

# **Pas-de-porte (vente de clé) : Le caractère illicite de la convention prohibée par la loi entraîne sa nullité (Cass. civ. 2006)**

Identification			
<b>Ref</b> 17108	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 539
<b>Date de décision</b> 20060215	<b>N° de dossier</b> 2475/1/2/2004	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Vente de clé, Restitution des sommes versées, Pas-de-porte, Ordre public, Nullité absolue, Force obligatoire du contrat, Convention illicite, Cause illicite, Cassation, Bail d'immeuble	
<b>Base légale</b> Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Revue : Revue la Lettre de l'Avocat مجلة رسالة المحاماة	

## Résumé en français

Il résulte de l'article 2 du dahir du 1er décembre 1950 que la convention par laquelle un locataire s'engage à verser une somme d'argent en contrepartie de la conclusion d'un bail est prohibée et illicite. Par conséquent, viole ce texte et fait une mauvaise application de l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats, la cour d'appel qui refuse d'annuler une telle convention au motif que les engagements contractuels tiennent lieu de loi aux parties, alors que ce principe ne s'applique qu'aux obligations valablement formées.

## Résumé en arabe

– ان الاتفاق الذي بمقتضاه باع المطلوب للطاعن مفتاح المنزل موضوع الدعوى مخالف لمقتضيات قانونية تمنعه وتعاقب عليه وبالتالي فهو اتفاق غير مشروع ومناف للقانون.

## Texte intégral

قرار عدد: 539، ملف مدني عدد: 2475/1/2/2004، بتاريخ: 15/2/2006

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 15/2/2006

ان الغرفة المدنية القسم الثاني من مجلس الاعلى في جلستها العلنية اصدرت القرار الاتي نصه.  
بين: السيد محمد ايت عبد الله.

السكن: بالدار رقم 1 شارع محمد الخامس - حي تاصومعت - ورزازات.

النائب عنه الاستاذ عبد المالك شكلاط المحامي بورزازات المقبول للترافع امام المجلس الاعلى.  
الطالب

وبين: السيد المدني سمليل

السكن: بمقر مستشفى الحسن الثاني - بمدينة اكادير.

المطلوب

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 10/6/2004 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الاستاذ عبد المالك شكلاط الرامية الى  
نقض قرار محكمة الاستئناف بورزازات الصادر بتاريخ 21/4/2004 في الملف عدد 188/03.

وبناء على الاوراق الاخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الامر بالتخلي والابلاغ الصادر في 21/12/2005.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 15/2/2006

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة السيدة مليكة بامي والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد بلقاسم الفاضل.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في شأن الوسيلتين الاولى والثانية مجتمعتين.

بناء على الفصل 2 من ظهير فاتح دجنبر 1950 المحدث لاجراءات جديدة لزجر من يتجر بصفة غير مشروعة في اكرية المباني  
وبمقتضاه يمنع ان يدفع المكتري ثمن التنازل له عن كراء المحل اما نقدا او عينا ويعاقب بالسجن لمدة تتراوح بين ستة اشهر وثلاث  
سنوات وبذعيرة بين 15.000 درهم و 100.000 درهم.

حيث يؤخذ من اوراق الملف والقرار المطعون فيه عدد 114 الصادر عن محكمة استئناف ورزازات بتاريخ 21/4/04 في الملف عدد  
188/03 ان الطاعن ادعى لدى ابتدائية ورزازات انه اشترى من المطلوب مفتاح المنزل الكائن بحي تصومعت رقم 1 شارع محمد  
الخامس بمبلغ 30.000 درهم وابرم معه عقد كراء بخصوص نفس المنزل بسومة كرائية 300 درهم (للكازة) و 400 درهم للطابق الاول  
على اساس الابقاء على نفس السومة، الا ان المدعى عليه تقدم بدعوى للزيادة في الكراء وقضت المحكمة بالزيادة بعد اجراء خبرة، في  
حين ان الامر يتعلق بشراء مفتاح والابقاء على السومة كما انه اصلح المحل بما قدره 20.000.00 درهم، ملتتمسا الحكم بفسخ عقد بيع  
مفتاح المنزل وارجاعه مبلغ 30.000.00 درهم والامر بخبرة على الاصلاحات. وبعدها اجاب المدعى عليه بان دعوى الابطال تتقادم  
بسنة، وعقد البيع لا يمنع مراجعة السومة، ولا يمكن القيام باي اصلاح الا باذن المالك. صدر الحكم بتاريخ 5/4/01 والحكم على المدعى  
عليه بارجاع مبلغ 30.000 درهم ورفض باقي الطلب. استأنفه الطرفان. وصدر قرار بالغائه والحكم برفض الطلب بعلته ان الفسخ يكون  
عندما يتعلق الامر بالحالات التي تتنافى مع القانون، وعقد بيع المفتاح ورد على شيء يدخل في دائرة التعامل ومستجمع لجميع اركانه،  
وسبب الفسخ ليس فيه ما يخالف القانون والالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون.... ودعوى الابطال يكون لها  
محل في الحالات المنصوص عليها بالفصول 4-39-55-56 ق.ل.ع وهي المتعلقة بالاهلية وعيوب الرضا والتي لم يتم الدفع بها لابطال

العقد وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار عدم الارتكاز على اساس قانوني وانعدام التعليل وخرق الفصل 59 ق.ل.ع ذلك ان القرار اعتبر عقد بيع مفتاح منزل يدخل في دائرة التعامل.

حقا، حيث ان الاتفاق الذي بمقتضاه باع المطلوب للطاعن مفتاح المنزل موضوع الدعوى مخالف لمقتضيات قانونية تمنعه وتعاقب عليه وبالتالي فهو اتفاق غير مشروع ومناف للقانون، وعليه فالمحكمة لما ركزت قضاءها على علة « ان الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون.... » في حين ان الفصل 230 ق.ل.ع. المعتمد في التعليل يتعلق بالالتزامات المنشأة على وجه صحيح تكون قد خرقت الفصل 2 من ظهير فاتح دجنبر 1950 المشار اليه وطبقت الفصل 230 ق.ل.ع تطبيقا سيئا، مما يعرض قرارها للنقض.

لاجله

قضى مجلس الاعلى بنقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد بهيئة اخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب الصائر.

كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة المزوري والكبير تباع اعضاء وبمحضر المحامي العام السيد بلقاسم الفاضل وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد الادريسي.