

القرار عدد: 2/228  
المؤرخ في: 2019/4/2  
ملف مدني عدد: 2018/2/1/2344

بيع عقار - تراضي عاقيده - الاتفاق على المبيع والضمن وشروط العقد الأخرى في محرر مكتوب.

بمقتضى الفصلين 488 و 489 من ق.ل.ع. يتم بيع العقار بتراضي عاقيده على البيع والشراء، وبالاتفاق على المبيع والضمن في محرر مكتوب، مجرد إقرار البائع بأنه فوت منابه وتسلم تسبقا مقابل وصل بذلك لا يفيد تحقق شروط البيع المنصوص عليها في الفصلين المذكورين.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية وجدة، أن الطاعن يمتلك بمعية المسمى قيد حياته يستأثر باستغلاله، واستصدر المدعي في مواجهته حكما في 1991/10/20 قضى عليه بأدائه له مبلغ 15500,00 درهم نصيبه في استغلال عن المدة من 1990/4/13 إلى 1991/7/15. وإثر وفاة المدعى عليه ترتب في ذمة ورثته المطلوبين في النقض مدة لاحقة عن الحرمان جراء استمرارهم في الاستئثار. طالبا الحكم عليهم بأدائهم له تعويضا مسبقا قدره 10.000,00 درهم وإجراء خبرة لتحديد قيمة الحرمان من الاستغلال بداية من 1991/7/19 إلى تاريخ الطلب. أجاب المدعى عليهم بأن المدعي لم يثبت الشركة بينه وبين مورثهم في الحمام وما ما يفيد ملكيته للنصف فيه مؤكدين أن الحمام مغلق منذ 8 سنوات. وبعد إجراء خبرة قضت المحكمة الابتدائية بأبركان في 2010/11/04

ملف رقم 2009/612 حكم عدد 10/412 على المدعى عليهم بأدائهم تضامنا لفائدة المدعي مبلغ 545.916,66 درهما نصيبه في استغلال الحمام موضوع الدعوى عن الفترة من 1991/7/19 إلى 2009/10/01. بحكم استأنفه المدعى عليهم فأيدته محكمة الاستئناف مع تعديله وذلك بخفض المبلغ المحكوم به إلى 140.000,00 درهم بمقتضى القرار 1179 الصادر بتاريخ 2015/12/17 في الملف 2011/423، طعن فيه المدعى عليهم بالنقض فنقضته محكمة النقض بقرارها عدد 9/267 وتاريخ 2017/4/06 ملف مدني عدد 2016/9/1/4899 بناء على أن "الطاعنين تمسكوا بان الحمام تم إغلاقه منذ 2005/5/12 مستدلين على ذلك بشهادة إدارية، ويكون المطلوب في النقض باع نصيبه للسيدة يمينه بوحزمة وتسلم مبلغ 70.000,00 درهم كتسبيق كما ورد بجلسة البحث، إلا أن المحكمة لم تناقش ذلك ولم ترد عليه بالرغم مما له من تأثير على قضائها..."

وبعد الإحالة قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم برفض الطلب بقرارها المطلوب نقضه.

### في شأن الوسيلة الأولى: المصلحة الأعلى للسلطة القضائية

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق الفصل 489 من ق.ل.ع، ذلك أن تفويت حقوقه العينية في الحمام أو بيعها لغير ثابتة في غياب عقد بيع متوفر على كافة الشروط القانونية المنصوص عليها في الفصل 488 من ق.ل.ع، والمحكمة لما اعتمدت في قرارها برفض الطلب على إقرار لم يصدر عنه بتفويته لحقوقه بالحمام تكون قد خرقت الفصل المذكور.

حقا حيث اعتمدت المحكمة لرد دعوى الطاعن على علة: "إن المستأنف عليه أقر بجلسة البحث بتفويت منابه في الحمام المشترك لـ ، وتسلم مبلغ 70.000 درهم منها كتسبيق، وهو المضمن بالوصل المدلى به، ولذلك فهو غير محق في التعويض" في حين أنه بمقتضى الفصلين 488

و489 من ق.ل.ع. بيع العقار بتراضي عاقيه على البيع والشراء، وبالاتفاق على المبيع والشن في محرر مكتوب، وهو ما لا يتحقق بالإقرار، ولا بالوصل الذي لم يستوف شروط الفصل 488 من ق.ل.ع. وانحصر أثره في إثبات توصل الطاعن بمبلغ 70.000,00 درهم لضمان الشراء، مما كان معه القرار خارقا للفصلين المحتج بهما، وعرضة للنقض.

### لأجله

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوبين الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلى بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.

المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض