

القرار عدد 69 الصادر بتاريخ 01 أبريل 2015 في الملف التجاري عدد 2014/1/3/933

عقار في طور الإنجاز - وصل بيع - بطلان البيع - استرداد ما دفع بغير حق وبدون تعويض.

لما كان التعاقد موضوع الدعوى تم على شكل وصل خلافا للمقتضيات الآمرة المنصوص عليها في الفصل 3-618 من ق.ل.ع، ولم يتم توثيقه من قبل إحدى الجهات المؤهلة قانونا لذلك، فإنه يكون باطلا بقوة القانون، ولا يترتب عنه سوى حق المشتري في استرداد ما دفع بغير حق وبدون تعويض عملا بالفصل 306 من ق.ل.ع.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 509 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 20/03/2014 في الملف رقم 2013/1916، أن الطالب رشيد (ح) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بطنجة، يعرض فيه أنه بتاريخ 10/05/2007 سلم للمدعى عليها شركة (بوطرابو) مبلغ 4.478.250,00 درهم برسم 60% من الثمن الإجمالي لشراء قطع أرضية في تجزئة دار السلام موضوع الرسم العقاري عدد 61/10779 الكائنة بالمحل المسمى دوار أحرار ين بطنجة، وأنها سلمته وصلا يحمل رقم 16 مؤرخ في 10/05/2007 تشهد فيه بتوصلها بالمبلغ المذكور، وحددت فيه أرقام القطع موضوع البيع ومساحتها وثنائها، وأنه بتاريخ 02/02/2010 فوجئ بتقييد رهن رسمي من الدرجة الأولى على الرسم عدد 61/10779 الذي كانت ستقام عليه التجزئة وذلك لفائدة البنك الشعبي ضمانا لأداء قرض، مما حدا به إلى إنذار المدعى عليها لتسليم القطع الأرضية المباعة له بعد فرزها وتخصيص رسم عقاري مستقل بكل واحدة منها، بعد أن أبدى استعداداه لأداء الثمن ومنحها أجل 15 يوما تحت طائلة إرجاع المبلغ المسلم لها، غير أنه ظل بدون جدوى، لذلك يلتمس الحكم عليها بإرجاع المبلغ المؤدى وتعويض قدره 500.000,00 درهم والفوائد القانونية من تاريخ الحكم إلى يوم التنفيذ. وبعد جواب المدعى عليها وإدلاء المدعي بمقال إصلاحي التمس فيه اعتبار الدعوى مقدمة إلى المحكمة التجارية وليس إلى المحكمة الابتدائية صدر حكم بإجراء خبرة أنجزها الخبير أحمد الركالة الذي خلص في تقريره إلى أنه لا يوجد أي عقد موقع بين الطرفين بخصوص الالتزامات المتبادلة بينهما، وأن الأشغال متوقفة بخصوص الربط

الكهربائي والمائي والهاتف والتزفيت منذ سنة، وأن المدعى عليها هي المسؤولة عن وقفها، وبعد التعقيب على الخبرة صدر الحكم القطعي بأداء المدعى عليها للمدعى تعويضا بمبلغ 30.000,00 درهم والفوائد القانونية من تاريخ الحكم إلى تاريخ التنفيذ، استأنفه المدعى استئنافا أصليا، والمحكوم عليها استئنافا فرعيا، فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد ببطلاق العقد الابتدائي المبرم بين الطرفين وإرجاع شركة (بوطرابو) للمستأنف الأصلي مبلغ 4.478.250,00 درهما، ورفض باقي الطلبات. وهو المطعون فيه من طرف المدعي.

في شأن الوسيلتين مجتمعتين :

حيث ينعي الطاعن على القرار سوء التعليل الموازي لانعدامه وعدم ارتكازه على أساس وخرق مقتضيات الفصل 12-618 من ق.ل.ع والفصل 263 من نفس القانون، بدعوى أن الفقرة الثانية من الفصل 12-618 من ق.ل.ع تنص على أنه " في حالة تأخر البائع عن إنجاز العقار في الأجل المحدد فإنه يتحمل تعويضا بنسبة 1% عن كل شهر من المبلغ المؤدى على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة " وأن التعويض المنصوص عليه لا يطبق إلا بعد مرور شهر من تاريخ توصل الطرف المخل بالتزامه بإشعار يوجه إليه من الطرف الآخر وأن الطاعن وجه للمطلوبة إنذارا طالبا بمقتضاه بالوفاء بالتزاماتها توصلت به بتاريخ 2011/03/03 فأصبحت في حالة مطل. غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت "أن التعاقد موضوع الدعوى تم على شكل وصل وأن الطاعن لا حق له في المطالبة بالتعويض وأن له الحق فقط في استرداد الثمن" فتكون قد خالفت المقتضيات الآمرة للفصل 3-618 ومقتضيات الفصل 12/618 والفصول 254 و 255 و 263 من ق.ل.ع، على اعتبار أن المطلوبة أصبحت في حالة مطل عندما لم تنفذ الالتزام الملقى على عاتقها اتجاه الطاعن ألا وهو تسليم المبيع بعد استخراج رسوم عقارية خاصة بكل قطعة أرضية، وأن حالة المطل تستوجب الحكم للطاعن بالتعويض عملا بمقتضيات الفصل 263 من ق.ل.ع الناصة على أنه "يستحق التعويض إما بسبب عدم الوفاء بالالتزام أو بسبب التأخر في الوفاء"، مما يوجب نقض قرارها.

لكن، حيث إنه وخلافا لما ورد في موضوع الوسيلة فإن مقتضيات الفصل 12-618 من ق.ل.ع لا تطبق إلا إذا تم تحرير العقد الابتدائي للعقار في طور الانجاز وفق الشكل والكيفية المقررتين في الفصل 3-618 من ق.ل.ع الناصة على أنه " يجب أن يجرى عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الانجاز إما في محرر رسمي أو بموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان..." والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي عللته بقولها "أنه ما دام التعاقد موضوع الدعوى تم على شكل وصل خلافا للمقتضيات الآمرة المنصوص عليها في الفصل 3-618 من ق.ل.ع أي أنه لم يجرى من

قبل إحدى الجهات المؤهلة قانونا لذلك مما يجعله عقدا باطلا بقوة القانون والأثر القانوني الوحيد المترتب عنه هو حق المشتري في استرداد ما دفع بغير حق وبدون تعويض عملا بالفصل 306 من ق.ل.ع.... " تكون قد طبقت مقتضيات الفصلين 306 و 618-3 تطبيقا سليما واعتبرت عن صواب أن الطاعن لا يستحق التعويض عن التماطل ما دام أن العقد موضوع الوصل عدد 016 المؤرخ في 2007/05/10 يعتبر باطلا بقوة القانون، فجاء قرارها معللا تعليلا سليما وغير خارق لأي مقتضى والوسيلتان على غير أساس.

لأجله

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس : السيد السعيد سداوي - المقرر : السيد السعيد شوكيب - المحامي العام : السيد عبد العالي المصباحي.

