CA, Casablanca, 01/12/1988,2254

Identification			
Ref 20424	**Juridiction** Cour d'appel	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 2254
Date de décision 01/12/1988	**N° de dossier** 1227/87	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Néant
Abstract			
Thème Civil		**Mots clés**	
Base légale		**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | Page : 125	

Résumé en français

L’acheteur peut refuser d’accomplir son obligation jusqu’à ce que le vendeur accomplisse la sienne. Lorsque le contrat de vente est conclu, et que le vendeur s’abstient d’honorer les engagements qui en résultent, l’acheteur se montre donc méfiant et refuse d’accomplir ses obligations.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الغرفة المدنيةالقرار رقم 2254 – بتاريخ 01/12/1988 – ملف مدني عدد 1227/87

باسم جلالة الملكفي الشكل:

حيث انه بتاريخ 29 ابريل 1987 تقدمت الشركة المدنية العقارية زكاورة بواسطة محاميها الأستاذ بناني محمد فؤاد بمقال مؤدى عنه بنفس التاريخ تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن ابتدائية البيضاء بتاريخ

13نونبر 1984 تحت عدد 15408 في الملف عدد 82/9970 والقاضي عليها بإتمام إجراءات البيع الذي التزمت به بمقتضى العقد المؤرخ في 5 دجنبر 1980 تحت غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع من تنفيذ الحكم.في الموضوع:

حيث يتجلى من وثائق الملف انه بتاريخ 10 غشت 1982 تقدم السيد بوجماد احمد بمقال يعرض فيه انه بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 5 دجنبر 1980 التزمت الشركة المدنية العقارية زكاورة ان تبيعه القطعة الأرضية رقم 78 المستخرجة من الارض الكائنة بالبيضاء قبيلة مديونة دوار زكاورة موضوع الرسوم العقارية عدد 63845 س و 63850 س و 63905 س وانه ادى للمدعى عليها بناء على نفس العقدة مبلغ 56000 درهم ولكنها لم تقم بإتمام البيع معه والتمس الحكم على المدعى عليها بإتمام البيع وغرامة تهديدة قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الحكم ولمدة 90 يوما قابلة للتجديد وان الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد بيع والأمر للسيد المحافظ بتقييده في الصكوك العقارية مع جميع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية خاصة استخراج رسم عقاري خاص لبقعته بعد إتمام الإجراءات المتعلقة بالملف التقني واحتياطيا الحكم على المدعى عليها برد مبلغ 56.000 درهم مشفوعا بتعويض تحدده المحكمة على ضوء خبرة.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الأولى الحكم موضوع الاستئناف.

وحيث جاء في أسباب استئناف المحكوم عليها بان الدعوى غير مقبولة لكون المدعي غير نوع الشركة ضمن مقاله من شركة مدنية خاصة كما هو منصوص عليه بالوعد بالبيع إلى شركة مساهمة وانه مستحيل إتمام عملية البيع دون اتمام ثمن الشراء باعتبار ان الثمن الإجمالي للبقعة هو 90.000 درهم كما انه صدر حكم جنحي بالإدانة من اجل النصب وخيانة الأمانة في مواجهة السيد بنحمو محمد مسير الشركة استؤنف من طرف هذا الأخير وانه يتعين إيقاف البث إلى حين صدور قرار نهائي إضافة إلى أن الوعد بالبيع يتضمن شرطا واقفا وهو عدم تسوية البيع إلا بعد إتمام الأشغال وتسليم السلطة المختصة شهادة ووضع الملف التقني الطوبوغرافي ونظرا الى انها سائرة في طريق تنفيذ العقد عن طريق إحداث الملفات التقنية اللازمة للتجزئة وتكوين رسم عقاري لكل قطعة وتكملة تجهيز الأرض بالطرقات وإدخال الواد الحار والإنارة، وأنها لا توجد في موقف تعسفي طبقا للفصلين 230 و 231 ق. ل.ع وان المستأنف ضده اطلع على الأمكنة وتعهد الخضوع للشروط المتعلقة بالتجزئة ونظرا كذلك لكون عملية إتمام البيع تتسم بالاستحالة المادية والقانونية فإنها تفضل ملتمس المستأنف الرامي لفسخ البيع وإرجاع التسبيق مع تعويض معتدل، والتمس إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى، أو إيقاف البث إلى حين صدور قرار جنحي نهائي، واحتياطيا رفض الطلب واستثنائيا فسخ الوعد بالبيع مع الإشهاد عليها باستعدادها لرد مبلغ التسبيق.

وحيث أجاب المستأنف ضده بواسطة محاميه الأستاذ فاروق بن اعدادة بان الاستئناف قدم من الشركة المدنية العقارية زكاورة مع ان المستانفة عرفة تغييرا في نوعها اذ تحولت الى شركة النسخة المطابقة

للأصل لشهادة الإيداع بالسجل التجاري، وان الاستئناف يبقى بذلك غير مقبول لتقديمه من غير ذي صفة وكذا إدلاء المستأنفة بعنوان غير حقيقي لها كما ان الدعوى رفعت ضد الشركة العقارية زكاورة للتحول الحاصل في نوع الشركة من سنة 1980 وانه يصعب عليه بعد مماطلات الشركة والتقييدات الاحتياطية والحجوز على الصكوك العقارية ان يضع رهن إشارة الشركة مبلغا ماليا اخر، وانه يتشبث في هذا المجال بمقتضيات الفصل 235 ق. ل. م إضافة إلى أن المستأنفة لم تدل بما يثبت وجود مسطرة جنحية، وان عدم إنجاز أشغال التجزئة يرجع لإرادة الشركة التي لم تقم بأي شيء لأجل ذلك، وان الشركة أبرمت مع جماعة من المشترين يوجد هو من بينهم اتفاقية تعترف فيها بصحة شرائهم مقابل التزام المشترين بان يدفع كل منهم مبلغ 20.000 درهم في حساب الشركة المستأنفة لاستيناف أشغال التجزئة وتنهيتها داخل اجل السنة، ولكنها لم تعمل على تنفيذ الاتفاقية إذ تملصت من فتح حساب بنكي لإيداعهم المبلغ المتفق عليه، وانه مما يثبت سوء نية المستانفة قرار الترخيص الصادر عن رئيس جماعة عين الشق لإنجاز أشغال التجزئة والترخيص بإيصال قنوات التجزئة بالوادي الحار العمومي – وان المحكمة في قضية مماثلة تحت عدد 85/2463 أيدت الحكم الابتدائي وان إرجاع مبلغ التسبيق مرهون باستحالة البيع وذلك لم يثبت بل ثبت فقط الامتناع التعسفي من جانب المستأنفة والتمس التصريح بعدم قبول الاستئناف واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي.

وحيث صدر قرار بالتخلي بتاريخ 20 يوليوز 1988 بلغ لنائبي الطرفين مع استدعاء لجلسة 10 نونبر 1988 توصلا به وتم إدراج القضية في المداولة بنفس الجلسة.المحكمة :

حيث يتجلى من الاطلاع على شهادة الإيداع بالسجل التجاري المؤرخة في 23 يونيو 1980 ان الشركة المدنية العقارية زكاورة ثم تغيير نوعها وتحولت لشركة مساهمة تحت اسم الشركة العقارية زكاورة.

وحيث ان رفع الدعوى باسم الشركة المدنية العقارية زكاورة لم يحدث ضررا بالطرف المستانف ضده مما قررت معه المحكمة في نطاق الفصل 49 ق. م. م صرف النظر عن الدفع الشكلي المثار بخصوص ذلك.

وحيث بلغ الحكم للمستأنفة بتاريخ 9 ابريل 1987 وتقدمت باستئنافها مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا وداخل الأجل مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وحيث ان تحويل الشركة المدعى عليها الى شركة مساهمة وفقا لما ذكر اعلاه يكون معه توجيه الدعوى في مواجهتها بتلك الصفة من طرف المدعي في محله.

وحيث ان التعامل بين الشركة والمستأنف ضده، وانه يحق للمدعي مطالبة الشركة بتنفيذ التزامها بصرف النظر عما ستنتهي إليه المسطرة الجنحية التي بمقتضاها توبع مسير الشركة من اجل النصب وخيانة الأمانة وبالتالي لا مبرر لإيقاف البث الى حين انتهاء المسطرة الجنحية.

وحيث يتحلى من الاطلاع على الوعد بالبيع المؤرخ في 5 ديسمبر 1980 ان الشركة المدنية العقارية زكاورة باعت للسيد بوجماد احمد القطعة رقم 78 المستخرجة من الأرض موضوع الرسوم العقاري

عدد63845 س و 63850 بثمن قدره (90.000 درهم أدى منه المشتري مبلغ 56000 درهم على ان يتم اداء الباقي على ابعد تقدير يوم إبرام البيع النهائي الذي لا يمكن ان يتم الا بعد نهاية الأشغال وتسليم شهادة التجزئة من السلطات المختصة وإيداع الملف التقني الذي يمكن من تكوين رسم عقاري لكل بقعة).

وحيث إن البيع وان كان قد تم تحت شروط واقف فان مرور فترة طويلة منذ إبرام الوعد بالبيع في 5 ديسمبر 1980 الى الآن دون ان تقوم المستانفة بالقيام بالاشغال اللازمة في التجزئة وإيداع الملف التقني رغم حصولها على ترخيص بإنجاز اشغال التجزئة بتاريخ 27 يوليوز 1979 ، وكذا ترخيص لإيصال قنوات التجزئة بالواد الحار بتاريخ 22 ديسمبر 1983 تكون معه متماطلة في تحقيق الشرط ويتعين لذلك تطبيق مقتضيات الفصل 122 ق. ل. م الذي يعتبر الشرط متحققا اذا حال من غير حق المدين الملتزم على شرط دون تحققه، أو إذا كان مماطلا في العمل على تحققه.

وحيث ان عدم قيام الشركة بتنفيذ التزامها منذ إبرام الوعد بالبيع إلى الآن، من شانه أن يخلق تخوفا لدى الطرف المشتري حول دفع باقي الثمن ويحق له طبقا للفصل 235 ق. ل.ع الامتناع عن أداء التزامه إلى أن يقوم المتعاقد الآخر بالتزامه المقابل، ولا مجال لتشبث المستأنفة بمقتضيات الفصل 234 ق. ل. م.

وحيث ان طلب الفسخ تقدم به المدعي كطلب احتياطي في حالة عدم استجابة المحكمة لطلب إتمام البيع، وانه مادام طلب المدعي الرامي للحكم بإتمام البيع مبني على أساس فانه لا يمكن للمستأنفة المطالبة بالحكم وفقا للطلب الاحتياطي.

وحيث يكون بذلك الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين تأييده.لهذه الأسباب:

ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا غيابيا انتهائيا.شكلا:

قبول الاستئنافوموضوعا:

برده وتأييد الحكم المتخذ وإبقاء صائره على رافعه.

بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.