

**L'autorité de la chose jugée
attachée au rejet d'une demande
en restitution des arrhes
n'interdit pas une action
ultérieure en résolution de la
promesse de vente pour
impossibilité d'exécution (CA.
com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63842	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5741
Date de décision 20231024	N° de dossier 2023/8232/2968	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Autorité de la chose jugée, Civil		Mots clés Vente à un tiers, Rétractation partielle de l'arrêt, Restitution des arrhes, Résolution du contrat, Recours en rétractation, Promesse de vente, Impossibilité d'exécution, Identité de cause et d'objet, Demande nouvelle, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un recours en rétractation contre un arrêt ayant prononcé la résolution d'une promesse de vente et la restitution d'un acompte, la cour d'appel de commerce examine l'autorité de la chose jugée attachée à une précédente décision intervenue entre les mêmes parties. Les auteurs du recours soutenaient que la demande en restitution de l'acompte se heurtait à l'autorité de la chose jugée d'un premier jugement devenu définitif, qui avait déjà statué sur l'imputabilité de l'inexécution et le sort de cette somme. La cour opère une distinction entre la demande en restitution de l'acompte et la demande en résolution du contrat. Elle retient que la question de la restitution a effectivement été tranchée de manière irrévocable par la première décision, qui a imputé la faute au bénéficiaire, faisant ainsi obstacle à une nouvelle demande sur ce chef. En revanche, la cour considère que la demande en résolution pour impossibilité d'exécution, consécutive à la vente du bien à un tiers, constitue une demande nouvelle non couverte par l'autorité de la chose jugée. Dès lors, au visa de l'article 259 du dahir des obligations et des contrats, elle juge que la résolution doit être prononcée en raison de l'impossibilité de réaliser la vente. En conséquence, la cour rétracte partiellement son arrêt, confirme le rejet de la demande en restitution de l'acompte, mais maintient la résolution de la promesse de vente.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المتعرضين بواسطة نائبيهم بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 27/06/2023 يتعرضون بمقتضاه على القرار الغيابي الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/10/2021 تحت عدد 4798 ملف رقم 499/8232/2021 والقاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 13/03/2006 ، والحكم على المستأنف عليهم بأدائهم لفائدة المستأنفة في حدود أموال الشركة ، وبحسب مناب كل واحد منهم شرعا مبلغ 500000.00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وتحميلهم الصائر مع الإلزام في الأدنى .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان المتعرضين بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه مقال التعرض مستوفيا للشروط المطلوبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة و وثائقها والقرار المتعرض عليه أن المتعرض ضدها شركة ا.ط. تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 29/08/2019 عرضت فيه أنها أبرمت عقدا مع مورث المدعى عليهم الأوائل بمكتب المدعى عليه الثاني بخصوص شراء العقار ذي الرسم العقاري عدد R/9865 وسلمته مبلغ 500.000,00 درهم والتزم بإجراء مجموعة من الإجراءات منها التشطيب على التقييدات التي كانت مضمنة بالرسم العقاري منها الجزء الذي كان مسجلا لفائدة إدارة التسجيل والتمبر والحصول على رخصة بناء فندق والتزمت هي بالمقابل بأداء باقي ثمن البيع داخل أجل حدد بمكتب موثق. وبالرجوع إلى العقد نجد أن المدعى عليه الثاني عبد الله (ب.) محرر العقد قد أغفل تضمين إسم وعنوان الموثق الذي سيتم إبرام العقد النهائي بمكتبه ومنح مورث المدعى عليهم صلاحية التصرف في العقار بعد انصرام الأجل المحدد لإبرام العقد النهائي دون الإشارة إلى مصير المبلغ المسلم من طرفها ولا إلى طريقة استرداده، مما يجعل عقد الوعد بالبيع غير متكافئ وبالرجوع إلى شهادة الملكية المؤرخة في 2006/6/20 وشهادة الإيداع المؤرخة في 2015/10/5 للعقار يتبين أن مورث المدعى عليهم لم يتمكن من التشطيب على التسجيلات التي كانت مضمنة بالرسم العقاري رغم حلول ومرور الأجل المحدد لإبرام العقد النهائي. كما أن شهادة الملكية المؤرخة في 2006/11/17 تبين أن مورث المدعى عليهم قام بتفويت العقار للغير على أنه عمارة مخصصة للسكنى وأضافت أن عقد الوعد بالبيع المبرم بينها وبين مورث المدعى عليهم باطل ومحله أصبح مستحيلا لتفويت العقار للغير وعدم حصول مورثهم على التشطيبات المتفق عليها لذلك فهي تلتزم بالحكم بطلان عقد الوعد بالبيع وأداء الورثة والمدعى عليه الثاني عبد الله (ب.) وإرجاعهم لها تضامنا مبلغ 500.000,00 درهم من قبيل أصل المبلغ موضوع عقد الوعد بالبيع مع الفوائد القانونية من تاريخ تعذر البيع اليوم التنفيذ مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. واحتياطيا فسخ عقد الوعد بالبيع وأدائهم جميعا تضامنا لفائدتها مبلغ 500.000,00 درهم مع الفوائد القانونية والإكراه في الأقصى. وأدلت بصورة طبق الأصل لعقد الوعد بالبيع ، صورة الإرث ، صورة لشهادة الملكية ، صورة لشهادة الإيداع ، صورة لعقد توثيقي وصورة لشهادة الملكية.

وحيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى من حيث خرق المحكمة لمقتضيات الفصل 230 و 231 من ق.ل.ع أنه وبالرجوع لفصل 230 من ق.ل.ع سيتبين للمحكمة أنه ينص " الإلتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشيئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون " وأنه وبالرجوع لعقد الوعد بالبيع المبرم بين المستأنفة ومورث المستأنف عليهم سيتبين للمحكمة أنه عقد كامل الأركان وفق ما ينص عليه قانون الإلتزامات والعقود المغربي إلا أنه تشوبه بعض العيوب وهي تحلل مورث المستأنف عليهم تلقائيا من العقد المذكور بمرور الأجل المتفق عليه وعدم تحديد اسم الموثق الذي سيرم بمكتبه العقد النهائي ولا عنوان المكتب وأنه وبالرجوع لمقتضيات الفصل 231 من ق.ل.ع سيتبين للمحكمة أنه ينص " كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية وهو لا يلزم بما وقع التصريح به فحسب، بل أيضا بكل ملحقات الإلتزام التي يقرها القانون أو العرف أو الإنصاف وفقا لما تقتضيه طبيعته " وأنه ومن بين ملحقات تنفيذ عقد الوعد بالبيع هذا هو تحديد اسم الموثق وعنوانه وتنفيذ مورث المستأنف عليهم لالتزاماته المقابلة المنصوص عليها في البند الذي يحمل اسم إلتزامات وضعت على عاتق البائع تسليم الملك خال من أي تحمل عقاري أو جبائي إلى غير ذلك وأنه وبالرجوع لوثائق الملف سيتبين للمحكمة أن مورث المستأنف عليهم وإلى حدود تاريخ 2006/9/4 لم يتمكن من الحصول على شهادة رفع اليد من مصلحة التسجيل والتمبر كانت تتمتع بقيد مسجل لفائدتها بالرسم العقاري موضوع عقد و وعد البيع إلا بتاريخ 2006/9/4 كما هو ثابت من شهادة الإيداع المؤرخة ب 2015/10/5 المرفقة نسخة طبق الأصل منها مما يبقى ما ذهب إليه المحكمة الابتدائية من تحميل المستأنفة مسؤولية عدم تنفيذ العقد قد جاء مجانا للصواب فعقد الوعد بالبيع بدأ أول الأمر بالالتزامات المترتب على الواعد بالبيع وهو في هذه الحالة مورث المستأنف عليهم ثم تطرق الإلتزامات المستأنفة ومن حيث خرق المحكمة لمقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع فإنه وبالرجوع لمقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع سيتبين للمحكمة أنه ينص " لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الإلتزام، إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الإلتزام أو القانون والعرف" وأنه وبالرجوع لعقد الوعد بالبيع المبرم بين المستأنفة ومورث المستأنف عليهم سيتبين للمحكمة أنه ينص في بنده الذي يحمل عنوان الشروط "CONDITIONS SUSPENSIVES" الفاسخة أن الإلتزامات البائع هي " باتفاق جازم بين الطرفين يخضع تجسيد هذا الوعد بالبيع وانتقال الملكية إلى تحقيق الشرط الفاسخ التالي للإلتزامات وضعت على عاتق البائع على البائع المذكور أعلاه، تسليم الملك موضوع هذا البيع خاليا من أي تأجير أو أي احتلال مع ثبوت مصدر قانوني عقاري وجبائي خالي من أي تحمل عليه تقديم الوثائق التالية للموثق أسفله شهادة الملكية تسلمها المحافظة العقارية بالرباط تثبت أن الملك موضوع هذا الوعد بالبيع يتوفر على رسم عقاري خاص به في اسم السيد أحمد (س.) وصل عن دفع الضرائب وأنه وبالرجوع لوثائق الملف سيتبين للمحكمة أنه ليس من بين وثائقها ما يفيد قيام مورث المستأنف عليهم بما التزم به أو عرض قيامه بذلك فالعقار موضوع عقد الوعد بالبيع ظل مثقلا بالتقيد وهو عبارة عن رهن اختياري على كافة العقار مسجل لفائدة مصلحة التسجيل و التمبر إلى ما بعد التاريخ المحدد العقد البيع النهائي فعقد البيع النهائي كان تاريخه محدد في 2006/6/29 في حين وبالرجوع لشهادة الإيداع المؤرخة ب 2015/10/5 سيتبين للمحكمة أن العقار موضوع عقد الوعد بالبيع كان وإلى حدود 2006/9/4 لا زال مثقلا بالتحمل المذكور وأنه وبالرجوع لمقتضيات الفصل 235 من ق.ل.ع سيتبين للمحكمة أنه ينص في فقرته الأولى " في العقود الملزمة للطرفين، يجوز لكل متعاقد منهما أن يمتنع عن أداء التزامه، إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل، وذلك ما لم يكن أحدهما ملتزما، حسب الإلتزام أو العرف، بأن ينفذ نصيبه من الإلتزام أولا " وأنه وحتى لو افترضت مزاعم المستأنف عليهم القائلة بكون المستأنفة لم تقم بتنفيذ إلتزامها بأداء مبلغ 3.500.000 درهم بين يدي الموثق وبالتالي فإن مورثهم يتحلل من عقد الوعد بالبيع يبقى قول مردود عليه ذلك أنه وعملا بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 235 من ق.ل.ع وكذا بالنظر لترتيب إلتزامات المتعاقدان التي تؤكد أن مورث المستأنف عليهم كان عليه أن ينفذ إلتزاماته أولا وقبل تنفيذ المستأنفة الإلتزامات من تم يبقى ما ذهب إليه المحكمة الابتدائية قد جاء مجانا للصواب ، و من حيث مخالفة عقد الوعد بالبيع لمقتضيات الفصل 129 من ق.ل.ع فإنه وبالرجوع للفصل 129 من ق.ل.ع سيتبين للمحكمة أنه ينص " يبطل الإلتزام إذا ترك تحديد الأجل لإرادة المدين، أو كان مناطا بأمر يتوقف حصوله على مشيئته " وأنه وبالرجوع للبند الذي يحمل عنوان الإلتزامات وقعت على عاتق البائع سيتبين للمحكمة أن من بين الإلتزامات البائع تقديم الوثائق الملزم بإنجازها إلى موثق إلا أنه وبالرجوع لكل بنود العقد بل والعقد كله سيتبين للمحكمة أنه لم يتم تعيين الموثق الذي سيكلف بإنجاز عقد البيع النهائي وأنه وبالرجوع

أيضا لبند عقد الوعد بالبيع الذي يحمل عنوان أجل تحقيق العملية موضوع هذه الدعوى سيتبين للمحكمة أنه ينص " باتفاق الطرفين يجب تحقيق هذا الوعد بالبيع في تاريخ 2006/6/29 على الأبعد وإذا لم يتوصل الموثق أسفله بالمبلغ قبل التاريخ المذكور " وأنه وبقراءة متأنية لكل بنود العقد وترجمته سيتبين للمحكمة أنه لم يتم تحديد اسم الموثق ولا عنوان مكتبه الأمر الذي ظل حكرا على مورث المستأنف عليهم تحديد هوية الموثق الذي سيتم اختياره وأنه وبالرجوع للفقرة الأخيرة من البند الذي يحمل اسم أجل تحقيق العملية سيتبين للمحكمة أنه ينص "باتفاق الطرفين يجب تحقيق هذا الوعد بالبيع في تاريخ 29 يونيو 2006 على الأبعد وإذا لم يتوصل الموثق أسفله بالمبالغ قبل التاريخ المذكور ومن حيث بطلان العقد استنادا لمقتضيات الفصل 59 من ق.ل.ع فإنه وبالرجوع للفصل 59 من ق.ل.ع سيتبين للمحكمة أنه ينص "يبطل الإلتزام الذي يكون محله شيئا أو عملا مستحيلا، إما بحسب طبيعته أو بحكم القانون" وأنه وبالرجوع لشهادة الملكية المؤرخة ب 2006/11/17 سيتبين للمحكمة أن مورث المستأنف عليهم قام بتفويت العقار موضوع عقد الوعد بالبيع للغير وبالتالي أصبح محله مستحيلا الأمر الذي كان يتعين معه على المحكمة الابتدائية التصريح ببطلان عقد الوعد بالبيع أو فسخه لاستحالة محله عوض الحكم بما ذهب إليه ومن حيث خضوع عقد الوعد بالبيع للفصل من 107 ق.ل.ع فإنه وبالرجوع للفصل 107 من ق.ل.ع خاصة البند الأول منه سيتبين للمحكمة أنه ينص " الشرط تعبير عن الإرادة يعلق على أمر مستقبل وغير محقق الوقوع، إما وجود الإلتزام أو زواله " وأنه وبالرجوع لعقد الوعد بالبيع سيتبين للمحكمة أنه نص صراحة على شروط فاسخة منها عدم إدلاء مورث المستأنف عليهم بشهادة رفع اليد عن الرسم العقاري وفق ما ذكر أعلاه كما أن عدم أداء المستأنفة لكامل الثمن على فرض ذلك يعتبر شرطا فاسخا وأنه وبالرجوع للفصل 121 من ق.ل.ع خاصة الفقرة الأولى منه سيتبين للمحكمة أنه ينص " الشرط الفاسخ لا يوقف تنفيذ الإلتزام، وإنما يلزم الدائن برد ما أخذه إذا ما تحقق الأمر المنصوص عليه في الشرط" وأنه والحالة هذه كان يتعين على المحكمة الابتدائية أن تقضي بفسخ أو إبطال العقد والحكم تبعا لذلك بإرجاع المبلغ المسلم لمورث المستأنف عليهم ، وحول أسباب الاستئناف فيما يخص السيد عبد الله (ب.) فإن وبالرجوع لوثائق الملف خاصة المذكرة المدلى بها من قبل دفاع السيد عبد الله (ب.) وكذا الإقرار بدين الصادر عنه لفائدة المستأنفة وكذا الحكم الابتدائي والقرار الإستئنافي المؤيد له وكذا قرار محكمة النقض القاضي برفض طلب النقض المقدم من طرف السيد عبد الله (ب.) في مواجهة المستأنفة سيتبين للمحكمة أن هذا الأخير هو من قام بتحرير عقد الوعد بالبيع موضوع النزاع وأنه واستنادا للفصول المسؤولية التقصيرية وكذا فصول قواعد المنظمة لمهنة المحاسبة خاصة وأن المستأنف عليه يعتبر رجلا مهنيا يمتحن المحاسبة كما جاء في مذكراته يبقى مسؤولا عن الأخطاء سواء أكانت متعمدة أو غير متعمدة التي تسربت لعقد الوعد بالبيع موضوع هذه النزاع وأنه والحالة هذه يبقى طلب إستدعاؤه وإدخاله في هذه الدعوى وتحميله مسؤولية أداء المبلغ موضوع النزاع تضامنا مع باقي المستأنف عليهم طلب مؤسس ومن حيث انعدام التعليل وبث القاضي في ما لم يطلب منه فإنه وبالرجوع لتعليل الحكم الابتدائي موضوع هذا الإستئناف سيتبين للمحكمة أن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط قضت برفض طلب المستأنفة معللة حكمها بمقتضيات الفصل 290 من ق.ل.ع وأنه وبالرجوع للباب الرابع من قانون الإلتزامات والعقود المغربي المعنون بعض وسائل ضمان تنفيذ الإلتزامات (العربون) خاصة الفصل 288 من ق.ل.ع سيتبين للمحكمة أنه يعرف العربون ب " العربون هو ما يعطيه أحد المتعاقدين للأخر بقصد ضمان تنفيذ تعهده " وأنه وبالرجوع لعقد الوعد بالبيع موضوع هذه النزاع سيتبين للمحكمة أنه ليس به ادنى إشارة للإحتفاظ مورث المستأنف عليهم بكامل المبلغ أو حتى جزء منه بل ليس به ما يشير إلى كونه سلم كضمان لتنفيذ العقد وأنه وبالرجوع للفصل 290 من ق.ل.ع سيتبين للمحكمة أنه ليس به ما يشير أنه من النظام أيام حتى تثيره المحكمة من تلقاء نفسها بل أنه وليس بملف النازلة ما يفيد أن المستأنف عليهم أدلوا بمذكرة جوابية حتى يطالبون فيها باستحقاقهم للمبلغ موضوع النزاع سواء كاملا أو جزء منه وأن حكم المحكمة الابتدائية التجارية وبثها وفق ما جاء في تعليلها ومنطوق حكمها موضوع هذا الإستئناف يعتبر بنا للمحكمة فيما لم يطلب منها ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق مقالها الافتتاحي لهذه الدعوى وذلك كالتالي أساسا الحكم ببطلان عقد الوعد بالبيع المبرم بين المدعية ومورث المدعى عليهم المرحوم أحمد (س.) بمكتب المدعى عليه الثاني عبد الله (ب.) وبالتالي الحكم على الورثة المذكورين أعلاه والمدعى عليه عبد الله (ب.) بإرجاعهم وأدائهم للمدعية تضامنا مبلغ 500.000,00 درهم من قبيل أصل المبلغ موضوع عقد الوعد بالبيع مع الفوائد القانونية من تاريخ تعذر البيع إلى يوم التنفيذ مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى بحق المدعى عليهم واحتياطيا الحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع المبرم بين المدعية ومورث المدعى عليهم المرحوم أحمد (س.) بمكتب المدعى عليه الثاني عبد الله (ب.) وبالتالي الحكم على الورثة المذكورين أعلاه والمدعى عليه عبد الله (ب.) بإرجاعهم وأدائهم للمدعية تضامنا مبلغ 500.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ تعذر البيع

إلى يوم التنفيذ مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى بحق المدعى عليهم، أرفق المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف وصورة طبق الأصل من عقد الوعد بالبيع وصورة من إرثاء أحمد (س.) وصورة طبق الأصل من شهادة الإيداع و صورة من شهادة الملكية .

وحيث أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي: إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 13/03/2006 ، والحكم على المستأنف عليهم بأدائهم لفائدة المستأنفة في حدود أموال الشركة ، وبحسب مناب كل واحد منهم شرعا مبلغ 500000.00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وتحميلهم الصائر مع الإجماع في الأدنى .

وهو القرار المتعرض عليه غيابيا من طرف الطاعنين مستندين على الأسباب التالية:

إن المتعرض ضدها أخفت انه سبق لها أن رفعت ضدهم دعوى قضائية بشأن نفس العقد الوعد بالبيع ونفس العربون 50000.00 درهم وتطالب بالحكم باسترجاعه وصدور بشأنه بين الطرفين بتاريخ 16/01/2013 حكم عدد 112 قضى بنفس الطلب عمدت إلى استئنافه وصدور قرار عن محكمة الاستئناف بالرباط قضى بعدم قبول الإستئناف لوروده خارج الأجل، مما يجعل الحكم الابتدائي عدد 112 أصبح نهائيا ، مما لا يمكن معه إعادة طرح النزاع من جديد ، واحتياطيا ، فإن المبلغ المسمى عربون لم يكن مورث الطاعنين ملزما برده لأن شركة ا. هي التي اختفت عن الأنظار وان مورثهم لم يخل بالتزاماته ولم يكن هناك أي عائق لعقد البيع النهائي حسب الوثائق التي أدلت بها الشركة نفسها ، لأن الطرفين حددا تاريخ 29/06/2006 لأداء الشركة لمبلغ 350000.00 درهم وتحريير عقد البيع النهائي أمام الموثق والتمس إلغاء القرار الإستئنافي والحكم من جديد بعدم قبول الإستئناف شكلا و برفضه موضوعا وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة التجارية ، وأرفق المقال بنسخة مقال وصورة من حكم وصورة من مقال استئنافي وصورة لقرار استئنافي وصورة من القرار المتعرض عليه ونسخة مقال التعرض .

وبتاريخ 19/09/2023 تقدم دفاع المتعرض ضدها بمذكرة جوابية عرض فيها ان الدعوى موضوع القرار عدد 112 موضوعها هو استرجاع مبالغ استنادا لرفض مورث المتعرضين إتمام إجراءات البيع وان الرسم العقاري موضوع النزاع تبين بأنه تم تفويته للغير قبل تنفيذ الشروط الملزم بها مورثهم في حين أن الدعوى الماثلة تتعلق بفسخ عقد الوعد بالبيع لإستحالة محله ، وان المتعرضين اقروا بكونهم لم يتمكنوا من التشطيب على الرهن المسجل لفائدة إدارة التسجيل إلا في تاريخ لاحق للتاريخ المحدد لإبرام عقد البيع والتمس رد الطعن لإنعدام أساسه القانوني .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 17/10/2023 تقدم خلالها دفاع المتعرضين بمذكرة تعقيبية عرض فيها ان طلب الفسخ لم يصدر بشأنه حكم سابق، ولكن القرار الإستئنافي المتعرض عليه لم يقف عند حدود الفسخ وإنما قضى بأداء مبلغ 500.000,00 درهم وهو ما يتعارض مع الحكم السابق الذي بث في نفس الطب ، وبالنسبة للفسخ فإن العقد نص في صلبه على ذلك في حال عدم توصل الموثق بالثمن وان البيع لم يتحقق، لأن الشركة لم تلتزم بالأداء وأخفت أنها سبق وان تقدمت ضد الورثة بأداء مبلغ 500.000,00 درهم وضمنت عنوان ناقض والتمس الحكم وفق مقال التعرض ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 24/10/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المتعرضين بأن المتعرض ضدها سبق لها أن رفعت دعوى ضدهم تهم نفس عقد الوعد بالبيع ونفس العربون 500.000,00 درهم الذي تطالب باسترجاعه وصدور حكم عن المحكمة الابتدائية بالرباط قضى برفض طلبها كما صدر قرار استئنافي قضى بعدم قبول استئنافها وبأنه لا يمكن إعادة طرح نفس النزاع مرة أخرى . في حين تتمسك المتعرض ضدها بأن الدعوى الماثلة مخالفة للدعوى السابقة .

وحيث إن المتعرض ضدها أسست الدعوى الماثلة على بطلان عقد الوعد بالبيع، لأن محله أصبح مستحيلا لتفويت العقار للغير وإرجاع مبلغ العربون واحتياطيا فسخ العقد وإرجاع العربون ، والثابت من وثائق الملف انه سبق للمتعرض ضدها أن تقدمت بمقال افتتاحي

ضد المتعرضين تطالب من خلاله بالحكم عليهم بأدائهم لفائدتها مبلغ 500.000,00 درهم من قبيل العربون موضوع الوعد بالبيع المبرم بينها وبين مورثهم الذي فوت العقار موضوع الوعد بالبيع دون إشعارها ودون تنفيذ التزاماته، المتمثلة في إنجاز الرخص والوثائق المتعلقة بالبيع وهو المقال الذي صدر على إثره حكم عن المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 16/01/2013 ملف عدد 126/690/11 ، قضى برفض الطلب بعلته انه " تم الإتفاق على تحقيق الوعد بالبيع بتاريخ 29/06/2006 على الأبعد وان الموثق لم يتوصل بالمبلغ قبل التاريخ المذكور وان الواعد يسترجع حريته الكاملة دون اللجوء إلى الإنذار أو أي مسطرة قضائية أخرى ، وان الثابت من خلال الوثائق وخاصة الحكم القضائي عدد 172 بتاريخ 16/04/2008 ملف عدد 9/58/2007 ان المدعية لم تدل بما يثبت تنفيذها لإلتزامها المتمثل في أداء باقي المبلغ المتبقى من المبلغ الإجمالي المتفق عليه وذلك بتاريخ 29/06/2006 حسب الوعد بالبيع المبرم بينهما...وحيث انه وأمام عدم وجود بالملف ما يثبت كون المدعية قامت بتنفيذ التزامها داخل الأجل المحدد بالعقد بوعد البيع فيبقى دفع المدعى عليهم في محله " ، وهو الحكم الذي على أساسه تقدمت المتعرضة باستئنافه، ملتزمة أساسا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق مقالها الإفتتاحي واحتياطيا بعد إلغاء الحكم المستأنف الحكم من جديد ببطلان عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 13/03/2006 الرابط بين المستأنفة ومورث المستأنف عليهم والحكم عليهم بأدائهم المبلغ المسطر بمقالها الإفتتاحي للمرحلة الابتدائية ، وهو المقال الذي صدر بشأنه قرار استئنافي عدد 390 بتاريخ 08/06/2016 ملف عدد 892/1201/2015 قضى بعدم قبول الإستئناف ، مما يفيد انه إذا كانت سببية البث حسب الحكم الإبتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط ثابتة فيما يتعلق بكون المتعرض ضدها هي التي لم تنفذ التزاماتها بخصوص الوعد بالبيع الرابط بينها وبين مورث المتعرضين ، وانه لا يحق للمتعرض عليها ان تؤسس الدعوى على نفس السبب ، أي تحميل مسؤولية ذلك للمتعرضين لسببية الفصل في ذلك ، إلا انه بالنسبة لطلب وضع حد للعقد بفسخه فإنه لم يسبق لها ان تقدمت به ، ويبقى للمحكمة البث فيه ليس على اساس عدم تنفيذ المتعرضين لإلتزاماتهم وإنما على أساس ان تنفيذ العقد لم يعد ممكنا لتفويت المتعرضين للعقار موضوع الوعد بالبيع للغير ، واستنادا للفصل 259 من ق.ل.ع، فإنه إذا كان الإلتزام غير ممكن جاز فسخه ، مما يتعين معه عدم التراجع على القرار الإستئنافي موضوع التعرض بخصوص ما قضى به من إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الفسخ والحكم من جديد بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 13/03/2006 ، أما بالنسبة لإرجاع مبلغ العربون، فإنه سبق الفصل فيه برفضه بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 16/01/2013 الموماً إليه أعلاه ، في الوقت الذي قضى فيه برفض الطلب بشأنه ، الأمر الذي يجعل الدفع بسببية البث في ذلك استنادا للفصل 451 من ق.ل.ع قائم في النازلة، مما يتعين معه التراجع جزئيا عن القرار الإستئنافي عدد 4798 الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/10/2021 ملف عدد 499/8232/2021 فيما قضى به من أداء لمبلغ 500.000,00 درهم مع الفوائد القانونية والحكم من جديد بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص ذلك ورفض طلب التعرض بخصوص فسخ عقد الوعد بالبيع وتحميل المتعرض ضدها الصائر .

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل :

في الموضوع : بالتراجع جزئيا عن القرار الإستئنافي عدد 4798 الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/10/2021 ملف عدد 499/8232/2021 فيما قضى به من أداء لمبلغ 500.000,00 درهم مع الفوائد القانونية والحكم من جديد بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص ذلك ورفض طلب التعرض بخصوص فسخ عقد الوعد بالبيع وتحميل المتعرض ضدها الصائر .