

## قرار محكمة النقض

رقم 174

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/656

دعوى إتمام البيع - خلف عام - أثره.

يكون البيع تاما بمجرد تراضي عاقيهما أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع والتمن وشروط العقد الأخرى عملا بمقتضيات الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2021/08/30 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه، الذي يطعن بمقتضاه في القرار رقم 7255 الصادر بتاريخ 2017/10/12 في الملف عدد 2016/1404/612 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/14.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/14.

وبناء على المناذاة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة نجوى الهواس لتقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن (م.ر) (الطالب) تقدم بتاريخ 2009/10/19 بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، عرض فيه أنه بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 1982/01/16 مصحح الإمضاء بتاريخ 1982/01/28 و 1982/01/20 اشترى من المسمى قيد حياته (ب.م) (موروث المطلوبين) بقعة أرضية عارية مساحتها 120 مترا مربعا من الملك المسمى "بلاد ح.ب" ذي الرسم العقاري عدد "..."، الكائن بعمالة مولاي رشيد الدار البيضاء، وأن البائع



حيث لما كان الفصل 478 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أن: "البيع عقد بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم هذا الآخر بدفعه له." وبمقتضى الفصل 488 من نفس القانون: "يكون البيع تاما بمجرد تراضي عاقيه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع والثلثن وشروط العقد الأخرى"، والبين من عقد البيع المؤرخ في 1981/01/26 و 1982/02/20، أن (ب.م) (موروث المطلوبين) باع للطالب بقعة أرضية عارية مساحتها 120 مترا مربعا على الشياخ من الملكية المدعوة "بلاد حفير البير" ذات مساحة إجمالية من 8 هكتارات و 36 آر و 30 سنتيار ذات الرسم العقاري "... نظير ثمن إجمالي وجزافي قدره مبلغ 11400 درهم يقر البائع بأنه تسلمه من يدي المشتري، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي بانية قضاءها على أن: "... كل بيع يكون هدفه أو يترتب عليه تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها أو بيع مساحة تقل عن ألفين وخمسمائة متر مربع يتوقف على حصول إذن سابق للبيع من رئيس الجماعة الحضرية أو القروية التي يوجد ضمن دائرتها العقار موضوع البيع وذلك استنادا إلى الفصلين 58 و 59 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. و... أن المستأنف (الطالب) لم يدل بما يثبت الحصول على هذا الإذن السابق للبيع. و... أن القول بكون القانون المذكور لا يطبق بأثر رجعي هو قول مردود على اعتبار أن دعوى إتمام البيع مادام البيع غير ناجز قدمت بعد صدور القانون المذكور وبالتالي فإن المحكمة الابتدائية حين طبعته كانت على صواب"، في حين أن عقد البيع سابق عن تاريخ صدور مقتضيات القانون رقم 25.90 الذي لم يبدأ سريانه إلا بتاريخ 17 يونيو 1992، فتكون بذلك قد خرقا مبدأ عدم الرجعية القوانينى فضلا عن أن البيع انصب على بقعة أرضية عارية مساحتها 120 مترا مربعا على الشياخ وليس على جزء مفرز بحدود معلومة، ومن تم فإنه لا يخضع لقانون رقم 25.90 أعلاه، فتكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا متزلا منزلة انعدامه، ولم تركزه على أساس من القانون، وعرضته للنقض.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: نجوى الهواس مقرورة، السعدية فنون، نجية بوجنان وعتيقة بحرأوي، أعضاء. وبحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.