

القرار عدد 1980

الصادر بتاريخ 26 أبريل 2011

في الملف المرني عدد 2010/7/1/3715

بيع عقاري - شكلية انعقاده.

إن بيع العقار بمقتضى الفصل 489 من ق.ل.ع يجب أن يكون كتابة في محرر ثابت التاريخ، والمحكمة لما اعتبرت واقعة البيع ثابتة بالوصل المدلى به دون احترام شكلية انعقاد البيع تكون أساءت تطبيق مقتضيات الفصل 489 المذكور وعرضت قرارها للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2010/3/31 في الملف عدد 6/2010/50 أن المطلوب تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة، عرض فيه أنه اشترى من المدعى عليها الشقة رقم (...) الكائنة بـ (...) بالرباط بثمن قدره 550000 درهم أدى منه مبلغ 200000 بتاريخ 2005/12/8 وتم الاتفاق شفويا على أن يتم إبرام العقد بإتمام البناء والحصول على رخصة السكن، ولما علم بشروع ممثل الشركة (المدعى عليها) في إبرام عقود البيع مع سائر المشتريين وجه إليها إنذارا إلا أنها أجابته بأن الاتفاق كان على أساس إبرام العقد في شهر مارس 2007 وأنها على استعداد لإرجاع المبلغ المدفوع ملتزمة بالحكم بإلزام المدعى عليها بإبرام عقد البيع معه بخصوص الشقة المباعة ووجوب تضمين العقد الثمن المحدد في 550000 درهم بمساحة 80 م م وفي حالة نقصان المساحة إلى أقل ترتيب نقصان الثمن بقدر الأمتار الناقصة وبتعويض عن الضرر قدره 30000 درهم مع مبلغ 3500 درهم واجب الخزينة عن إيداع باقي الثمن. وبعد مناقشة القضية وتام الإجراءات، صدر حكم يقضي بعدم قبول الدعوى استأنفه المطلوب أمام محكمة الاستئناف المذكورة ألغت الحكم المستأنف والتصريح بقبول الدعوى شكلا وتصديا الحكم على المستأنف عليها في شخص ممثلها القانوني بإتمام إجراءات بيع الشقة رقم (...) وبتعويض قدره 5000 درهم وهو القرار المطعون فيه.

في وسائل النقض:

في الوسيلة الأولى والثانية والخامسة:

حيث تنعى الطاعنة القرار المطعون فيه بخرق القانون وبنقصان التعليل، ذلك أن المطلوب أغفل إدخال الوثيقة، وحرّمها بذلك من الدفاع عن نفسها، وأن المحكمة لما اعتبرت أن هذه الأخيرة أدلت بجوابها أمام المحكمة بواسطة دفاعها يعد تضارباً بين أجزاء القرار وعرضته للنقض.

لكن، حيث إن ما أثر بالوسيلة من إغفال إدخال الوثيقة في الدعوى وحرمانها من الدفاع عن نفسها لا مصلحة للطاعنة في ذلك مما يكون ما أثر بدون أساس.

في الوسيلة الثالثة والرابعة:

حيث تنعى الطاعنة القرار المطعون فيه بخرق قانون العقار وانعدام التعليل، ذلك أن المطلوب لم يبرم أي عقد معها، وبالتالي فإن موضوع دعواه مردود قانوناً لانعدام أي التزام قانوني معها، وأن اعتبار المحكمة أنها لم تعمل على توجيه أي إنذار للمطلوب مع أن ذلك تم من طرف المفوض القضائي بدليل المحضر المؤرخ في 2007/6/21 يعد نقصاناً في التعليل وعرضت قرارها للنقض.

حيث صح ما نعت الطاعنة ذلك أنه بمقتضى الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود فإن بيع العقار يجب أن يكون كتابة في محرر ثابت التاريخ والمحكمة لما اعتبرت واقعة البيع ثابتة بالوصل المدلى به دون احترام شكلية انعقاد عقد البيع المذكور تكون أساءت تطبيق مقتضيات 489 المذكورة وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد بوشعيب البوعمرى - **المقرر:** السيد الحسن بومريم - **الخامى العام:** السيد الحسن البوعزاوي.