ملف رقم 0910499 قرار بتاريخ 2015/04/16

قضية ورثة (م.ع) ضد (ب.ع)

الموضوع: وعد بالبيع

تفصيل الموضوع: مدة الوعد- أجل معقول- تقادم الالتزام.

المرجع القانوني: أمر رقم: 75-58 (قانون مدني)، المادتان: 71 و 308، جريدة رسمية عدد: 78.

المبدأ: لا يكون للاتفاق، الذي يَعِد به كلا المتعاقدين أو أحدهُما، بإبرام عقد معيّن في المستقبل، أثر، إلا إذا عيّنت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها.

يجب تحديد المدة، في عقد الوعد بالبيع، بأجل معقول، لا يتجاوز مدة التقادم الطويل (15) سنة.

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2013/01/17 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد العابد عبد القادر المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيدة زوبيري فضيلة المحامية العامة في تقديم طلباتها المكتوبة.

حيث إن الطاعنين ورثة (م.ع) طعنوا بطريق النقض بتاريخ 2013/01/17 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ شريفي علي المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي بتاريخ 2012/12/28 القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

حيث إن المطعون ضده (ب.ع) قد بلغ بعريضة الطعن وأودع مذكرة جواب بواسطة وكيله الأستاذ العايب الهاشمي مفادها أن الطعن غير مؤسس.

حيث إن الطعن بالنقض استوفى شروطه الشكلية فهو مقبول.

حيث إن الأستاذ شريفي علي أثار في حق الطاعن **أربعة أوجه للطعن بالنقض.**

الوجه الأول: مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات،

وحاصله أنه سبق للمدعين في الطعن أن تمسكوا بفساد الإجراءات طبقا للمادة 17 من القانون السالف قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بدعوى عدم شهر عريضة افتتاح الدعوى إلا أن قضاة المجلس اعتبروا هذا الدفع مردود دون مبررات محددة.

الوجه الثاني: مأخوذ من السهو عن الفصل في أحد الطلبات،

وحاصله أن المدعين في الطعن تمسكوا بأن عقد الوعد بالبيع قد صدر بتاريخ 1993/07/10 والدعوى لم ترفع إلا بتاريخ 2012/01/24 مما يفيد أن الدعوى رفعت بعد انقضاء 19 سنة مما يجعلها متقادمة طبقا للمادة 308 من القانون المدني.

الوجه الثالث: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

وحاصله أن قضاة المجلس خالفوا المادة 71 من القانون المدني التي تنص على أن الاتفاق لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية في العقد المراد إبرامه و المدة المحددة و أن العقد الذي لم يتضمن هذه المسائل الجوهرية يعد باطلا و أن قضاة المجلس لم يأخذوا بعين الاعتبار ذلك.

الوجه الرابع: مأخوذ من قصور التسبيب،

وحاصله أن المدعين في الطعن تمسكوا أمام قضاة المجلس بأن ثمن المبيع لم يدفع بعد و بحسب ذلك لا يلزمون بإبرام العقد إلا بتسديد ثمن المبيع طبقا للمادة 351 وما بعدها من القانون المدني و بالتحديد المادة 387 وما يليها منه إلا أن قضاة المجلس اعتبروه التزاما مؤجلا إلى غاية إبرام العقد النهائي وهو ما يجعل القرار المطعون فيه بهذا التبرير قاصر التسبيب.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن الوجه الثالث: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

والذي يعيب فيه المدعين في الطعن على قضاة المجلس مخالفة المادة 71 من القانون المدني والتي تنص على أن الاتفاق لا يكون له أثر إلا إذا روعيت جميع المسائل الجوهرية في العقد المراد إبرامه والمدة المحددة والعقد الذي لم يتضمن هذه المسائل يعد باطلا.

حيث بمراجعة ملف الطعن و القرار المطعون فيه يتضح أن الدعوى المرفوعة إلى القضاء من المدعى عليه في الطعن بتاريخ 2012/01/24 ترمي إلى إلزام المدعين في الطعن إلى إتمام إجراءات البيع أمام الموثق حول القطعة الأرضية محل الوعد بالبيع الذي أبرمه مورثتهم بتاريخ 1993/07/10 تحت رقم 90/1073 ومع القول بحلول الحكم محل العقد في حالة الامتناع.

وحيث بمراجعة القرار المطعون فيه فإن قضاة المجلس و لتأسيس قضاءهم ذكروا أن العقد صحيح و يتبين منه أن الواعد يلتزم بإكمال الشرط الموقف و هو استخراج أصل الملكية مسجل و مشهر و إيداعه لدى الموثق لإتمام البيع النهائي.

لكن حيث بمراجعة المادة 1/71 من القانون المدني فإنها تنص على أن الاتفاق الذي يعدله كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه و المدة التي يجب إبرامه فيها.

وحيث بمراجعة القرار المطعون فيه لا يظهر أنه ناقش المدة التي أبرم فيها عقد الوعد بالبيع و التي يجب أن تكون محددة بآجال معقولة لا

تتجاوز مدة التقادم القانوني 15 سنة طبقا للمادة 308 من القانون المدني ولما لم يفعلوا أشابوا قرارهم المطعون فيه بانعدام الأساس القانوني وبدون مناقشة و الإجابة على الأوجه الأخرى نقض و إبطال القرار المطعون فيه.

وحيث إنه طبقا للمادة 364 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إحالة القضية على الجهة القضائية التي أصدرت القرار بتشكيلة جديدة للفصل فيها طبقا للقانون.

وحيث إنه طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من خسر الدعوى يتحمل المصاريف القضائية.

فلهـــذه الأســـبـاب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن بالنقض شكلا وفي الموضوع نقض و إبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي بتاريخ 2012/12/28 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون، مع إبقاء المصاريف القضائية على عاتق المدعى عليه في الطعن.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشر من شهر أفريل سنة ألفين وخمسة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الثالث - والمتركبة من السادة:

رواينيـــة عمـــــار	رئيس القسم رئيسـا
العابد عبد القادر	مستشـارا مقـــررا
كويـــرة رابـــح	مستشـــــارا
صخراوي حسين	مستشـــــارا

بحضور السيدة: زوبيري فضيلة - المحامي العام،
وبمساعدة السيد: شامبي محمد - أمين الضبط.