

**قرار محكمة النقض**  
**رقم 7/60**  
**الصادر بتاريخ 2021/01/19**  
**في الملف المدني رقم 2019/7/1/9287**

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2019/10/1 من طرف الطاعنين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذ (ع.ش)، الرامي إلى نقض القرار رقم 345 عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 2019/07/04 في الملف عدد 2019/1402/138.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2020/12/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/19.

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.

المملكة المغربية  
السلطنة القضائية  
محكمة النقض

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنين تقدموا بتاريخ 2018/4/27 بمقال افتتاحي، يعرضون فيه أنه سبق لمورثهم أن اشترى من السيدة (ن.ب.ب) قطعتين أرضيتين: الأولى عدد (...) مساحتها 125 متر مربع، والثانية: عدد (...) مساحتها 125 متر مربع بالملك المسمى (ب) تجزئة (ب) موضوع الرسم العقاري عدد (...) بثمن قدره 550 درهم للمتر المربع، وتم تسجيله في لائحة المنخرطين في جمعية (ر) تحت رقم (...) وله قطعتين (...) (...)، إلا أن البائعة لم تستطع القيام بالتجزئة وتفي بالتزامها لأن الدولة المغربية كانت قد نزع منها ملكية القطعة في نطاق ظهير 2 مارس 1973 وبالتالي لم تعد مالكة، وبما أن أغلب المشتريين هم عمال بالخارج وقدموا بشكايات للدولة، فإن هذه الأخيرة وجدت حلا بأن طلبت من المشتريين تكوين جمعية سكنية سميت (ر) فوتت لها جزءا من الرسم العقاري لإقامة التجزئة وتفويت جميع القطع التي اشتروها من السيدة (ن.ب)، وفعلا فإن

الدولة الملك الخاص في شخص السيد وزير المالية أصدر قرارا ببيع جزء من الرسم العقاري للجمعية بشرط أن تسوي وضعية المستفيدين الذين اشتروا من السيدة (ن.ب.ب) وقد قبلت الجمعية صراحة ذلك، وتبنته في قانونها الداخلي، وأن اللائحة التي وضعتها الجمعية للمستفيدين تتكون من 127 شخص منهم مورث الطاعنين وتضمنت استحقاقه للقطعتين، وأن الجمعية سلمت لمورث الطاعنين قطعة واحدة فقط وقعت معه عقد تسليم بقعة مساحتها 109 بدلا من 125 متر مربع، في حين لم تسلم له الجمعية القطعة الثانية رقم (...). التي مساحتها 125 متر مربع كذلك، مع أنه طبقا لقرار وزير المالية الذي بمقتضاه فوتت القطعة للجمعية تضمن التزام الجمعية بتفويت جميع القطع التي بيعت من طرف السيدة (ن.ب.ب) في الرسم العقاري عدد (...).، وأن الطاعنين عرضوا على الجمعية السكنية الرحمة مبلغ 68.750,00 درهم على أساس 550 درهم ثمن المتر المربع الذي حددته الجمعية عن القطعة (...) التي مساحتها 125 متر مربع مقابل تسليمه القطعة، لكن الجمعية رفضت العرض حسب الثابت من محضر المفوض القضائي السيد (ع.ع) المؤرخ في 2018/1/5، فتم إيداع المبلغ بصندوق المحكمة تحت حساب عدد (...) بتاريخ 2018/4/20، والتمسوا في مقالهم بإلزام المطلوبة بتحرير عقد نهائي للبيع مع الطاعنين عن القطعة رقم (...) التي مساحتها 125 متر مربع تستخرج من الرسم العقاري عدد (...) المستخرج بدوره من الرسم العقاري (...) مقابل ثمن إجمالي قدره 68.750,00 درهم المودع بصندوق المحكمة الابتدائية ببركان لفائدة المطلوبة بالحساب عدد (...) تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل.

وأجابت المطلوبة أن الجمعية لم يعد لها أثر قانوني إذ تم حلها بمقتضى القرار الاستئنائي عدد 333 الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة في الملف 2016/1201/758، واحتياطيا أن الجمعية تأسست قصد تسوية وضعية المستفيدين المنخرطين بشرط التحلل من جميع الواجبات المفروضة من قبل الجمعية، وأنه سبق لها أن وجهت رسالتين بالبريد المضمون قصد الانضباط لمقررات الجمعية والانخراط مع الأداء، ملتزمة عدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا برفض الطلب. وبعد تبادل المذكرات والردود أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي برفض الطلب، فاستأنفه الطاعنون وبعد الجواب وتمام الإجراءات المسطرية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم الابتدائي وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

### في شأن وسائل الطعن مجتمعة للارتباط:

حيث يعيب الطاعنون القرار خطأ في التعليل الموازي لانعدامه وخرق مقتضيات القانون الأساسي للجمعية، بدعوى أن القرار المطعون فيه أورد أن مورث الطاعنين لم يبادر سوى على أداء مبلغ 42.000,00 درهم بتاريخ 2001/9/19 ومبلغ 26.750,00 درهم بتاريخ 2004/5/18 ومجموع هذا المبلغ هو لقطعة واحدة، في حين أن هذا التعليل خاطئ من عدة وجوه: أولا: إن مبلغ التفويت لمورث الطاعنين المسجل في عقد التفويت لقطعة واحدة هو 59.950,00 درهم، في حين أن مجموع المبلغ الذي أداه

الطاعن هو 68.750,00 درهم (26750+42000) أي أنه أدى أكثر من ثمن قطعة واحدة بزيادة قدرها 8.800,00 درهم ولم يسترجعها مورث الطاعنين، وأن ما أداه دليل على أنه أودع مسبق المبلغ لاقتناء للقطعتين، كما أن القانون الأساسي للجمعية لا يلزم العضو المنخرط سوى أداء 5 دراهم للمتر المربع، وبما أن مورث الطاعنين اشترى قطعتين مساحة الأولى 125 والثانية 125 أي ما مجموعه 250 متر مربع فإنه ملزم بمقتضى الفصل 5 من القانون الأساسي بأداء فقط مبلغ 1.250,00 درهم. وأن الطاعن لما أُنذر بالأداء سنة 2002 وهو موجود بالخارج حيث مقر عمله وسكنه فإنه أدى مبلغ 26.750,00 درهم بعد حضوره المغرب، ثم إن الجمعية ذكرت أنها أُنذرت مورث الطاعنين بالأداء وقد أدلت فقط برسالة واحدة تتضمن "الدعوى الأولى بخصوص تسديد المبلغ" بدون تحديد هذا المبلغ، أما الرسالة الثانية فلا وجود لها ولم توجه للطاعن ولم يتم الإدلاء بها من طرف المطلوبة. هذا وأن الفصل 26 من القانون الأساسي للجمعية ينص على أن المجلس يتخذ كافة الإجراءات لضمان تحصيلها إلا إذا تعذر ذلك، والجمعية لم تثبت أنها قامت بأبسط إجراء وهو إنذار الطاعن بعد سنة 2004 فأحرى أن تثبت أنه تعذر عليها التحصيل، فالجمعية هي التي رفضت أن تفوت لمورث الطاعنين القطعة الثانية بعلة أن الدولة فوتت للجمعية جزء فقط من التجزئة التي كانت السيدة (ن.ب.ب) قد أقامت مع أن هذا العذر غير صحيح لسببين، الأول: إن وزارة المالية في قرار التفويت نصت على أن الجمعية تلتزم بالتفويت لجميع الأشخاص الذين اشترى من السيدة (ن.ب.ب)، والثاني: أن الجمعية في نطاق التلاعب قامت بالتفويت لبعض أعضاء المكتب وأبنائهم وزوجاتهم وأشخاص غرباء وتركت الأعضاء، لذلك فإنه حتى المساحة التي كان الشركاء قد اشتروها وأغلبهم عمال بالخارج منهم موروث الطاعنين قامت بالإنقاص منها، ذلك أن الجمعية في نطاق التحايل وابتزاز موروثهم فإنها لم تفوت له القطعة الأولى إلا بعد إلزامه بالتوقيع على التزام بأن الجمعية تفوت له قطعة واحدة وأن الجمعية تتعهد بتسليمه الثانية في حالة حصولها على القطعة الأرضية المتبقية بالعقار عدد (...) التابع للدولة، وهذا تحايل على الفصل 6 من القانون الأساسي للجمعية الذي نص على أن الجمعية تتكون أساسا من المشتريين الأصليين للقطع الأرضية بتجزئة (ب) ذات الرسم العقاري (...) المقيدة أسمائهم ضمن اللائحة المرفقة بمحضر الاسترجاع وهذه اللائحة ذكر فيها مورث الطاعنين تحت رقم (...)، وذكر فيها أنه اشترى قطعتين (...) و(...)، ثم أن الفصل نص في آخره (...) كما يحق للجمعية قبول أعضاء آخرين في حالة حصولها على القطعة بأكملها (...) أي أن شرط تفويت قطع لغير الشركاء هو الذي ربطه القانون الأساسي بالحصول على القطعة بأكملها لا المشتريين الأصليين اللذين منهم مورث الطاعنين. ثم إن قرار التفويت من وزارة المالية تضمن شرطا صريحا هو أن تسوي الجمعية وضعية المستفيدين اللذين اشترى من السيدة (ن.ب.ب) وقد قبلت الجمعية صراحة ذلك فلم يبق مجال لتفويت آخر للدولة لباقي القطعة بعد أن تم تفويت 3 هكتارات 94 ار 38 سنتيار لفائدة الجمعية، الشيء الذي يجعل القرار معيبا بخطأ في التعليل وخرق مقتضيات القانون الأساسي للجمعية ويتعين نقضه.

لكن، حيث أنه بمقتضى الفصل 230 ق.ل.ع فإن العقد شريعة المتعاقدين، وكما أنه طبقا للفصل 399 من نفس القانون فإن من ادعى شيئا عليه إثباته وإذا كان الثابت من أوراق الملف، وبما لا خلاف عليه بين الخصوم، وما نص عليه القانون الأساسي للجمعية (المطلوبة) أن الدولة (المالك الخاص) فوتت للجمعية السكنية (ر) جزءا من الرسم العقاري عدد (...) لتسوية وضعية المستفيدين الذين اشتروا من المالكة الأصلية (ن.ب.ب) من ضمنهم موروث الطاعنين الذي تسلم القطعة الأرضية الأولى ذات الرقم (...) دون الثانية ذات الرقم (...) بموافقته، وكان هذا الذي انتهى إليه الحكم المطعون فيه بقوله أن ما تم تسويته لا يشكل سوى قيمة قطعة واحدة ولا يشمل القطعة موضوع النزاع، وإذا كان الواضح أن موروث الطاعنين قد قبل بتسوية قطعة واحدة دون الأخرى موضوع التفويت من المالكة الأصلية فإن ما يثيره الطاعنون من أن المطلوبة تحايلت على مورثهم حين توقيعه على الالتزام محله قبوله قطعة واحدة وأنه سيتم تسليمه القطعة موضوع النزاع بعد حصولها على البقعة المتبقية من الرسم العقاري أعلاه، وأنه أدى أكثر من ثمن قطعة واحدة لا يرى محلا لانتفاء الدليل المبرر له، فتكون المحكمة بذلك قد أحاطت بمضمون الأدلة المقدمة إليها وأجاب على دفوع الطاعنين والنعي على الحكم بما ورد علاه على غير أساس.

#### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبيين المصاريف.

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، امحمد لفتح - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.