

القرار عدد 5017
الصادر بجمع الغرف بتاريخ 6 وجنبر 2010
في الملف المرني عدد 2006/5/1/2290

بيع

- عقار غير محفظ - قبض ثمن المبيع - تخلف الشكلية - عدم تمام البيع.

لا يكون بيع العقار منجزا إلا إذا أبرم كتابة وبمحور ثابت التاريخ، وإن توصل مالك العقار بمبلغ مالي من مدعي الشراء لا يخول هذا الأخير سوى استرجاع ما سبق له دفعه، لا إلزام المالك بإتمام البيع قضاء.

رفض الطلب



حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه بالنقض الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2005/12/28 في الملف المدني عدد 2005/1/631، ادعاء طالب النقض أنه اتفق سنة 1998 مع المدعى عليه بأن يبيع له قطعة أرضية مساحتها 800 متر مربع بثمن قدره 500 درهم للمتر، وأن هذه القطعة موجودة بمزارع أولاد عمر ببوسكورة، وأنه تنفيذاً للعقد المذكور سلمه مبلغ 80.000 درهم، إلا أن المدعى امتنع من تحرير عقد البيع، مما اضطره إلى تقديم شكاية ضده فصدر عليه حكم ابتدائي قضى بإدانته بثلاثة أشهر حبسا نافذا وغرامة 500 درهم وتعويض قدره 15.000 درهم، أيد استئنافيا ورفض طلب النقض بشأنه، ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بإتمام البيع معه، ثم تقدم الطاعن بمقال إصلاحي مؤدى عنه في 2004/06/27، ادعى فيه أن ثمن شرائه الأرض المدعى فيها هو 100 درهم للمتر المربع وليس 500 درهم للمتر المربع طالبا إصلاح هذا الخطأ المادي، فأجاب المطلوب أن المدعي قد سلك المسطرة

الجنحية والتمس عدم قبول الطلب واحتياطيا القول بأن شهادة الشهود غير جائزة في إثبات هذه الدعوى، وبعد المناقشة صدر الحكم بإتمام البيع، استأنفه المدعى عليه فقضت محكمة الاستئناف بإلغائه والحكم بعدم قبول الطلب وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة بفرعيها:

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بانعدام الأساس القانوني وذلك بخرق الفصلين 488 و489 من قانون الالتزامات والعقود، بدعوى أن محكمة الاستئناف صرحت بأنه تبين لها من الحكم الجنحي المستأنف أن المطلوب ضده النقص توصل بمبلغ 80.000 درهم على أساس أن يبيع له 800 متر مربع من الأرض وهو ما أكده الشهود، وأن ما توصل به المطلوب ضده النقص لا يوجب سوى استرجاع ما دفع ولا يخول للمشتري استصدار حكم بإتمام البيع، لأن القانون حسب الفصل 489 ق ل ع يوجب أن يكون البيع كتابة وفي محرر ثابت التاريخ، في حين أن هذا التعليل فاسد وخارق للفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود، لأن البيع يكون تاما بمجرد تراضي عاقيه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء على المبيع والتمن وشروط العقد الأخرى، وأنه يتبين بالرجوع إلى وثائق الملف وخاصة إقرار المطلوب ضده النقص نفسه وشهادة الشهود والقرار الجنحي أن هذا الأخير قد اتفق معه على أن يبيع له قطعة أرضية بمزارع أولاد عمر مساحتها 800 متر مربع بمبلغ 80.000 درهم، وأنه قبض الثمن، إلا أنه امتنع عن تحرير عقد البيع ومن تثبته، ومن جهة ثانية فإن الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود قد فسر تفسيراً خاطئاً، فقد أوجب أن يكون البيع الجاري على عقار محرراً وثابت التاريخ، فهو لم يطلب تسليمه الأرض المبيعة ليواجه بضرورة كون البيع الجاري يجب أن يكون محرراً وثابت التاريخ، كما أنه لم يطلب استرداد الثمن ليواجه بأحكام الفصل 443 من نفس القانون، فأساس دعواه هو إلزام المطلوب ضده النقص بتحرير عقد بيع الأرض جبراً وعن طريق القضاء، وأن يكون هذا البيع في محرر ثابت التاريخ، وأن استدلال محكمة الاستئناف بقرار المجلس الأعلى لا علاقة له بالقضية لأن العقار في هذه الأخيرة

غير محفظ، والقرار المستدل به يتعلق بعقار محفظ، مما تكون معه المحكمة قد فسرت الفصل 489 تفسيرا خاطئا وبالتالي يكون قرارها منعدم الأساس القانوني ومعرضا للنقض.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف لما اعتبرت أن ما توصل به المستأنف المطلوب في النقض حسب شهادة الشهود لا يوجب سوى استرجاع ما دفع ولا يخول للمشتري استصدار حكم على البائع لإتمام البيع لأن القانون حسب مقتضيات الفصل 489 من ق.ل.ع يوجب أن يكون بيع العقار كتابة وبمحرر ثابت التاريخ، تكون قد طبقت القانون تطبيقا سليما ولم تخرق الفصلين المحتج بهما وكان ما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بجمع غرفه برفض طلب النقض وعلى الطاعن بالمصاريف.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد إبراهيم بحماني رئيس غرفة الأحوال الشخصية والميراث رئيسا، والسيد محمد أوغريس مقرا، والسيد محمد الخيامي رئيس الغرفة المدنية والسيد عبد الرحمن مزور رئيس الغرفة التجارية والسيد أحمد حنين رئيس الغرفة الإدارية والسيد الطيب أنجار رئيس الغرفة الجنائية والسيدة مليكة بتراهير رئيسة الغرفة الاجتماعية، والسادة المستشارون: إبراهيم بولحيان وعائشة القادري ومحمد العميري وعبد الكبير فريد ومحمد تراي وزهور الحر وحسن منصف وعبد الرحمن مصباحي ومليكة بنديان وعبد النبي قديم وأحمد الملجاوي وأحمد دينية وعبد الحميد سيلا ومحمد منقار بنيس وحسن مرشان وزبيدة الناظم وعتيقة السنتيسي وحسن القادري ومحمد الحبيب بنعطية وزهرة الطاهري ومحمد سعد جرندي ومليكة بامي وعبد اللطيف الغازي أعضاء، وبحضور السيد أحمد الموساوي محاميا عاما، والسيد بناصر معزوز كاتباً للضبط.