المطلوب نقضه جزئياً من الشركة الإفريقية الوفاق للشراء والتمويل. بمقال قدمه محاميها وضمنه أسباب النقض، أجاب عنه محامي المطلوب عز الدين الإدريسي، ولم تحب شركة غزلان رغم توصّلها بنسخة من عريضة النقض.

فيما يخص السبب الثاني المتخذ من خرق مبدأ احترام إرادة المتعاقدين، وعدم الارتكاز على أساس قانوني، وسوء التعليل الذي هو بمثابة انعدامه، ذلك أن عقد البيع المبرم بين الطالبة والمطلوبة نص على أن هذه الأخيرة هي الملتزمة بتنفيذ التزامها أولاً، وذلك بإفراغ الفيلا المبيعة من شواغلها وتسليم مفاتيحها إلى الطالبة في أجل أقصاه 1996/10/31 تم تسلمها الطالبة بعد ذلك ببقية الثمن المحدد في العقد المذكور بعد خصم مبلغ التعويض الاتفاقي المستحق لها ابتداء من تاريخ 1996/10/31 والمحدد في عقد البيع في ألف درهم عن كل يوم تأخير عن تسليم المبيع في الأصل المذكور، والمحكمة لما رفضت طلب الإفراغ والتعويض الجزائي اعتماد على مقتضيات الفصل 234 بدل الفصل 235 من نفس القانون فإنها لم تحترم إرادة المتعاقدين وعللت قرارها تعليلاً فاسداً والذي هو بمثابة انعدامه وعرضته للنقض.

حيث صح ما عابته الوسيلة على القرار المطعون فيه، ذلك أن مقتضيات الفصل 235 من قانون الالتزامات والعقود صريحة في أنه إذا بين العقد الطرف الذي عليه أن يبدأ بتنفيذ التزامه أولاً، فلا محل لتطبيق مقتضيات الفصل 234 من القانون المذكور، ولما كان الثابت من عقد البيع المبرم بين الطالبة والمطلوبة أن هذه الأخيرة التزمت فيه بإفراغ الفيلا المبيعة وتسليم مفاتيحها إلى الطالبة في أجل أقصاه 1996/10/31 تم تسلم لها الطالبة

بقية الثمن، وبذلك فإن المطلوبة هي المتلزمة بتنفيذ نصيبتها من الالتزام أولاً، ولذلك فإن المحكمة لم تكن على صواب لما صرحت بأنه لا يحق للطالبة عملاً بالفصل 234 من القانون المذكور أن تباشر الدعوى الناتجة عن عقد البيع المذكور إلا إذا أثبتت أنها أدت للبائنة بقية الثمن أو عرضته عليها عرضاً حقيقياً أو إيداعه بصندوق المحكمة عملاً بالفصل 291 من نفس القانون اعتماداً على أن عقد البيع المبرم بين الطرفين لم يحدد الجهة التي عليها أن تبدأ بتنفيذ نصيبتها من الالتزام الأول والحال أنه نص على أن البائنة هي الملزومة بتنفيذ التزامها أولاً بإفراغ الفيلا المبيعة وتسليم مفاتيحها في أجل أقصاه 1996/10/31 إلى الطالبة تحت جزاء التعويض الاتفاقي إضافة إلى أن الطاعنة المشتري سجلت شرائها بالرسم العقاري فإنها تكون قد خالفت مقتضيات العقد المذكور وعللت قرارها تعليلاً فاسداً الذي هو بمثابة انعدامه وعرضته للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة يقتضي إحالة القضية على نفس المحكمة.



هذه الأسباب

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه جزئياً في شقه المتعلق برفض طلب إفراغ الفيلا محل التعاقد، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد وبهيئة أخرى طبقاً للقانون وتحميل المطلوبة المصاريف.

كما قرر إثبات قراره هذه في سجلات محكمة الاستئناف بالدار البيضاء إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي رئيساً والسيد إبراهيم بحماني رئيس غرفة الأحوال الشخصية والميراث - والمستشارين السادة :

الحسن أومجوض - مقرر - الحسن فايدي - جميلة المدور - الحنافي
المساعدى - أحمد الحضري - عبد الكريم شكري - عبد الكبير فريد -
محمد الترابي - وبحضور المحامي العام السيد مصطفى حلمي وبمساعدة كاتب
الضبط السيد بوعزة الدغمي.

الكاتب

المستشار المقرر

الرئيس



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض