

القرار عدد 2637

الصاوير بتاريخ 08 يونيو 2010

في الملف المرني عدد 2009/7/1/1592

وعد بالبيع - عقار محفظ - شكلية الكتابة.

لما تبين للمحكمة أنه لا يوجد من ضمن وثائق الملف ما يثبت وجود أي وعد بالبيع كتابة، وأن تسلم مبلغ مالي بواسطة شيك لا يمكن اعتباره كعربون للبيع، كما لا يمكن إثبات واقعة بيع عقار بشهادة الشهود، ورتبت على ذلك أن واقعة بيع العقار لا تثبت إلا بالحجة الكتابية الثابتة التاريخ عملا بالفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

رفض الطلب



باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 2008/9/22 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في الملف عدد 2008/1/520 أن الطالب تقدم بمقال افتتاحي وإصلاحي أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، عرض فيه أنه بتاريخ 2007/10/31 أبرم وعدا بالبيع شفويا مع شركة (ه.ل.م) بواسطة السمسارين (ح) و(ع) من أجل شراء أرض عارية بالدار البيضاء عمالة عين السبع الحي المحمدي التابعة للجماعة الحضرية سيدي مومن تسمى (ه.غ.ب) ذات الرسم العقاري عدد (...) وسلمها شيكا بمبلغ 600.000.00 درهم كعربون مسحوب عن البنك (...) على أن يتم العقد النهائي بتاريخ 2007/6/11 أمام الموثق (ع.ب) إلا أنها أخلت بالتزامها ورفضت إتمام البيع ملتزمة بالحكم على المدعى عليها بإتمام البيع أمام الموثق المذكور أو أي موثق آخر تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع حفظ حقه في طلب أي تعويض ناتج عن الضرر اللاحق به مع النفاذ المعجل، وتقدمت المدعى عليها بمقال مضاد تلتزم فيه تحميل المدعى المسؤولية عن خطأه المتمثل في إجراء تقييد احتياطي على عقار محفظ الذي أضر بها لمنعها من التصرف في ملكها ملتزمة بالحكم عليه بأدائها غرامة قدرها 90000 من يوم التنفيذ إلى يوم رفع اليد والتشطيب على التنفيذ الاحتياطي الذي أجراه على العقار، وبعد مناقشة القضية وتمام

الإجراءات صدر حكم يقضي برفض الطلب الأصلي والإضافي وبعدم قبول الطلب المضاد. استؤنف أصليا من طرف (ع.إ) وفرعيا من طرف شركة (ه.ل.م) أمام محكمة الاستئناف بالدار البيضاء التي قضت برد الاستئنافين وبتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه.

في وسيلة النقض :

حيث ينعى الطاعن القرار المطعون فيه بانعدام التعليل وبخرق قاعدة قانونية أضر بالأطراف، ذلك أن المحكمة اعتبرت أنه لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يثبت أي وعد بالبيع أو إقرار من الخصم على وجود اتفاق شفوي بشأن البيع وإتمامه مع أنه أرفق طلبه بصورة شيك يحمل مبلغ 600000.00 درهم مسحوب عن البنك (...). محررا من طرف ممثل المطلوبة، بالإضافة إلى وجود وسيطين في إبرام وعد البيع، وكان على المحكمة إجراء بحث بتوجيه اليمين وإجراء خبرة للتأكد من الاتفاق المبرم مسبقا بين الطرفين الذي نتج عنه وعد بالبيع بينهما ولما لم تفعل يجعل قرارها معرضا للنقض.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود فإن البيع إذا كان عقارا محفظا وجب أن يجرى كتابة في محرر ثابت التاريخ بين عاقديه، ولذلك فإن المحكمة لما تبين لها أنه لا يوجد من ضمن وثائق الملف ما يثبت وجود أي وعد بالبيع كتابة، وأن تسلم مبلغ 600000.00 درهم بواسطة شيك لا يمكن اعتباره كعربون للبيع، كما لا يمكن إثبات واقعة بيع عقار بشهادة الشهود ورتبت على ذلك أن واقعة بيع العقار لا تثبت إلا بالحجة الكتابية الثابتة التاريخ تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

المجلس لهذه الأسباب القضائية

محكمة النقض

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة المدنية القسم السابع السيد بوشعيب البوعمري والمستشارين السادة : الحسن بومريم مقررا، عائشة بن الراضي، سعد غزيول برادة، محمد محجوبي وبمحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة الزوهره الحفاري.