

**قرار محكمة النقض**  
**رقم 7/18**  
**الصادر بتاريخ 2021/01/05**  
**في الملف المدني رقم 2019/7/1/2641**

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/01/10 من طرف الطاعن المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ش)، الرامي إلى نقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بتطوان بتاريخ 2018/10/16 في الملف عدد 2017/1201/553.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/12/8.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/05.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد محمد المنور لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.  
وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه 2015 أن المطلوب تقدم بمقال افتتاحي أمام ابتدائية تطوان بتاريخ 2014/3/18 عرض فيه أنه أبرم عقد وعد بيع الأرض ذات الرسم العقاري عدد (...) البالغة مساحتها 1000 متر مربع من أصل مساحة العقار الإجمالية قدرها 51 آرا و 56 سنتيارا الملك المسمى "ح"، وأن المدعى عليه توصل منه بمبلغ 400.000,00 درهم بموجب العقد التوثيقي بتاريخ 2012/12/11 الذي التزم ضمنه بإرجاع المبلغ المذكور في حالة عدم حصوله على الشهادة الإدارية داخل أجل سنة واعتبار العقد لاغيا في مواجهتهما، وأن أجل السنة انتهى بتاريخ 2013/12/10 إلا أنه امتنع عن إرجاع المبلغ المؤدى له رغم إنذاره، وعليه يلتمس الحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع المحرر بتاريخ 2012/12/11 وعقد اعتراف بوصل المصادق عليه بتاريخ 2012/9/25 والحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 440.000,00 شامل لأصل الدين والتعويض عن الضرر والتماطل مع النفاذ المعجل والصائر والإجبار في الأقصى، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد

بأن المدعي لم يدل بأية وثيقة تثبت ما يدعيه من أن العقد مخالف لمقتضيات القانون 90-25، كما أن على المدعي وجوباً أن يصرح للطرف الآخر نقضه البيع خلال مدة ستين يوماً من تاريخ العقد بنص الفصل 604 من ق.ل.ع، وفي الدعوى المقابلة فإنه قام بجميع الالتزامات المنوطة به بمقتضى العقد ليتفاجأ بتراجع الطرف الآخر عن العقد أياماً قليلة قبل انتهاء الأجل في خرق واضح لمقتضيات الفصل 604 من ق.ل.ع، ملتصاً برفض الطلب الأصلي وإلزام المدعي عليه فرعياً بإتمام إجراءات البيع مع اعتبار هذا الحكم بمثابة أمر للمحافظ على الأملاك العقارية بتسجيله بالرسم العقاري مع شمول الحكم بالنفاذ. وبتاريخ 2014/10/01 صدر حكم ابتدائي بفسخ عقد الوعد بالبيع المحرر بتاريخ 2012/12/11 والاعتراف بالوصل المصادق على توقيعه بتاريخ 2012/9/25 وإرجاع المدعي عليه لفائدة المدعي مبلغ أربعمئة ألف درهم. وفي الطلب المقابل برفضه، استأنفه الطالب فصدر القرار المشار إليه بتأييد الحكم المستأنف، وتم الطعن فيه بالنقض من طرف المطلوب، فأصدرت محكمة النقض قرارها عدد 7/242 بتاريخ 2016/4/26 في الملف المدني عدد 2015/7/1/5362 القاضي بنقض القرار وإحالة القضية من جديد على محكمة الاستئناف بتطوان بعلّة أنه لئن كان الطالب قد التمس ضمن المقال الاستئنائي إلغاء الحكم المستأنف في شقه المتعلق بالدعوى المقابلة دون الدعوى الأصلية فإن الأسباب الواردة بالمقال المذكور انصبت على المقالين الأصلي والمقابل معا وهي أسباب مترابطة مما يفيد أن أثرها يسري على المقالين معا، ولما كان البين من عقد الوعد بالبيع التوثيقي الرابط بين الطرفين أن الموعد له بالبيع -المطلوب- قد التزم ضمن الفصل الثالث منه بالحصول على الشهادة الإدارية المثبتة لكون البيع على الشيع غير مخالف لقانون 90-25، فإن التزامه المذكور يبقى قائماً ما دام الملف جاء خالياً مما يثبت سعيه للحصول على الشهادة الإدارية المذكورة دون إن يتأتى له ذلك، والمحكمة مصدرة القرار المطعون لما أيدت الحكم المستأنف دون اعتبار لما ذكر تكون قد عللت قرارها تعليلاً فاسداً ينزل منزلة انعدامه، وبعد الإحالة وإجراء بحث وإدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما وإتمام الإجراءات المسطرية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي في الدعوى الأصلية بقبول الطلب شكلاً وفي الموضوع برفض الطلب. وفي الدعوى المقابلة في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بإلزام المستأنف عليه بإتمام إجراءات البيع ورفض باقي الطلبات وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن القرار بانعدام التعليل وبعدم الارتكاز على أساس قانوني وخرق مقتضيات المادة 234 من ق.ل.ع، ذلك أن المدخل الأساسي إلى وقائع الخصومة هو أن عقد الوعد بالبيع التوثيقي بتاريخ 2012/12/11 تضمن التزامين متقابلين منصوص عليهما في الفصل الثالث منه الأول: التزام الموعد له (ح.د) بالحصول على الشهادة الإدارية المتعلقة بكون البيع على الشيع غير مخالف لقانون 90/25 داخل أجل سنة من تاريخ إبرام العقد، الثاني: يلتزم بالمقابل الواعد (م.ح) بإرجاع مبلغ المبيع وقدره 400.000,00 درهم أربعمئة ألف درهم لفائدة الموعد له، وأن كلا الالتزامين كانا موضوع دعوى الأولى دعوى أصلية بفسخ عقد الوعد بالبيع وإرجاع الثمن قدمت بتاريخ 20 مارس

2014، والثاني دعوى مضادة بإتمام البيع قدمت بتاريخ 2014/7/30. وأنه طبقا لقرار محكمة النقض عدد 7/242 المؤرخ في 2016/4/26 في الملف المدني عدد 2015/7/1/5362 الصادر على إثر الطعن المقدم من المطلوب فإن أسباب الطعن المقدمة في كل دعوى تسري على الدعوى الأخرى لتراپطهما. والبين من تصفح وثائق النازلة أن دفاع الطاعن أودع لدى بلدية الفينديق -الكتابة العامة- مكتب الضبط- الواردات بتاريخ 2012/12/11 أي في نفس يوم تحرير العقد من طرف الموثق وتحت رقم (...). طلب الحصول على شهادة إدارية من أجل إبرام عقد بيع عقار محفظ على الشیاع وكون هذا البيع غير مخالف لمقتضيات قانون 90/25، كما تقدم لدى نفس الإدارة ب "طلب إضافي" متوصل به بتاريخ 17 يناير 2013 لضمه إلى الطلب الأصلي، وتقدم أيضا إلى نفس المؤسسة ب "كتاب اخباري مع تذكير". كما يوجد ضمن وثائق الملف أيضا كتاب يحمل توقيع المشتري نفسه بموجبه يدلي لدى الجماعة الحضرية الفينديق بالوثائق المطلوبة، وهو التصميم العقاري وورقة الحسابات الخاصة بالبقعة وقد سجل هذا الكتاب بمرفقاته تحت رقم (...).، فيكون الطاعن قد قام بتنفيذ التزامه وسعى في ذلك سعيا حثيثا داخل الأجل المضروب له وبذلك يكون قد طبق حرفيا مقتضيات المادة 234 من ق.ل.ع ومن تم تكون الدعوى المقامة من طرفه الرامية إلى فسخ عقد الوعد بالبيع مؤسسة على سند قانوني سليم، مما يجعل من القرار المطعون فيه الرفض لها لعل أن الملف خال بما يثبت قيام المدعي الأصلي من تنفيذ الالتزام المتعلق به وعدم سعيه إلى ذلك، قرارا فاقد للأساس القانوني ومنعدم التعليل السليم، مما يستوجب نقضه.

حيث إن المقرر وفق مقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون، ولما كان البين من الوعد المبرم بين الطرفين بتاريخ 2012/12/11 أن الموعد له -الطاعن- التزم ضمن الفصل الثالث منه بالحصول على الشهادة المثبتة أن البيع غير مخالف لقانون 90.25 من رئيس المجلس الجماعي أو البلدي لبلدية الفينديق أو غيرها، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن الطاعن لم يقم الدليل على تنفيذ ما التزم به عقدا بالحصول على الشهادة الإدارية السالفة البيان، بالتالي لا يجوز إلزام البائع بتنفيذ التزامه إلا إذا أثبت الموعد له (المشتري) أنه قام بتنفيذ التزامه وهو ما لا قائمة له، وكان الثابت أن الطاعن تمسك بكونه سعى لتنفيذ التزامه المذكور بإيداعه لدى بلدية الفينديق كتابين الأول: بتاريخ 2012/12/11، الثاني: بتاريخ 17 يناير 2013 قصد الحصول على الشهادة الإدارية أعلاه، وكتاب بموجبه أدلى لدى الجماعة الحضرية الفينديق بالوثائق المطلوبة، الكل داخل الأجل المضروب له، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر دون أن مناقشة للوثائق المستدل بها المذكورة سلبا أو إيجابا بالرغم مما قد يكون لذلك من أثر على الحكم، فإنه يكون قد بنى على تحصيل خاطئ لما هو ثابت بأوراق الملف فشابه القصور في التعليل مما يوجب نقضه.

وحيث أن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

## لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوب المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيدة لطيفة أيدي رئيسة والمستشارين السادة: محمد المنور مقررا، سعيد رياض، السعدية فنون، نجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.



المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض