

قرار محكمة النقض

رقم 2/35

الصادر بتاريخ 2021/02/02

في الملف المدني رقم 2019/2/1/1757

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2018/12/06 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ حماد (ق) الرامية إلى نقض القرار رقم 291 الصادر عن محكمة الاستئناف بالبيضاء بتاريخ 2018/01/15 في الملف عدد 2017/1201/7382.

وبناء على المذكرة الجوابية التي تقدمت بها المطلوبة في النقض بواسطة نائبيها الأستاذ محمد (ل) بتاريخ 2020/02/13 الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية الصادر بتاريخ 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ. المملكة المغربية

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/02/02.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الرحيم سعد الله والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الكافي ورياشي.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالبيضاء، أن الطاعن أحمد محسوب قدم بتاريخ 2017/02/20 مقالا افتتاحيا أمام المحكمة الابتدائية بالبيضاء عرض فيه، أن المدعى عليها المطلوبة في النقض إقامات دار السعادة اقترحت عليه بتاريخ 2008/01/09 بيع شقة في طور البناء رقم 5 بالطابق الرابع تامنصورت، وسلمها مقابل ذلك مبلغ 100.000 درهم، وأنها لم تبرم معه عقد بيع ابتدائي مما يكون معه عقد الحجز الذي استخلصت منه المبلغ المذكور باطلا بقوة

القانون، والتمس الحكم ببطلان وصل الحجز رقم 2198 الصادر بتاريخ 2008/01/09 والأداء المستخلص بموجبه وعلى المدعى عليها بإرجاعها له مبلغ 100.000 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من 2008/04/09 وأدائها له مبلغ 4.000 درهم تعويضا عن التماطل. أجابت المدعى عليها بأن المدعى لم يثبت أن ما اقترح عليه هو عقار في طور الإنجاز وأنه ليس هناك عقد ليتسنى المطالبة ببطلانه على اعتبار أن المعاملة تمت قبل وجود أي عقار والمطالبة ببطلان الوصل لا أساس لها في القانون. فأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها عدد 1938 بتاريخ 2017/04/04 قضت فيه بطلان وصل الحجز عدد 2198 الصادر بتاريخ 2008/01/09 الذي يربط المدعى بالمدعى عليها وعلى المدعى عليها بأدائها للمدعى مبلغ 100.000,00 درهم مسبق الثمن ورفض باقي الطلبات. استأنفته المدعى عليها وألغته محكمة الاستئناف وقضت بعدم قبول الطلب، وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى.

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق القانون، ذلك أن وصل الحجز موضوع النازلة انصب على بيع عقار غير معين لكونه لم يكن منجزا بعد في تاريخ تحرير الوصل ما يدخله ضمن العقار في طور الإنجاز وبالتالي يخضع للمقتضيات التي تنظمه مادامت تلك القواعد وضعت أساسا لتنظيم عملية بيع العقار في طور الإنجاز إذ لا يعقل استثناء العقارات التي لم يتم الشروع بعد في إنجازها أو وضع أشغال الأساسات على المستوى الطابق الأرضي من المقتضيات المنظمة لبيع العقار في طور الإنجاز مادام المشرع نفسه لم يسمح ببيعها إلا بعد استفاء عدد من الشروط وكل بيع قبل استيفاء الشروط يعتبر باطلا، وبالرجوع إلى عقد الحجز يتبين أنه ينصب على بيع الشقة المذكورة والوثيقة لا تتضمن لا رقم الرسم العقاري ولا مساحة الشقة ومكان تواجدها وبذلك فالاتفاق انصب على شيء لم يعين بعد ولا يتضمن تاريخ الإنجاز فالأمر يتعلق ببيع عقار في طور الإنجاز أو لازال في مرحلة إعداد الترتيبات لإنجازه، وأن أي أداء يعد باطلا قبل التوقيع على العقد الابتدائي عملا بالفصل 618-8 من ق ل ع.

لكن، حيث لما كان موضوع الدعوى هو بطلان الوصل الصادر بتاريخ 2008/04/09 اعتمادا على كونه يتعلق ببيع شقة في طور الإنجاز ولم يتم تحريره وفق الشكل القانوني المنصوص عليه بالفصل 3-618 من ق ل ع، فإن المحكمة عندما لم يثبت لها أن التصرف هم عقار تم الانتهاء به من أشغال الأساسات استبعدت المقتضيات المتمسك بها باعتبارها تتعلق بالعقد الابتدائي للعقار في طور الإنجاز الذي لا يمكن إبرامه إلا بعد الانتهاء من أشغال الأساسات عملا بالفصل 5-618 من القانون المذكور النافذ عند إبرام الوصل المطعون فيه، واعتبرته وعدا بالبيع تضمن التزامات متبادلة ولا يخضع للشكلية المنصوص عليها بالفصل 3-618 من ق ل ع، وهو رد يطال كذلك الدفع المبني على الفصل 8/618، مما يكون معه قرارها غير خارق لأي مقتضيات قانونية، وما أثير غير جدير بالاعتبار.

في شأن الوسيلة الثانية والفرع الأول من الثالثة.

حيث ينعى الطاعن على القرار في الوسيلة الثانية، خرق الفصول 112 و129 و488 و489 من قانون الالتزامات والعقود، والقانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة، ذلك أن عقد الحجز جاء معلقا على محض إرادة المطلوبة في النقص إذ لم يحدد مكان الشقة ومساحتها ولا تاريخ تنفيذ المطلوبة في النقص لالتزامها بتسليم الشقة، كما أن وصل الحجز لا يمكن اعتباره اتفاقا مادام ليس موقعا من طرفه ولا يتضمن تحديدا للمبيع ولم يأت وفق الشكل المحدد في المادة 12 من قانون الملكية المشتركة مما يجعله باطلا والقرار المطعون فيه لما كيف الوصل على أنه وعدا بالمبيع يكون قد خالف القانون.

و ينعى عليه في الفرع الأول من الوسيلة الثالثة نقصان التعليل، ذلك أنه أول عقد الحجز بأنه مجرد وعد بالمبيع تضمن التزامات مع أنه لصحته يتعين أن تتوفر فيه الشروط العامة لإبرام عقد بيع عقار المتمثلة في التراضي والمحل والسبب المشروع وتضمينه في محرر ثابت التاريخ أو محرر رسمي، وأنه ليكون له أثر في مواجهة الغير يتعين أن يأتي في الشكل المحدد بمقتضى القانون من ذلك ما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة وطبقا للقانون المتعلق بالتجزئات والمجموعات السكنية وأن الوصل المطعون فيه لا تتوفر فيه شروط عقد البيع وهو صادر عن المطلوبة في النقص ولا يحمل توقيعه وهو مجرد وصل يعترف فيه بالتوصل بملغ 100.000 درهم والقرار المطعون فيه اعتبره وعدا بالمبيع دون أن يبرز من أين استقى ذلك.

لكن، ومن جهة، فما أثير بالجزء الأول من الانتقاد لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع، وغير مقبول إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض، ومن جهة ثانية، وبصرف النظر عن التكييف الذي يمكن أن يعطى للسند المعتمد في الدعوى، فإن رد المحكمة للطلب المبني على خرق الفصل 3-618 من ق ل ع، جاء استنادا إلى كون الوصل لا ينصرف إلى عقار في طور الإنجاز ولم يثبت الانتهاء من أشغال الأساسات وهو التأسيس الذي لم يطله أي انتقاد، ويبقى ما أثير غير جدير بالاعتبار.

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الثانية.

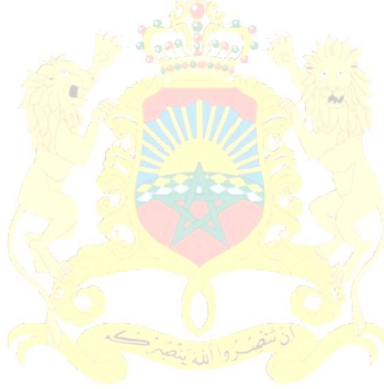
حيث ينعى الطاعن على القرار نقصان التعليل، ذلك أنه تمسك بمقتضيات المادة 9 من قانون حماية المستهلك مما يعتبر معه عقد الحجز الذي جاء وصف الشيء المبيع فيه مبهما ودون تعيين لتاريخ التسليم، يجب تأويله على أنه انصب على عقار في طور الإنجاز ترجيحاً لفائدته بصفته المستهلك وهو ما لم يجب عليه القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إن ما ورد بالنعي لم تكن المحكمة في حاجة للإجابة عليه لعدم تأثيره على قضائها، مادامت المقتضيات المتمسك بها تخص تأويل أحد الشروط وليس العقد، كما أن شروط اعتبار عقار في طور الإنجاز حددها الفصل 1-618 من ق ل ع ولا يقتضي أي تأويل، وما أثر غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحمل الطاعن الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة مليكة بامي رئيسة والمستشارين السادة: عبد الرحيم سعد الله مقررًا، عبد الرحمان انويدر، محمد الخليفي وعبد القادر الوزاني أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الكافي ورياشي وبمساعدة كاتب الضبط السيد فهد الرميثي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض