

**قرار محكمة النقض**  
**رقم 7/14**  
**الصادر بتاريخ 2021/01/05**  
**في الملف المدني رقم 2019/7/1/6900**

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المودعة بتاريخ 2019/6/12 من طرف الطالب المشار إليه أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (س.م)، والرامية إلى نقض القرار رقم 2018/7092 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2018/10/17 في الملف رقم 2018/1404/4742.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

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

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/1/5.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد امحمد لفتح والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

المملكة المغربية

وبعد المداولة طبقا للقانون:

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوب (م.ص.ب.ع) قدم إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء مقالا بتاريخ 2017/8/29، جاء فيه أنه بمقتضى رسم وعد بالبيع مضمن تحت عدد ... كناش ... بتاريخ 2015/4/6، واعده المدعى عليه (ي.م.ب.م) بأن يبيع له حصته المشاعة المحددة في 80/14 بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد (...)، وذلك بثمان 828.000,00 درهم، تسلم منه المدعى عليه بمبلغ 50500 درهم كعربون، واتفقا على أداء باقي ثمن البيع وهو مبلغ 778.000,00 درهم عند إبرام عقد البيع النهائي، وأنه وجه للمدعى عليه إنذارا من أجل إتمام البيع وعرض باقي ثمن البيع عليه غير أنه رفض التوصل بالإنذار وذلك حسب ما هو ثابت من خلال محضر المفوض القضائي المؤرخ في 2017/6/14، الشيء الذي حدا به إلى إيداع مبلغ العرض العيني بصندوق المحكمة، ملتمسا الحكم على المدعى عليه بإتمام البيع المذكور، وفي حالة امتناعه اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد بيع نهائي، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية ب(ب.م.س.ع) بتسجيله بالرسم العقاري عدد (...)، وأجاب المدعى عليه بمقال مقابل بتاريخ 2017/11/15، جاء فيه بأن مدة عقد الوعد بالبيع انتهت بتاريخ

2015/5/30، وأن المدعي الأصلي لم ينفذ التزامه ويوجد في حالة مطل، ملتمسا الحكم بعدم قبول طلب المدعي الأصلي شكلا ورفضه موضوعا، والحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع، وبعد انتهاء الردود والإجراءات، أصدرت المحكمة الحكم رقم 3014 بتاريخ 2017/12/25 في الملف رقم 2017/1401/2375، قضى برفض طلب إتمام إجراءات البيع، وفي الطلب المضاد الحكم بفسخ الوعد بالبيع، فاستأنفه المدعي الأصلي، وبعد جواب المستأنف عليه، أمرت المحكمة بإجراء بحث في الموضوع، ثم صرفت النظر عن البحث لتخلف المستأنف عن الحضور رغم توصله بالاستدعاء ورجوع استدعاء محاميه بملاحظة المحل مغلق بعد عدة محاولات للتبليغ، وأدلى دفاع المستأنف بملتمس كتابي التمس فيه إرجاع الملف لجلسة البحث بدعوى أن سبب عدم حضور نائب المستأنف لجلسة البحث راجع لظروفه الصحية، وبعد انتهاء الإجراءات، أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم بعدم قبول الطلبين الأصلي والمضاد، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلة وحيدة.

في شأن الوسيلة الفريدة حيث يعيب الطالب على القرار المطعون فيه نقصان التعليل، بدعوى أن المحكمة المطعون في قرارها اعتمدت في قضائها على كونه لم ينفذ التزامه، والحال أن المطلوب هو الذي يتملص من أداء باقي الثمن، وأن الفصل 235 من قانون الالتزامات والعقود تخول لكل متعاقد أن يمتنع عن أداء التزامه إلى أن يؤدي الطرف الآخر التزامه المقابل، ولما قضت المحكمة بعدم قبول طلبه المضاد الرامي إلى فسخ عقد الوعد بالبيع، تكون قد جعلت قرارها مشوبا بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

لكن، خلافا لما جاء في الوسيلة، فبمقتضى الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود فإنه لا يجوز لأحد المتعاقدين أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه، وبمقتضى الفصل 235 من نفس القانون المذكور في العقود الملزمة للطرفين فإنه يجوز لكل متعاقد أن يمتنع عن أداء التزامه إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل وذلك ما لم يكن أحدهما ملتزما حسب الاتفاق أو العرف بأن ينفذ نصيبه من الالتزام أولا، ولما كان الثابت من خلال رسم الوعد بالبيع موضوع الدعوى بأن الطالب قد التزم بإنجاز جميع الأوراق الخاصة بالمبيع، وبالنسبة للمشتري المطلوب أداء باقي الثمن عند إتمام البيع النهائي، والثابت أيضا بأن الطالب لم يدل بما يثبت تنفيذ التزامه المتعلق بإنجاز جميع الأوراق الخاصة بالمبيع، ولما كان الأمر كذلك وقضت المحكمة بعدم قبول الطلب الرامي إلى فسخ عقد الوعد بالبيع معللة قرارها بما جاء فيه... أن المستأنف عليه لم يثبت أنه نفذ ما كان عليه من التزام داخل الأجل المضروب، من إنجاز الوثائق الخاصة بالبيع وإشعار الطرف الآخر بذلك، تكون قد طبقت مقتضيات الفصلين المشار إليهما أعلاه تطبيقا سليما وعللت قرارها بما فيه الكفاية، مما يجعل الوسيلة على غير أي أساس.

## لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة لطيفة أيدي رئيسة والسادة المستشارين: امحمد لفتح مقرر وسعيد رياض والسعدية فنون ونجية بوجنان - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.



المملكة المغربية  
الجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض