

**L'inexistence de l'objet d'un
contrat de vente immobilière fait
obstacle à la demande
d'exécution forcée (Cass. com.
2020)**

Identification			
Ref 45001	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 438/3
Date de décision 20201111	N° de dossier 2019-3-3-1679	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Vente, Civil		Mots clés Vente immobilière, Rejet, Objet du contrat, Nullité du contrat, Inexistence de l'objet, Impossibilité d'exécution, Exécution forcée, Contrat de vente	
Base légale Article(s) : 59 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant souverainement constaté que la parcelle de terrain objet d'un contrat de vente était inexistante, différant par sa superficie, sa localisation et ses références de tout autre bien appartenant au vendeur, une cour d'appel en déduit à bon droit que la convention est nulle et d'exécution impossible. Par conséquent, elle rejette légalement la demande d'exécution forcée de la vente, dès lors qu'en application de l'article 59 du Dahir des obligations et des contrats, la partie qui savait ou devait savoir au moment du contrat que l'objet de l'obligation était irréalisable ne peut en réclamer l'exécution.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية (القسم الثالث)، القرار عدد 3/438، الصادر بتاريخ 11-11-2020 في الملف التجاري عدد 1679-3-3-2019

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 07-08-2019 من طرف الطالبة المذكور أعلاه بواسطة نائبتها الأستاذ نعيمة (ع.) الرامي إلى

نقض القرار رقم 5749 الصادر بتاريخ 05-12-2018 في الملف رقم 4377-8232-2018 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في: 2020-10-21

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2020-11-11.

و بناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد وزاني طيبي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد العزيز أوبايك.

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبة شلبية (ن.) تقدمت بتاريخ 14-11-2016 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها اشترت قطعة أرضية من المطلوبة شركة (م.ع.ف.خ.) ، و أنها تقدمت ضد البائعة بدعوى من أجل إتمام إجراءات البيع ، صدر بشأنها قرار عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، أسفرت إجراءات تنفيذه على تحرير محضر امتناع ، ملتزمة الحكم باعتبار القرار النهائي المذكور بمثابة عقد بيع القطعة 38-72500 الكائنة بتمارة ، و أمر المحافظ على الأملاك العقارية بتمارة بتسجيله مع ترتيب الأثر القانوني على ذلك التسجيل، و بعد الجواب ، والتعقيب ، وإجراء خبرة و تمام الإجراءات ، صدر الحكم القطعي باعتبار القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف 4622 - 8202-2014 بمثابة عقد بيع القطعة 18-72500 ، الكائنة بتمارة، و أمر المحافظ على الأملاك العقارية بتقييد هذا العقد بالرسم العقاري عدد 38-72500 عند صيرورة الحكم نهائيا، ألغى استئنافيا مع الحكم من جديد بعدم قبول الطلب ، بالقرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق الفصل 513 من قانون الالتزامات والعقود، و عدم الارتكاز على أساس و انعدام التعليل، بدعوى أن المحكمة مصدرته علته بأن " ما خلصت إليه الخبرة التقنية جعل حكم أول درجة غير صائب " ، و هو تعليل مشوب بالنقصان الموازي لانعدام التعليل ، لأن الخبر انتهى إلى أن المشروع المسمى (ف. 4) لا يوجد على أرض الواقع، أي أن القطعة التي باعتها لها المطلوبة غير موجودة واقعا، و أن العقار ذي الرسم العقاري 38-54213 عبارة عن أرض عارية مساحتها 90004 مترا ، لم تكن محل أي بيع أو أي مشروع عقاري، و إنما زعم الممثل القانوني للشركة المدعى عليها (عبد الغني (م.)) أنه من المحتمل أو المفترض أن تحتضن المشروع (ف. 4) ، و هي التسمية التي أعطيت لجميع المشاريع التي كانت شركة (م.ع.ف.خ.) تعترم إنجازها سنة 1990 ، و في سنة 1993 قسم المشروع الكلي لمجموعة من التجزئات ، و أعطي لكل منها اسم ، و أن المشروع المعني بالنزاع اسمه (ز.)، أما الرسم العقاري 54213 -38- فيسمى (ف.) و لا علاقة له بمشروع (ز.) ، و بذلك فإن محكمة أول درجة كانت على صواب لما اعتمدت الفصل 513 من قانون الالتزامات والعقود ، الذي ينص على أن المبيع إذا لم يعد له محل بفعل البائع، و ورد على شيء مثلي ، التزم البائع بأن يسلم المشتري مثيلا له، مع حفظ حق المشتري في التعويض إذا كان لهذا التعويض محل، و المطلوبة ، حسب تصريح ممثلها، اقترحت على الطاعنة أن تعوضها بقطعة في مشروع (ن.) ، و لكن ذلك لم يتم ، و يتعلق الأمر بالقطعة 38-72500 التي تبلغ مساحتها 100 متر مربع ، التي تقبلها الطاعنة رغم عدم التطابق في المساحة بينها وبين القطعة موضوع الاتفاق ذات المساحة 150 مترا مربعا ، و من ثم فالمحكمة مصدرته القرار المطعون فيه خرقت الفصل 513 من قانون الالتزامات والعقود ، مما يوجب التصريح بنقضه.

لكن حيث ثبت للمحكمة مصدره القرار المطعون فيه ، من خلال الخبرة المنجزة أمام محكمة أول درجة، أن القطعة الأرضية موضوع الاتفاق بين الطرفين ليس لها وجود في الواقع وأن القطعة ذات الرسم العقاري 38-54213 ، تختلف مساحة و موقعا و مرجعا، عن القطعة التي انصرفت إرادة الطالبة بداية للتعاقد بشأنها، و توجد بتجزئة أخرى غير تلك التي حددها الالتزام بالبيع، وهو ما يستخلص منه أن الاتفاق بين الطرفين لم يكن له محل موجود، مما جعله باطلا و مستحيل التنفيذ، و بذلك فإن المتعاقد الذي كان يعلم ، أو كان عليه أن يعلم عند إبرام العقد ، استحالة تحقق محل الالتزام ليس له أن يطالب من تعاقد معه بالتنفيذ، وهو ما نص عليه الفصل 59 من قانون الالتزامات والعقود ، مما لا مسوغ معه لإلزام المطلوبة بالتعاقد مع الطالبة بشأن قطعة أرضية أخرى ، وهذه العلة القانونية الصرفة ، المستمدة من واقع الملف و المستندة لنصوص القانون ، تقوم مقام العلة المنتقدة و يستقيم بها القرار ، و بذلك لم تخرق المحكمة فيما انتهت إليه من إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب، أي مقتضى ، والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالبة المصاريف.