

## قرار محكمة النقض

رقم 1/551

الصادر بتاريخ 08 نونبر 2023

في الملف التجاري رقم 2022/1/3/1399

عدم تضمين عقد "التخصيص" البيانات المنصوص عليها في الفصل 3-618 من ق.ل.ع، يترتب عنه البطلان.

باسم جلاله الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه، أن المطلوب (ر إ) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بأكادير، عرض فيه أنه أبرم مع الطالب (ج م ب) عقد حجز عر في مؤرخ في 2015/06/09 بمقتضاه باع له حقوق حجز شقة في طور البناء من (ش س) المالكة والتي تحمل رقم (...) من الملك المسى "خليج ف 3" الكائن بتجزئة (...) حي (...) أكادير، وأدى مقابل تلك الحقوق تسبيقا قدره 775 ألف درهم، وأن هذا العقد باطل لمخالفته أحكام الفصل 618.3 من ق.ل.ع؛ ملتصقا بالتصريح ببطلانه وإرجاع طرفيه إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد والحكم على المدعى عليه بإرجاعه له مبلغ التسبيق المذكور... وبعد الجواب وتمام الإجراءات، قضت المحكمة ببطلان الاتفاق المبرم بين الطرفين والحكم على المدعى عليه بإرجاعه للمدعي مبلغ 775 ألف درهم...؛ أيد استئنافيا بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث يعيب الطاعن القرار بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن المحكمة اعتبرت أن الأمر يتعلق بعقار في طور الإنجاز، والحال أنه يتعلق بشقة مبنية ومنتهية الأشغال ولا تخضع بذلك لمقتضيات الفصل 618.3 من ق.ل.ع، ذلك أن العقد المبرم بين الطرفين لا يتعلق بعقد ابتدائي لبيع عقار في طور الإنجاز حتى يمكن القول ببطلانه، وهو ما يمكن الوقوف عليه من خلال اسم العقد "عقد بيع الحجز" وليس عقد بيع ابتدائي، فعنوان العقد موضوع النزاع جاء واضحا ولا يشترط فيه أي شكلية، فالطالب قام بشراء الشقة جاهزة من الشركة المالكة للمشروع وقام بإعادة بيعها للمطلوب باعتباره وسيطا عقاريا وليس بمالك العقار، وبذلك فالتكييف القانوني الذي أعطته المحكمة للعقد مخالف للواقع، على اعتبار أنه لا يخضع للقانون 44.00 وإنما يخضع للقواعد العامة للالتزام. والمحكمة بعدم مناقشتها دفع الطالب يكون قرارها مشوبا بنقصان التعليل، مما يتعين معه التصريح بنقضه.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وللقول بما انتهت إليه أوردت ضمن تعليل قرارها أنه: ((... يستفاد في نازلة الحال من طبيعة الحجز المنصب على شقة في طور الإنجاز رقم (...) من الملك المسى "خليج ف 3" الكائن بتجزئة (...) حي (...) أكادير موضوع الرسم العقاري الأم عدد (2...) والذي قام الطاعن

بدوره بحجز مجموعة من الشقق فيه لبناء إقامة فندقية من غير تحديد لطريقة أداء باقي ثمن البيع وتاريخ تسليم الشقة المباعة...))، التعليل الذي يؤخذ منه أن ما تم تفويته من طرف الطالب للمطلوب هو الحق المنبثق عن عقد الحجز "عقد التخصيص". ولما كان المشرع اشترط في هذا العقد حتى يكون منتجا لآثاره، أن يتضمن البيانات المنصوص عليها في الفصل 3-618 من ق.ل.ع ومنها تاريخ تسليم الشقة المباعة وتحديد طريقة أداء باقي الثمن، الأمر الذي لم يتضمنه عقد الحجز. والمحكمة لما قضت بتأييد الحكم الابتدائي القاضي ببطان الاتفاق الرابط بين الطرفين، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وما جاء بالقرار المطعون فيه من أن "أي إجراء اتخذه بهذا الشأن لا يغني عن تحرير عقد البيع الابتدائي وفقا لأحكام الفصل 3-618 من نفس القانون..."، هو مجرد تزييد في التعليل يستقيم القرار بدونه، والوسيلة على غير أساس.

#### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي رئيسا، والمستشارين السادة: محمد رمزي مقررا ومحمد الصغير ومحمد بحماني وعبد السلام نعناني أعضاء، وبمحضر المحامية العامة السيدة سهام لخضر، وبمساعدة كاتب الضبط السيد نبيل القبلي.



المملكة المغربية

الجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض