

الغرفة العقارية

ملف رقم 1383360 قرار بتاريخ 2022/07/07

قضية (ر.ك) ضد (ب.ا) بحضور (خ.ع) الموثق

الموضوع 1: عقد بيع على التصاميم

الكلمات الأساسية: رسمية - شهر - سند ملكية - محضر معاينة - شهادة مطابقة - تسليم شقة.

المرجع القانوني: المادة 39 من قانون 04-11 يتعلق بنشاط الترقية العقارية.

المبدأ: يعد عقد بيع على التصاميم المبرم في شكل رسمي والمشهر، كافياً لوحده كسند ملكية متى استكمل بمحضر معاينة معد من موثق، بعد حصول المرقى على شهادة المطابقة.

تستكمل هذه المعاملة العقارية بتسليم الشقة وليس بتحرير عقد البيع النهائي.

الموضوع 2: طعن بالنقض

الكلمات الأساسية: محكمة عليا - استبدال السبب - سبب خاطئ - سبب صحيح.

المرجع القانوني: المادة 1/376 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المبدأ: يجوز للمحكمة العليا أن تستبدل سبباً قانونياً خاطئاً بسبب قانوني صحيح وترفض الطعن بالنقض.*

* سبق نشر نقطة قانونية مماثلة في العدد الأول 2011، ص 133.

الغرفة العقارية

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 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون
الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن
بالنقض المودعة لدى كتابة الضبط بمجلس قضاء وهران بتاريخ
2018/12/31.

بعد الاستماع إلى السيد أحمد منصور المستشار المقرر في تلاوة تقريره
المكتوب وإلى السيد حجار خرفان سعد المحامي العام في تقديم طلباته
المكتوبة الرامية إلى تطبيق القانون.

حيث أن الطاعن (رك) طعن بطريق النقض في القرار الصادر عن
مجلس قضاء وهران بتاريخ 2018/12/04 القاضي:

في الشكل: قبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف فيه.

وتحميل المصاريف القضائية المقدرة بـ 2250 دج.

وتدعيما لطعنه أثار الطاعن 03 أوجه للطعن.

وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض استوفى شروطه الشكلية المقررة طبقا للمادة
349 و565 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الغرفة العقارية

ويتعين مع القضاء بقبوله شكلاً.

من حيث الموضوع:

حيث أن الطاعن تقدم بعريضة للطعن ضد القرار وأسس طعنه على ثلاثة أوجه الطعن بالنقض.

عن الوجه الأول والثاني والثالث: المأخوذ من قصور التسبيب وانعدام الأساس القانوني وانعدام التسبيب طبقاً للمادة 8/358 و9 و10 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لارتباطهم وتكاملهم من حيث المحتوى،

بدعوى أنه يعاب الطاعن على القرار المطعون فيه عدم احتوائه تسبيب كاف معتمدين على نص المادة 39 من قانون 04 / 11 / 11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

كما يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه أنه منعدم الأساس القانوني الذي يستند عليه القرار في التعليل على تأييد الحكم المستأنف إذ تناول المواد 39 من قانون 04/11 و75 من قانون 29/90 والمادة 10 من القانون رقم 08/15 وأن هذه المواد المذكورة أعلاه تتعلق بإجراءات الحيابة كما أن القرار اكتفى بذكر أن "الحكم المستأنف تناول قضية الحال بالتحليل والتكليف القانوني الواجب ويكون بذلك قد أصاب من قضاؤه".

حيث يستخلص من الملف المرفق بأن الطاعن يطالب بإلزام المطعون ضده للمثول أمام الموثق من أجل تحرير وتوقيع عقد البيع النهائي لشقة مستندا إلى أنه تم إبرام بين الطرفين عقد بيع على التصاميم موثق ومشهر لدى المحافظة العقارية فانتهت الدعوى بصدور حكم رفض الدعوى لعدم التأسيس على أساس أن تحرير العقد البيع النهائي مرتبط بالحصول على شهادة المطابقة طبقاً للمادة 39 من القانون 11/04 المتعلق بقواعد التي تنظم الترقية العقارية وهو الحكم الذي أيده المجلس بموجب القرار محل الطعن بالنقض، غير أنه أضاف عبارة في أسبابه بأنه لا مجال لإلزام

الغرفة العقارية

الطرف البائع بتحرير وتوقيع العقد تأسيسا على نفس المادة المذكورة أعلاه والتي تنص على أنه "لا يمكن حيازة بناية أو جزء من البناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة" ومنها انتهوا لكون طلب الطاعن غير مؤسس قانونا.

لكن الثابت قانونا أن عقد البيع على التصاميم لوحده كافيا ليكون سندا للملكية الطاعن ما دام أبرم رسميا وتم إشهاره بشرط أن يستكمل بمحضر حيازة معد من طرف نفس الموثق بعد الحصول المرقى المطعون ضده على شهادة المطابقة المقررة في نص المادة 39 من القانون 04/11 أو إلزامه قضاء بسعي للحصول عليها، في حالة ثبوت تقاعسه، وفقا لما هو مقرر قانونا لتكتمل المعاملة العقارية بالتسليم القانوني للشقة وليس المطالبة بتحرير عقد بيع نهائي كما طلبه الطاعن، وهو السبب الصحيح والمصوب من طرف المحكمة العليا الذي كان على قضاة الموضوع إدراجه ضمن قرارهم والتي تولت المحكمة العليا باستبدال السبب القانوني الخاطئ وفقا لما هو مقرر قانونا في نص المادة 376 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه يجوز للمحكمة العليا استبدال السبب القانوني الخاطئ بسبب قانوني صحيح وترفض الطعن.

حيث أنه ووفقا لما توصل إلى قضاة المجلس لتأييد الحكم القاضي برفض الدعوى إضافة لسبب القانوني الذي أورده المحكمة العليا لتبرير رفض الطلب، يتعين القول أن الأوجه غير مؤسسة يتعين رفضها ومعه رفض الطعن بالنقض.

حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق الطاعن.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا - الغرفة العقارية:

بقبول الطعن بالنقض شكلا ورفضه موضوعا.

تحميل المصاريف القضائية على الطاعن.

الغرفة العقارية

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

رئيس القسم رئيسا	حاج علي أوشافع
مستشارا مقرا	أحمد منصور
مستشارة	قاضي فطيمة زوجة هيني
مستشارة	دحون نصيرة
مستشارة	بوالقرعة فتيحة
مستشارا	بوعوينة صالح
مستشارا	لغناصري رشيد

بحضور السيد: حجار خرفان سعد - المحامي العام،

وبمساعدة السيد: قندوز عمر - أمين الضبط.