

القرار عدد 53

الصادر بتاريخ 19 فبراير 2013

في الملف المرني عدد 2011/7/1/2822

عقار في طور الإنجاز - تحريره من طرف مهني.

البيان من أوراق الملف أن الطالب دفع أمام قضاة الموضوع بان العقد العرفي انصب على عقار في طور الإنجاز يتعين إبرامه أمام موثق أو يحرر من طرف مهني ينتمي إلى مهنة ينظمها القانون وفقا لما هو مقرر بالفصل 3-618 المحتج به، وأن المحكمة لما ردت هذا الدفع بعللة أن العقد لا يتعلق بعقار في طور الإنجاز، والحال أنه يتجلى من تنصيصات هذا العقد أنه ورد على عقار في طور الإنجاز وخلافا لما ذهبت إليه، تكون قد أساءت تعليل قرارها وعرضته للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المشار إليه أعلاه أن المطلوب في النقض (ي.ب) تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بوزان بتاريخ 09/9/25 ^{المملكة المغربية} ^{المجلس الأعلى للسلطة القضائية} يدعي فيه أنه أبرم وعدا بالبيع مع الطالب (م.ب) بتاريخ 7/7/17 التزم فيه هذا الأخير بأن يفوت له المحل التجاري الذي هو في طور البناء على البقعة الأرضية رقم (...) ذات الرسم العقاري عدد (...) الكائن بتجزئة (...) بوزان البالغة مساحته 21 مترا مربعا وذلك بثمن قدره تسعون ألف درهم تسلم منه البائع أربعين ألف درهم على أن يتم أداء الباقي عند إبرام العقد النهائي بعد انتهاء البناء، إلا أن البائع ظل يتماطل في إتمام إجراءات البيع رغم توجيه إنذار إليه بتاريخ 09/1/19 الأمر الذي جعله يودع الباقي من الثمن بصندوق المحكمة بتاريخ 09/12/3، والتمس الحكم على المدعى عليه (الطالب) بإتمام إجراءات البيع وإبرام العقد النهائي تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير، وأرفق مقاله بصورة من عقد عرفي وبمحضر معاينة البناء وبوصل الإيداع، فأجاب الطالب بأن أشغال البناء لم تتم وأنه لم يتسلم من الثمن إلا مبلغ عشرين ألف درهم، وبعد انتهاء المناقشة قضت المحكمة الابتدائية على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع مع المدعى موضوع الوعد بالبيع المصحح الإمضاء في 2008/4/8 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 70 درهم عن كل يوم تأخير وهو الحكم الذي كان محل استئناف من طرف الطالب الذي ركز استئنافه على أن عقد البيع المستدل به غير مستوف للشروط المقررة في الفصل 3-618 من قانون الالتزامات والعقود الذي يوجب أن يبرم العقد من

طرف الموثق أو من طرف مهني ينتمي إلى مهنة ينظمها القانون والتمس إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا بإيقاف البت إلى حين إصدار حكم نهائي في دعوى الفسخ، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع أنهت محكمة الاستئناف الإجراءات بإصدار قرارها القاضي بتأييد الحكم الابتدائي، وهو القرار المطلوب نقضه بوسيلتين لم يجب عنهما المطلوب في النقض رغم توصله.

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الثانية :

حيث ينعى الطالب على القرار المطعون فيه خرقه للفصول 1-618، 3-618 من القانون رقم 44.00، ذلك أنه دفع بأن العقد المستدل غير مطابقة للمقتضيات الشكلية المقررة في هذه الفصول لأنه لم يبرم أمام موثق، ولم يحرر من طرف مهني ينتمي إلى مهنة ينظمها القانون، والمحكمة قضت بصحة العقد بالرغم من أنه أبرم خلافا للمقتضيات المذكورة بالرغم من أنه انصب على عقار في طور البناء، فيتعين نقض قرارها.

حيث صح ما نعته الوسيلة، ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللا، وأن سوء التعليل يتزل منزلة انعدامه، واليدين من أوراق الملف أن الطالب دفع أمام قضاة الموضوع بأن العقد العرفي انصب على عقار في طور الإنشاء يتعين إبرامه أمام موثق أو يحرر من طرف مهني ينتمي إلى مهنة ينظمها القانون وفقا لما هو مقرر بالفصل 3-618 المحتج به، فإن المحكمة لما ردت هذا الدفع بعللة أن العقد لا يتعلق بعقار في طور الإنجاز، والحال أنه يتجلى من مقتضيات هذا العقد أنه ورد على عقار في طور الإنشاء وخلافا لما ذهبت إليه، فإن المحكمة بذلك تكون قد أساءت تعليل قرارها وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بمهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية محكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة المدنية السيدة زبيدة التكلانتي والمستشارين السادة : أحمد الحضري مقررا، أحمد ملجاوي، الحسن بومريم، لطيفة أيدي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة عتيقة سودو.