

**Vente d'immeuble : le permis
d'habiter ne dispense pas les
juges du fond d'examiner les
preuves contraires de
l'inachèvement de l'ouvrage
(Cass. civ. 2005)**

Identification			
Ref 15785	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 193
Date de décision 20050119	N° de dossier 2772/1/1/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Action paulienne, Civil		Mots clés قرارات محكمة النقض, Vente d'immeuble, Promesse de vente, Procès-verbal d'agent judiciaire, Preuve, Permis d'habiter, Obligation de délivrance, Motivation des décisions, Insuffisance de motivation, Force probante, Expertise judiciaire, Exception d'inexécution, Cassation, Achèvement des travaux	
Base légale Article(s) : 234 - 235 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Guides pratiques دلائل عملية	

Résumé en français

Encourt la cassation, pour motivation insuffisante équivalant à son absence, l'arrêt qui retient qu'un vendeur a exécuté son obligation de délivrance d'un immeuble en se fondant exclusivement sur la production d'un permis d'habiter, sans examiner le procès-verbal d'un agent judiciaire constatant l'inachèvement des travaux, ni répondre à la demande d'expertise formée par l'acquéreur.

Résumé en arabe

لما كان القرار المطعون فيه قد اقتصر في تعليل قضائه بشأن إتمام بناء الفيلا موضوع التعاقد بين الطرفين وتنفيذ المطلوب التزاماته على إدلاء هذا الأخير برخصة السكن من دون أن يناقش محضر العون القضائي المتضمن عدم إتمام بناء الفيلا موضوع التعاقد بين الطرفين والمدلى به من طرف الطاعنة، ودون الإجابة لا عما تمسكت به من عدم إتمام بناء الفيلا المذكورة وفق المواصفات المنصوص عليها في كناش التحملات الخاص بالتجزئة، ولا عن طلبها إجراء خبرة، فإنه يكون بذلك قد جاء معللا تعليلا ناقصا يوازي انعدامه، مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال.

Texte intégral

القرار عدد 193 المؤرخ في: 19/01/2005، ملف مدني عدد: 2772/1/1/2003

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن عبد الله الساعدي رفع دعوى بتاريخ 08/03/2002 أمام ابتدائية وجدة ضد سليمة مزيان بحضور شركة أوركوبا عرض فيها أنه سبق أن باع للمدعى عليها المذكورة الفيلا رقم 57 الواقعة بشارع أحفير تجزئة الكولف أسلي بوجدة بمقتضى الوعد بالبيع المؤرخ في 15/04/1998 بثمن قدره مليون وعشرون ألف درهم توصل منه بمبلغ ثلاث مائة ألف درهم كتسبيق، وبمجرد إبرام العقد رغبت المشتري في إضافة بعض التغييرات على الفيلا خلافا لما هو وارد في التصميم الأصلي على نفقتها وبشكل مستقل عن الثمن الإجمالي وكلفتها بإنجاز تلك التغييرات، ومنحته مبلغ مائة وخمسين ألف درهم كتسبيق، فكلف بدوره مقاوله البناء أوركوبا المطلوب حضورها في الدعوى لإنجاز المطلوب تحت إشراف المشتري وانتهت المقاوله إلى تحديد قيمة الأشغال المنجزة من طرفها في مبلغ مائة وسبعة وتسعين ألف ومائتين وعشرين درهما، توصلت به منه كاملا، ولما انتهى من بناء الفيلا وحصل على رخصة السكنى واستخرج الرسم العقاري الخاص بها أنذر المشتري بإتمام البيع بتاريخ 10/08/2001 و25/01/2002 إلا أنها لم تحرك ساكنا، طالبا لذلك الحكم عليها بفسخ الوعد بالبيع المذكور وأدائها له تعويضا عن الخسارة قدره مائة وعشرة آلاف درهم.

وأجابت المدعى عليها بأنها لم تكلف المدعي بالقيام بالأشغال المذكورة ولا علاقة لها بمقاوله البناء أوركوبا، وأنها بعد إبرام الوعد بالبيع أدت للبايع مبلغا إضافيا بتاريخ 25/01/2000 قدره مائة وخمسون ألف درهم وأنها بعدما توصلت منه بالإنداز أخبرته بأنها لا تمنع في إتمام البيع وأن باقي الثمن رهن إشارته شريطة تسليمها المبيع بالموصفات المنصوص عليها في عقد الوعد بالبيع وكناش التحملات وأنها أنجزت محضر إثبات حال حرره عون قضائي يفيد أن البناء لم يتم وأن الرسم العقاري المبيع منقول برهن لفائدة إدارة التسجيل والتبر ويرهن لفائدة البنك الشعبي ولم يدل المدعي بما يفيد تمام البناء وبالموصفات المتفق عليها طالبة إجراء خبرة.

وبتاريخ 13/06/2002 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها رقم 2269 في الملف 673/02 بفسخ عقد الوعد بالبيع المشار إليه وبأداء المدعى عليها للمدعي تعويضا قدره سبعون ألف درهم، استأنفته المحكوم عليها فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المحكوم عليها في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصلين 234 و235 من قانون الالتزامات والعقود والفصول اللاحقة على الفصل 498 من نفس القانون المنظمة للتسليم والضمان والفصل 172 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه اعتمد الفصل 498 المذكور المتعلق بتسليم المبيع وضمانه وسكت عن الفصول اللاحقة الموضحة لشروط التسليم والضمان مع أنه في نازلة الحال تم خرق جملة منها - فالقرار علل بأنه على فرض أن ما ادعته الطاعنة أن الأشغال لم تنجز فإن البائع بادر إلى استخراج رخصة السكن منذ 29/06/2000 أي قبل توصلها بالإندازين مع أن الطاعنة بعدما توصلت بالإنداز الأول بتاريخ 10/08/2001 وجهت للبائع في 28/08/2001 ردا موضحة له عدم تمام البناء وحرر عون قضائي في 29/10/2001 محضرا أكد فيه عدم تمام أشغال البناء في الفيلا رقم 57 وحرر محضرا ثانيا أوضح فيه أنه منع هو والخبير المرافق له من دخول الفيلا لإنجاز محضر تكميلي. إلا أن القرار لم يشر إلى كل ذلك مع أنه يثبت عدم إتمام البناء وأن رخصة السكن سلمت من السلطات المحلية للمطلوب مجاملة ولذلك فإن ما ورد في القرار - من أن رخصة السكن كانت بتاريخ 29/06/2000 وبات من المؤكد تنفيذ البائع لالتزاماته - مخالف للمقتضيات القانونية والواقعية لكون محضري العون القضائي يثبتان عدم تمام أشغال البناء، وأن المشتري لا تكون ملزمة بالتقيد بالمقابل بمقتضيات الفصل 576 من قانون الالتزامات والعقود، وهذا تمشيا مع مقتضيات الفصلين 234 و235 من ذات القانون التي تقضي بأنه لا يجوز لأي واحد من طرفي الالتزامات المتبادلة أن يطلب من الآخر تنفيذ التزاماته إلا إذا كان هو نفسه قد قام بتنفيذ التزاماته.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك أنه اقتصر في تحليل قضائه بشأن إتمام بناء الفيلا موضوع التعاقد بين الطرفين وتنفيذ المطلوب التزاماته على « إدلائه بشهادة السكن » قرار 104/00) المبنية على معاينة المهندس رشدي والتي على إثرها تقرر أن البنايات

الكائنة بتجزئة الكولف طريق أحفير وهي الفيالات المرقمة من 48 إلى 60 ومن ضمنها الفيلا رقم 57 رخص بحياسة البناء ابتداء من تاريخ 29/06/2006 ». دون أن يناقش محضر العون القضائي المؤرخ في 29/10/2001 المتضمن عدم إتمام بناء الفيلا رقم 57 موضوع التعاقد بين الطرفين والمدلى به من طرف الطاعنة، ودون الإجابة لا عما تمسكت به من عدم إتمام بناء الفيلا المذكورة وفق المواصفات المنصوص عليها في كناش التحملات الخاص بالنادي المسمى (أسلي كولف)، ولا عن طلبها إجراء خبرة، فجاء بذلك القرار معللا تعليلا ناقصا يوازي انعدامه، مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال. وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الوسائل المستدل بها على النقض. قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قرر إثبات قراره هذه بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة - رئيسا. وعمر الأبيض رئيس غرفة - عضوا. والمستشارين: عبد الله شريية - عضوا مقررًا. ومحمد بلعياشي، وأحمد بلبكري - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس