

## قرار محكمة النقض

رقم 68

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

في الملف المرني رقم 2021/2/1/4003

محكمة الإحالة - عدم الانقياد لقرار النقض - أثره.

الثابت من قرار محكمة النقض القاضي بنقض قرار محكمة الاستئناف السابق أنه أثبت في تعليقه ما أعابه عليها من عدم مناقشتها تصميم التجزئة المرخص به وإجراء بحث على أرض الواقع وإن اقتضى الأمر بالاستعانة بخبير للتحقق ما إذا كان الوصف والمكان الذي اتفق عليه الطرفان قابلين للتحديد بعد حصول تغيير في تصميم التجزئة سيما وأنها أكدت في قرارها أن محل العقد قابل للتحديد مستقبلا استنادا لتصميم التجزئة المرخص به، مما كان على المحكمة وتماشيا والنقطة القانونية وأمام ما هو معروض عليها من وثائق أن تتخذ كل الإجراءات الضرورية لتحقيق الدعوى والتأكد أن ما اتفق عليه الطرفين قابل للتحديد بعد حصول تغيير في تصميم التجزئة، وأنها لما قضت بما جرى به منطوق قرارها دون أن تبرز من أين استقت يقينها أن ما خلصت إليه يتوافق ومقتضيات العقد الرابط بين الطرفين المنصب على بقعتين ويطابق واقع تصميم التجزئة المرخص به، تكون قد أهملت ما جاء في النقطة القانونية وما قرره الفصل 334 من ق.م.م، مما جعل قرارها ناقص التعليل بمثابة انعدامه، وعرضة للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2021/4/30 من طرف الطاعن أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ك.ه)، الرامي إلى نقض القرار رقم 182 الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 2021/3/16 في الملف رقم 2020/1404/162.

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة بتاريخ 2022/8/4 من طرف المطلوب في النقض بواسطة دفاعه الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/1/24.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد القادر الوزاني والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد سعيد زياد.

### وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن المدعي (م.س) تقدم بتاريخ 2015/11/16 بمقال افتتاحي أمام ابتدائية سطات عرض فيه، أنه بتاريخ 2010/10/26 أبرم وعدا بالبيع مع المدعى عليه (م.ر) بخصوص بقعتين أرضيتين من التجزئة التي ستنجز على الرسمين العقاريين "... و"..." بسطات، تطل الأولى على الطريق الرئيسي المؤدية من سطات إلى قيصر، والأخرى وراءها "شوكة". مقابل مبلغ 4000 درهم للمتر المربع، سلمه منها المدعى عليه تسبيقا قدره 600.000 درهم والباقي وقت إتمام البيع النهائي بعد إتمام عملية التجهيز وإنجاز محضر التسليم دون تحديد أجل، وأنه بمقتضى الفصل 33 من القانون المنظم للتجزئات العقارية الذي ينص أنه لا يمكن إبرام العقود بعمليات البيع والإيجار والقسمة إلا بعد أن تقوم الجماعة الحضارية أو القروية بإجراء التسليم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة، وبذلك فإن عقد الوعد بالبيع موضوع النازلة مخالف للقانون طبقا للفصل 72 من قانون التجزئات العقارية وبالتالي فهو باطل، كما أنه بالرجوع إلى الوعد بالبيع المذكور سيتضح أنه غير موثق وفق المادة 4 من مدونة الحقوق العينية مما يجعله باطلا بطلانا مطلقا، والتمس الحكم ببطلان عقد الوعد ببيع البقعتين المدعى فيهما المؤرخ في 2010/10/26، مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية. أجاب المدعى عليه مع مقال مقابل بأن الدعوى رفعت بتاريخ 2015/11/16 أي بعد مرور أجل التقادم الذي هو سنة طبقا للفصل 311 ق.ل.ع وأن الفصلين 33 من قانون التجزئات العقارية والفصل 4 من مدونة الحقوق العينية لا يسريان على النازلة ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع موضوع العقد المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية. وبناء على المقال الإصلاحي الذي تقدم به المدعي الفرعي (م.ر) بتاريخ 2016/3/8 عرض فيه أن عقد الوعد بالبيع المبرم بينه وبين المدعى عليه فرعيا صحيح، وأن الالتزام وإن لم يحدد أجلا لإنجاز أشغال التجهيز فإن الفصل 127 ق.ل.ع ينص على أنه إذا لم يحدد للوفاء بالالتزام أجل معين وجب تنفيذه حالا ما لم ينتج الأجل من طبيعة الالتزام أو من طريقة تنفيذه أو من المكان المعين لهذا التنفيذ وفي هذه الحالات يعين القاضي الأجل وبذلك يكون أجل الوفاء بالالتزام المدعي الأصلي حالا منذ 2013/11/21 تاريخ الحصول على رخصة التجهيز وأن المدعى عليه ظل يماطل في تنفيذ التزامه حسب محضر المعاينة وإثبات حال المدلى بهما مما حدا به إلى إنذاره وتبليغه به مما يجعله في حالة مطل أضرت به، ومن جهة فإن الطرفين لم يبيئا

ضمن عقد الوعد رقمي البقعتين الموعود بيعهما إلا أنهما حددا موقعهما بدقة وأنه بتطبيق ذلك التصميم الهندسي المنجز أخيرا لهذه التجزئة يتضح أن إرادة الطرفين انصبت على البقعتين الحاملتين لرقمي 37 و38 اللتين تنطبق عليهما شروط العقد لأن كلمة "شوكة" تعني "الركن" الشيء الذي يستبعد معه أن يكون المبيع هو رقم 35 لأن هذا الموقع ليس ركنا وأنه عملا بالفصل 235 ق.ل.ع فإنه يعرض على المدعى عليه باقي الثمن المتفق عليه بواسطة مكتب الموثق (س.ن) مبلغ 876.000 درهم بواسطة شيك مصادق عليه، ملتصقا بإصلاح الخطأ المادي يجعل الرقم الصحيح للصك العقاري هو "...". والحكم على المدعي الأصلي بإنجاز الأشغال المتعلقة بالتجزئة والإدلاء بمحضر التسليم النهائي تحت طائلة غرامة تهديدية مع تعويض بنسبة 10 في المائة من ثمن البيع كل سنة بسبب التأخير في إنجاز بيع عقار في طور الإنجاز مع الحكم بإتمام البيع المتعلق بالبقعتين المذكورين. فأصدرت المحكمة الحكم عدد 232 بتاريخ 2016/6/8 قضت فيه بقبول المقالين الأصلي والمضاد، وبرفضهما موضوعا. استأنفه الطرفان، وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها عدد 974 بتاريخ 2017/10/10. نقضته محكمة النقض بقرارها عدد 7/700 بتاريخ 2019/09/24 في الملف عدد 2017/7/1/8718 بناء على - أن عقد البيع حدد البقعتين تحديدا دقيقا يعني عن الرقم والمساحة وأن الشيء المستقبلي المتعاقد حوله قد تحقق وأن الواعد أبدى استعداده لإتمام إجراءات البيع في إطار العقد الرابط بينهما، وأن المحكمة لم تناقش التصميم الهندسي النهائي للتجزئة والذي يفيد أن الأمر يتعلق بالبقعتين حرف "أ" وحرف "ب" وقد عرض عليه الواعد في إطار تسوية النزاع البقعة رقم "ب" كما التمس دفاع الطاعن (م.ر) خلال جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2017/7/10 إجراء بحث على أرض الواقع إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لئن اعتبرت في تبرير قضائها "بأن عقد الوعد بالبيع صحيح طالما أن محله قابل للتحديد مستقبلا استنادا إلى تصميم التجزئة المرخص به وأنه تضمن جميع أركان العقد الصحيح..". إلا أنها ردت دفع الطاعن (م.ر) بأنه "باطلاعها على التصميم النهائي للتجزئة المؤشر عليه من طرف الوكالة الحضرية بسطات بتاريخ 2017/6/14 تبين لها أن واقع القطعتين... أصبح يشكل مجموعة سكنية - حرف أ - مساحتها 912 م<sup>2</sup> وأمامها في نفس الاتجاه مجموعتين سكنيتين - حرف ب - مساحتها 779 م<sup>2</sup>، وبالتالي فإن محل عقد الوعد بالبيع لم يعد قائما وهو المحل الذي حدده المستأنف... في البقعتين 37 و38 من التصميم الأولي...". دون مناقشتها تصميم التجزئة المرخص به وإجراء بحث على أرض الواقع وإن اقتضى الأمر الاستعانة بخبير للتحقق ما إذا كان الوصف والمكان الذي اتفق عليه الطرفان قابلين للتحديد بعد حصول تغيير في التجزئة سيما أنها أكدت في قرارها: "أن محل العقد قابل للتحديد مستقبلا استنادا لتصميم التجزئة المرخص به" في حين أن المطلوب نفسه صرح في جلسة البحث بأن المشتري تراجع عن الاختيار الأول بسبب تغيير التصميم ويقترح عليه البقعتين 4 و5 من التجزئة ثم أوضح أيضا أن التصميم النهائي المصادق عليه يتضمن 189 بقعة مما يكون معه قرارها فيما

ذهبت إليه قد جاء مشوباً بنقصان التعليل وغير مرتكز على أساس فيما يخص المقال المضاد موضوع طلب الطعن بالنقض. وبعد الإحالة، قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في المقال المضاد والحكم على المستأنف عليه (م.س) بإتمام البيع المتعلق بالبقعة المسماة "A.B" ذات الرسم العقاري عدد "... مع المستأنف وعدم قبول باقي الطلب، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المحكوم عليه (م.س).

### في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث يعيب الطاعن على القرار انعدام التعليل، وخرق القانون، وخرق حقوق الدفاع، ذلك أن محكمة الإحالة ملزمة باحترام النقطة القانونية التي جاءت في قرار محكمة النقض والتي تهم النزاع طبقاً للفصل 369 م.م. وأن قرار محكمة النقض نص على: "كون محل عقد الوعد بالبيع لم يعد قائماً وهو المحل الذي حدده المستأنف في البقعتين 37 و38 من التصميم الأولي دون مناقشة تصميم التجزئة المرخص به وإجراء بحث على أرض الواقع وإن اقتضى الأمر الاستعانة بخبير للتحقق ما إذا كان الوصف والمكان الذي اتفق عليه الطرفان قابلاً للتحديد بعد حصول تغيير في التجزئة سيما أنها أكدت في قرارها أن محل العقد قابل للتحديد مستقبلاً استناداً لتصميم التجزئة المرخص به" وأن القرار الاستئنافي موضوع الطعن تضمن حيثية واحدة مفادها أن المحكمة بعد اطلاعها على التصميم الأخير للتجزئة والمؤشر عليه من قبل الوكالة الحضرية بسطات تبين أن البقعة التي اختارها (م.ر) ذات الرسم العقاري "... مساحتها 779 م<sup>2</sup> تنطبق عليها مواصفات وشروط الوعد بالبيع الذي يجمع الطرفين على اعتبار أن لها واجهة تطل على الطريق الرئيسي رقم 104 المؤدية من سطات إلى قيصر ومن ثم فإن هذه المحكمة لا ترى أي موجب لإجراء خبرة تقنية في النزاع. وبالتالي فهي لم تلجأ إلى أي إجراء من إجراءات التحقيق المنصوص عليها قانوناً والمتضمنة بقرار محكمة النقض، خاصة وأن الأمور تقنية محضة لا يمكن للقاضي الفصل فيها دون اللجوء إلى ذوي الخبرة على اعتبار أن التجزئة تتضمن عدة بقع تطل على الشارع المؤدي إلى كيسر كما هو مضمن بعقد الوعد بالبيع، مما يجعل حكمها غير على أساس من القانون خاصة وأنها ركنت إلى اختيار المطلوب في النقض للبقعة المذكورة فيه دون تبرير واقعة الاختيار، والحال أن عقد الوعد بالبيع لم يتضمن واقعة الاختيار وإنما حدد بقعتين، كما أن المطلوب أضحى يتحدث عن بقعة واحدة رغم أن العقد يتضمن بقعتين، كما أن المطلوب في النقض عرض في مذكرته بعد النقض كونه عرض عليه إحدى البقع التي تجاور الطريق رقم 104 إلا أن هذا العرض لا وجود له وأنه لم يعرض عليه أي بقعة، وأن المطلوب حاول جاهداً إيهام المحكمة كون البقعتين موضوع الوعد هما البقعة رقم B ذات الرسم العقاري "... كما أنه لم يعمل على إيداع مبلغ البقعتين المضمنين بالوعد وأن الإشهاد المدلى به من طرف الموثق لا علاقة له بالنزاع الحالي، لكون الطاعن لم يسبق أن كلف الموثق المذكور ولا سبق للطرفين أن أنجزا أي عقد لديه. وأن البيع لا يكون

تاما إلا بتراضي طرفيه على المبيع والتمن وشروط العقد الأخرى وأن تنفيذ كل طرف لالتزامه يقتضي بداية أن يكون المبيع محددًا تحديداً يبعد كل التباس في معرفة الشيء المبيع وأن يكون الثمن محددًا أيضاً لا لبس فيه. وأنه بالرجوع إلى الوعد بالمبيع يتضح لم يحدد البقعتين تحديداً نافيا للالتباس بحيث لم يتم ذكر رقم كل واحدة ولا مساحتها، مما يجعل الثمن الإجمالي مجهول أيضاً.

**حيث صح** ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه عملاً بالفصل 369 ق.م.م فإنه إذا بتت محكمة النقض في قرارها في نقطة قانونية تعين على محكمة الإحالة أن تتقيد بقرار محكمة النقض في هذه النقطة، والثابت من قرار محكمة النقض القاضي بنقض قرار محكمة الاستئناف السابق أنه أثبت في تعليقه ما أعابه عليها من عدم مناقشتها تصميم التجزئة المرخص به وإجراء بحث على أرض الواقع وإن اقتضى الأمر بالاستعانة بخبير للتحقق ما إذا كان الوصف والمكان الذي اتفق عليه الطرفان قابلين للتحديد بعد حصول تغيير في تصميم التجزئة سيما وأنها أكدت في قرارها أن محل العقد قابل للتحديد مستقبلاً استناداً لتصميم التجزئة المرخص به، مما كان على المحكمة وتماشياً والنقطة القانونية وأمام ما هو معروض عليها من وثائق أن تتخذ كل الإجراءات الضرورية لتحقيق الدعوى والتأكد أن ما اتفق عليه الطرفين قابل للتحديد بعد حصول تغيير في تصميم التجزئة، وأنها لما لم تفعل بتبرير ما جاءت به من تعليل: "أن المحكمة وبعد اطلاعها على التصميم الأخير للتجزئة والمؤشر عليه من قبل الوكالة الحضرية بسطات بتاريخ 2017/06/14 تبين لها أن البقعة التي اختارها الطاعن (م.ر) المسماة "A.B" ذات الرسم العقاري عدد "... مساحتها 779 متراً مربعاً تنطبق عليها مواصفات وشروط الوعد بالمبيع الذي يجمع الطرفين على اعتبار أن الهداولة تغطي على الطريق الرئيسي رقم 104 المؤدية من سطات ومن ثم فإن هذه المحكمة لا ترى أي موجب لإجراء خبرة" والذي لم تبرز من أين استقت يقيناً أن ما خلصت إليه يتوافق ومقتضيات العقد الرابط بين الطرفين المنصب على بقعتين ويطابق واقع تصميم التجزئة المرخص به، تكون قد أهملت ما جاء في النقطة القانونية وما قرره الفصل 334 من ق.م.م، مما جعل قرارها ناقص التعليل بمثابة انعدامه، وعرضة للنقض.

### لهذه الأسباب

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

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الهيئة السيد عبد الرحيم سعد الله رئيساً - والمستشارين السادة: عبد القادر الوزاني مقرراً - عبد الرحمان انويدر - محمد الخلفي - محمد القمحي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتب الضبط السيد فهد الرميشي.