

Promesse de vente immobilière : Résolution pour manquements réciproques en présence d'une clause résolutoire (Tribunal de première instance de Marrakech 2022)

Identification			
Ref 31569	Jurisdiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 1060
Date de décision 27/09/2022	N° de dossier 297/1402/2022	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés شروط صحة العقد, تفسير بنود العقد, الوعد بالبيع, القوة القاهرة, الشرط الفاسخ, الإخلال بالعقد, إعدار, إعادة الحال إلى ما كانت عليه, remise en état, Promesse de vente, Manquement contractuel, Interprétation des clauses contractuelles, Force majeure, Exécution forcée, Clause résolutoire	
Base légale Article(s) : 230 - 260 - 275 - 128 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Non publiée	

Résumé en français

Les parties ayant expressément prévu une clause résolutoire en cas de non-exécution de leurs obligations, la résolution du contrat s'impose dès constatation des manquements réciproques des parties. Le tribunal a donc refusé d'ordonner l'exécution forcée de la promesse de vente et a prononcé sa nullité, rétablissant les parties dans leur situation initiale.

Résumé en arabe

بما أن الأطراف قد نصوا صراحةً على شرط فاسخ في حال عدم تنفيذ التزاماتهم ، فإن فسخ العقد يصبح واجب التطبيق بمجرد ثبوت الإخلالات المتبادلة بين الأطراف. وبالتالي، رفضت المحكمة الحكم بتنفيذ الوعد بالبيع قسراً وأصدرت حكماً ببطلانه، مع إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث يهدف الطلب إلى الحكم على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع تنفيذا للوعد بالبيع الموثق أمام الموثق دوليزال محمد كريم بتاريخ 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في 01/10/2021 والمتعلق بالعقار ذو الرسم العقاري عدد 24760/43، وفق ما فصل أعلاه. وحيث أجاب المدعى عليه بأن المدعيين لم ينفذا التزامهما بأداء الثمن، ولم يثبتا أنه لم يقم بالالتزامات الملقاة على عاتقه، وأنه عبر عن رغبته الجادة في ذلك لما اسند المهمة للموثق محرر الوعد بالبيع ولزميله الأستاذ محمد الصحراوي الدكالي كما بمقتضى الملحق المبرم بنه وبين المدعيين في القيام بكل اجراء يقضي إلى إتمام البيع واسند لهما توكيلا خاصا في هذا الشأن. وحيث إنه بالاطلاع على عقد الوعد بالبيع وملحقه المشار إليهما أعلاه، تبين للمحكمة أن المدعيين التزما بأداء باقي ثمن البيع وإبرام عقد البيع النهائي بتاريخ 2021/12/31 تحت اعتبار العقد المبرم بينهما وبين المدعى عليه باطلا وغير منتج لأي أثر بينهما. وحيث تمسك المدعيين بكونهما بادرا إلى إجراء معاينة لإثبات تخلف المدعى عليه عن حضور إجراءات إتمام البيع لدى الموثق الأستاذ محمد كريم دوليزال بواسطة المفوض القضائي السيد رشيد زراب بتاريخ 31/12/2021 والذي عاين كذلك تقديم شبكات الأداء إلى الموثق من طرف وكيلهما وإرجاعها إليه لتعذر حضور المدعى عليه. وحيث إنه طبقا للفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود، فإن المدين بمبلغ مالي لا تبرأ دتمته إلا بأدائه نقدا أو بعرضه عرضا عينيا وإبداعه في حالة رفض الدائن قبول ذلك العرض وأنه ولتن اعتبار المدعى عليه بتخلفه عن الحضور أمام الموثق في الأجل المحدد لإبرام عقد البيع النهائي رافضا لقبول باقي الثمن فإن المدعيين يبقيان ملزمين بإيداعه بصندوق المحكمة قصد إبراء دتمتهما، وأن عرض الشيكين الحاملين المبلغ 7.223.610.00 درهم ومبلغ 566.878,00 درهم على الموثق واسترجاعهما من طرف وكيلهما بسبب غياب المدعى عليه عن مجلس العقد لا يثبت على أنهما قد قاما بتنفيذ التزامهما بأداء باقي الثمن طبقا للفصل المذكور.

وحيث إنه طبقا للفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود فإنه لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه وفي بالتزامه المقابل حسب الاتفاق أو القانون أو العرف. وحيث إنه طبقا للفصل 128 من قانون الالتزامات والعقود فإنه إذا كان الأجل محددا بمقتضى الاتفاق لم يسع للقاضي تمديده ما لم يسمح له القانون بذلك. وحيث لما كان العقد شريعة المتعاقدين، ولما كان الشرط الذي قبله المدعيين والمتعلق بأداء ثمن المبيع داخل أجل أقصاه ونهايته 2021/12/31 تحت طائلة اعتبار العقد لاغيا وكان لم يكن غير متحقق فإنه أمام عدم قيامهما بالالتزام الملقى على عاتقهما حسب عقد الوعد بالبيع وملحقه. المبرم بينهما وبين المدعى عليه والمتمثل في أداء باقي الثمن أو عرضه وإبداعه في الأجل المحدد. يجعلهما غير محقين في المطالبة بإتمام إجراءات بيع العقار موضوع النزاع، مما يجعل طلبهما غير مرتكز على أساس قانوني ويتعين الحكم برفضه وحيث إن باقي الطلبات تعتبر غير مبررة قانونا ووجب رفضها. وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها. 2. في المقال المعارض : حيث يهدف طلب المدعي الى الحكم باعتبار كل من الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 والملحق المؤرخ في 21/09/2021 المحررين من طرف الموثق محمد كريم دوليزال والمتعلقين بالرسم العقاري عدد 24760/43 بالمحافظة العقارية بسبيدي يوسف بن علي – مراكش لاغيا و كان لم يكن والحكم تبعا لذلك بفسخهما مع ترتيب الأثر القانوني بإرجاع المتعاقدين إلى مرحلة ما قبل التعاقد والحكم بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المقيد بالرسم العقاري المذكور اعلاه بتاريخ 15/12/2021 (سجل 124 عدد 739) وكذا التمديد الخاص به والمقيد بتاريخ 07/03/2022 (سجل 126 عدد 872) بمقتضى الأمر القضائي الصادر في الملف رقم 2061/1105/2022، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهما الصائر تضامنا. وحيث دفع المدعى عليهما بأن المدعى عليه لم يبادر إلى إبرام عقد البيع النهائي بسوء نية عن طريق عدم قيامه بتنفيذ التزاماته

المنصوص عليها بمقتضى الفصل 6 من عقد الوعد بالبيع وكذا ملحقه وبأن قيامهما بوضع باقي الثمن بين يدي الموثق يعتبر بمثابة إبداع حقيقي يغني عن اللجوء إلى مسطرة العرض العيني والإبداع، ملتزمين بالحكم برفض الطلب.

وحيث إنه بالاطلاع على عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في فقد تبين للمحكمة أن الطرفين قد اتفقا على إبرام عقد بيع نهائي بتاريخ 2021/9/25 والذي تم تمديده بمقتضى الملحق أعلاه إلى غاية 2021/12/31 تحت طائلة اعتبار كلا العقدين لاغيين وغير منتجين لأي أثر بينهما. وحيث إنه طالما أن الطرفين قد اتفقا بالعقد المذكورين على شرط فاسح يعتبرهما عديمي الأثر بحلول أجل إبرام عقد البيع النهائي أمام الموثق بمجرد عدم قيام كل طرف بالالتزامات الواقعة عليه فإنه أمام خلو الملف مما يفيد قيام المدعي فرعيا بالحصول على الشهادة الضريبية ، وشهادة إبراء السند المتعلقة بالعقار، والحصول على رفع اليد المتعلق بالشرط الفاسخ أو انخراط شركة « المعدن » في العقد والتشطيب على الرهن من الدرجة الأولى المقيد الفائدة مصلحة التسجيل والتسيير والحصول على رفع اليد عن الرهن من الدرجة الثانية المقيد ضمانا لأداء دين ، وأمام خلوه كذلك مما يفيد قيام المدعيين بأداء ثمن البيع كاملا فإن العقد المبرم بين الطرفين يكون مفسوخا بقوة القانون طبقا للفصل 260 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أنه « إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يفسخ عند عدم وفاء أحدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء ». وحيث إنه تبعا لما ذكر يبقى طلب المدعي فرعيا في الشق المتعلق بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في 21/09/2021 المحررين من طرف الموثق محمد كريم دوليزال والمتعلقين بالرسم العقاري عدد 24760/43 ، مرتكزا على أساس قانوني سليم ويتعين الاستجابة له، وإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد. وحيث إنه طبقا للفصل 86 من ظهير التحفيظ العقاري فإنه « يحدد مفعول التقييد الاحتياطي الصادر بناء على أمر من رئيس المحكمة الابتدائية في ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ صدوره، ما لم ينجز التقييد النهائي للحق، وتكون هذه المدة قابلة للتمديد بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، ويستمر مفعول هذا التمديد إلى حين صدور حكم نهائي ». وحيث إنه بالاطلاع على شهادة الملكية المدلى بها في الملف تبين للمحكمة أن المدعى عليهما فرعيا قد قاما بإجراء تقييد احتياطي على العقار موضوع النزاع بمقتضى أمر قضائي بتاريخ 2021/12/15 والذي تم تمديده بمناسبة الدعوى الحالية بتاريخ 2022/03/07، والتي لم يصدر بشأنها حكم نهائي الأمر الذي يكون معه طلبه الرامي إلى التشطيب على التقييد الاحتياطي المقيد بالرسم العقاري موضوع الطلب سابقا لأوانه، وغير مرتكز على أساس قانوني سليم ويتعين الحكم برفضه.

وحيث إن النفاذ المعجل ليس له ما يبرره ويتعين الحكم برفضه لعدم توفر شروطه القانونية المنصوص عليها في الفصل 147 من ق م م... وحيث أن خاسر الدعوى يتحمل صائرها. وتطبيقا للفصول: 124/50/39/38/37/32/3/1 من قانون المسطرة المدنية، والفصول 260.275 128 و 234 من قانون الالتزامات والعقود و ظهير 12 غشت 1913 بشأن تحفيظ العقارات كما وقع تميمه وتغييره بمقتضى القانون رقم 14.07

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا وحضوريا:

في الشكل : بقبول المقال الأصلي والمقال المعارض في الموضوع :

1 في المقال الأصلي: برفض الطلب وتحميل المدعية الصائر.

2 بخصوص المقال المضاد الحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في 21/09/2021 المحررين من طرف الموثق محمد كريم دوليزال والمتعلقين بالرسم العقاري عدد 24760/43 الرباطين بين المدعيين المهدي د. وماجدة ز. والمدعى عليه عبد الناصر ب.. ورفض باقي الطلبات وتحميل خاسر الدعوى الصائر.