

# **Dénaturation des clauses claires et précises : limite au pouvoir souverain des juges du fond (C.S novembre 2006)**

Identification			
<b>Ref</b> 17157	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 3243
<b>Date de décision</b> 01/11/2006	<b>N° de dossier</b> 3186/2/2004	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Execution de l'Obligation, Civil		<b>Mots clés</b> مساحة إجمالية, Coopérative d'habitation, Dénaturation des clauses claires et précises, Force obligatoire du contrat, Interprétation du contrat, Superficie brute et nette, Vente immobilière, Volonté des parties, Contrôle de la cour suprême, إرادة الطرفين, بنود واضحة وصريحة, تجزئة عقارية, تحريف العقد, تفسير العقد, عدم تحقق الشرط, عقد شريعة المتعاقدين, قرارات محكمة النقض, التزامات تعاقدية	
<b>Base légale</b> Article(s) : 230 - 461 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> مجلة رسالة المحاماة :	

## Résumé en français

Il résulte des articles 230 et 461 du Dahir des obligations et contrats que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi et que le juge ne peut interpréter les clauses claires et précises.

Encourt la cassation pour dénaturation l'arrêt qui, pour rejeter une demande d'exécution d'un accord de répartition foncière, retient la défaillance d'une condition liée à la contenance du terrain en se fondant sur la superficie nette issue du lotissement.

En statuant ainsi, alors que la convention stipulait sans équivoque une répartition basée sur la superficie brute globale du titre foncier et non sur la somme des lots constructibles, la juridiction du fond a méconnu la volonté des parties et la clause claire du contrat.

## Texte intégral

القرار عدد: 3243، المؤرخ في: 01/11/2006، ملف مدني عدد: 3186/2/2004

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 01/11/2006 إن الغرفة المدنية في القسم الثاني من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 09/04/2004 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ ممد لطيب الرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالرباط الصادر بتاريخ 22/10/2002 عدد 31/02/13.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 20/09/2006.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 01/11/2006.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد الكبير تباع والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد عنبر.

إن المجلس

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 103 وتاريخ 22/10/2002 الصادر عن استئنافية الرباط في الملف المدني عدد 31/02، أن الموساوي محمد ادعى أنه بمقتضى اتفاق مؤرخ في 16/07/92، اشترى مع المدعى عليها التعاونية السكنية « المنار » قطعة أرضية تسمى المراكشية من الرسم العقاري 14835/ر، مساحتها الإجمالية (4788.75 م.م)، على شرط أن تحتفظ التعاونية منها بمساحة (4000) م.م لتقييم عليها مركبا سكنيا لأعضائها ويكون نصيبه هو منها نسبة 16% التي تعادل مساحة (788.75) م.م، الباقية، إلا أن المدعى عليها لم تف بالتزامها بتسليمه نصيبه، رغم أنه دفع لها مبلغ (570.000) درهم، بل أنها بعدما تسلمت القطعة جزأتها إلى سبع بقع أرضية برسوم عقارية خاصة، وفوتت بتاريخ 02/11/01 الرسم العقاري عدد 35280/20 للمدعى عله الثاني محمد الحنصالي بسوء نية إضرار بحقوقه، وخرقا للاتفاق المبرم بينهما، ملتصقا بالتشطيب على عقد البيع المذكور من الرسم العقاري بعد إبطاله وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه. أوجب المدعى عليهما أن تنفيذ الاتفاق أصبح مستحيلا لأن ما تسلمته التعاونية بعد المخارجة مع وزارة الأوقاف التي كانت تملك النصف في الرسم العقاري الأصلي وبعد تجزئة القطعة سوسى مساحة (3075) م م بينما الاتفاق كان معلقا على شرط أن تتسلم مساحة لا تقل عن (4000) م م وهو شرط لم يتحقق وأن التفويت الذي تم للمدعى عليه محمد الحنصالي كان بحسن نية، فصدر بتاريخ 05/02/02 الحكم برفض الطلب، استأنفه المدعي فأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بعزل منها أن الشرط المتفق عليه وهو زيادة حصة التعاونية على مساحة (4000) م م لم يتحقق، لأن الحصة التي تسلمتها وهي (3075) م م أقل مما نص عليه الشرط، وأن الاتفاق لم ينص على تحديد النسبة التي يطالب بها المدعي في 16%. وأن المدعى عليه محمد الحنصالي عضو في التعاونية واكتسب شراءه بحسن نية وعلي من يدعي العكس يقع عبء الإثبات.

فيما يخص الوسيلة الأولى:

بناء على الفصلين 230 و461 من ق.ل.ع، وبمقتضاهما فإن الاتفاقات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها. وأنه إذا كانت ألفاظ العقد صريحة امتنع البحث عن قصد صاحبها.

حيث يعيب الطاعن على القرار نقصان التعليل، ذلك أن الثابت من الوثائق أن المساحة الإجمالية الفعلية للأرض التي تعاقده بشأنها مع التعاونية المطلوبة في النقص كانت محددة في 4.788.75 م.م وهي المساحة التي أخذت في الاعتبار وقت التعاقد على حالتها غير مقسمة. ونص اتفاق 16 - 7 - 92 على أن تحتفظ التعاونية منها بمساحة 4000 م.م وتفوت للطاعن المساحة الباقية وهي 788.75 م.م على حالتها دون تغيير. وطبقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين فإن الاتفاق وقت تحريره كان قابلا للتنفيذ، وليس مستحيل التنفيذ، إلا أن المحكمة لم تتقيد بمضمون الاتفاق، رغم أن العبرة في الالتزام هي بما تم الاتفاق عليه، والتزام التعاونية المطلوبة في النقص هو أن تفوت له مساحة 788.75 م.م دون تغيير، وأخذت بالتغييرات المحدثة على الأرض بعد تجزئتها إلى بقع أرضية، وسايرت بذلك وجهة نظر المطلوبة في النقص للقول بأن المساحة المتبقية بعد التجزئة أي 3075 م.م، لم تعد هي نفس مساحة الأرض موضوع الاتفاق، وبأن الشرط المتفق عليه لم يتحقق بالرغم من أنه ثبت لها أن المساحة الإجمالية للأرض محل الاتفاق هي 4788.75 م.م.

حقا حيث إن الاتفاق المبرم كتابة بين الطرفين بتاريخ 16/07/92، تضمن التزام التعاونية المطلوبة في النقص بأن تفوت للطاعن ما زاد عن مساحة 4000 م.م المقدر بنسبة 16% من المساحة الإجمالية للأرض موضوع الاتفاق وبنفس سعر شرائها من مالكيها الأصليين، وتحتفظ هي بمساحة لا تقل عن 4000 م.م لتقييم عليه مركبا سكنيا لأعضائها، ومحكمة الاستئناف حين اعتبرت أن المساحة التي اشترط الاتفاق احتفاظ المطلوبة بها من المساحة الإجمالية تزيد عن 4000 م.م، بعد تجزئة الأرض، وخلصت إلى أن هذا الشرط لم يتحقق لأنه نابها مساحة أقل أي 3075 م.م، فإنها تكون قد خالفت إرادة الطرفين وما التزمت به التعاونية كتابة، وأولت الاتفاق بما لا يوافق بنوده، رغم ألفاظه واضحة وصريحة في أن مساحة 4000 م.م التي ستحتفظ بها المطلوبة هي التي ستخصصها لإقامة مركب سكني لأعضائها وليس مجموع مساحة البقع المخصصة للبناء فيها، مما كان معه قرارها خارقا للفصلين 230 و461 من ق.ل.ع ومعرضا للنقض.

من أجله

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المعطون فيه وإحالة الملف والطرفين على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون، وعلى المطلوبة بالمصاريف.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة نور الدين لبريس رئيسا والمستشارين السادة: الكبير تباغ مقررا، سعيدة بنموسى الصافية المزوري ورشيدة الفلاح أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر، وبمساعدة كاتبة الضبط السيد محمد الإدريسي.