

الغرفة العقارية

ملف رقم 1378629 قرار بتاريخ 2022/04/07

قضية (م.ا) ومن معه ضد (ز.خ)

الموضوع: وعد بالبيع

الكلمات الأساسية: عقد بيع - بيع معلق على شرط - شهادة مطابقة.

المرجع القانوني: المادة 71 من القانون المدني.

المبدأ: التزام الواعد بتحرير العقد محل الوعد بعد حصوله على شهادة المطابقة هو وعد بالبيع وليس بيعا نهائيا معلقا على شرط.

إن المحكمة العليا

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

بعد مداولة قانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون
الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن
بالنقض المودعة بتاريخ 2018/12/13 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها
محامي المطعون ضده.

بعد الاطلاع على أمر الاستخلاف الصادر عن الرئيس الأول للمحكمة
العليا بتاريخ 2022/03/24 تحت رقم 37/ م ع/را/2022 المتضمن تولي
السيدة حروش حورية مستشارة بالقسم الثاني للغرفة العقارية تسيير
المداولات ورئاسة جلسة 2022/04/07.

الغرفة العقارية

بعد الاستماع إلى السيدة بوحميدي شهرزاد المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد عبد القادر سعدون المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن كلا من (م.ا) و(م.س) و(م.ي) القائمة في حقهما والديهما (م.ي) طعنوا بطريق النقض بتاريخ 2018/12/13 في القرار الصادر عن الغرفة العقارية لمجلس قضاء الشلف بتاريخ 2018/04/16 تحت رقم 00993 القاضي:

في الشكل: قبول الاستئناف.

وفي الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيه الصادر عن القسم العقاري لمحكمة الشلف بتاريخ 2018/01/28 تحت رقم الفهرس 00594 والقضاء من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أنه وتدعيما لطعنهم، أودع الطاعنون بواسطة وكيلهم الأستاذ لفضل جمال المعتمد لدى المحكمة العليا عريضة تتضمن وجها وحيدا للطعن.

حيث أن المطعون ضدها (زخ) بلغت بعريضة الطعن وأودعت مذكرة جواب بواسطة دفاعها الأستاذ بن سالم رشيد المعتمد لدى المحكمة العليا ملتزمة فيها عدم قبول الطعن شكلا لمخالفته لأحكام المادة 565 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي الموضوع رفض الطعن.

حيث أن الأستاذ لفضل جمال أثار في حق الطاعنين الوجه التالي:

الوجه الوحيد: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

بدعوى أن قضاة المجلس لم يناقشوا مقتضيات المادة 71 من القانون المدني بفقرتها اللتان تحددان مسألتان جوهريتان تتعلقان ببيع العقار وهما 1- : مسألة المدة، التي هي مسألة جوهرية في عقد الوعد بالبيع حيث اعتبرت عقد الوعد بالبيع عقد تام في حين أن القانون يميز بين العقد التام وعقد الوعد بالبيع وجعل المدة مسألة أساسية فيه.

الغرفة العقارية

2. مسألة شكل العقد إذ يشترط القانون لبيع العقار أو عقد الوعد ببيع العقار الشكلية الرسمية فإنه من المقرر قانونا إعمال نص المادة 01/324 وما يليها من القانون المدني التي تشترط أنه زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو عقود إيجار زراعية، أو عقود تسيير محلات تجارية، أو مؤسسات صناعية، في شكل رسمي. ونظرا لعدم تطبيق مقتضيات نصي المادتين 71 و01/324 يعد القرار معيب.

وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث خلافا لما جاءت به المطعون ضدها فإن عريضة الطعن تضمنت عرضا موجزا لوقائع الدعوى وإجراءاتها مما يجعل من الدفع بمخالفاتها لنص المادة 565 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية غير مؤسس يستوجب الرفض.

حيث أن الطعن بالنقض، استوفى أوضاعه القانونية، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

عن الوجه الوحيد: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

فعلا، حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه، يتبين أنه اعتبر عن غير صواب أن العقد المبرم بين المطعون ضدها ومورث الطاعنات عقد بيع معلق على شرط في حين أن المطعون ضدها نفسها أكدت في كتاباتها أنها ارتبطت بمورث الطاعنين بعقد وعد بالبيع مؤرخ في 2007/05/23 وأنه تم الاتفاق على إبرام عقد البيع النهائي بعد سنتين من تاريخ إتمام الشروط القانونية والحصول على شهادة المطابقة.

الغرفة العقارية

حيث أن ما جاء في العقد على أن الطرف الواعد ينفذ التزامه بتحرير العقد محل الوعد بالتعاقد بعد حصوله على شهادة المطابقة لا يعد شرطاً في العقد بل يمثل المدة المتفق عليها لتنفيذ الوعد بالتعاقد وفقاً لما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا.

حيث تبعا لما تقدم وطالما لم يناقش القرار العقد المذكور بوصفه الصحيح ألا وهو عقد وعد بالبيع طبقاً لنص المادة 71 من القانون واعتبره عقد بيع نهائي معلق على شرط يكون مفتقراً للأساس القانوني وهو بذلك معيب يستوجب النقض والإبطال.

حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق من خسر الطعن وهذا طبقاً للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

في الشكل: قبول الطعن.

وفي الموضوع: نقض القرار الصادر عن الغرفة العقارية لمجلس قضاء الشلف بتاريخ 2018/04/16 تحت رقم الفهرس 00993، وإحالة القضية على نفس الجهة القضائية مشكّلة من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقاً للقانون، مع جعل المصاريف القضائية على عاتق المطعون ضده.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع من شهر أفريل سنة ألفين واثنين وعشرين من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الثاني، والمترتبة من السادة:

رئيس القسم رئيساً

حروش حورية

مستشارة مقررة

بوحميدي شهرزاد

مستشارة

حسبلاوي فاطمة الزهراء

مجلة المحكمة العليا - العدد الأول 2022

الغرفة العقارية

وارث فاتح
سيدى موسى أم الحسن
مستشـارة
مستشـارا
بحضور السيد: مازوني فريد - المحامي العام
وبمساعدة السيدة: بهيج فائزة - أمين الضبط.