CCass,26/10/2007,2819

Identification			
Ref 17058	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 2819
Date de décision 26/10/2005	**N° de dossier** 1308/1/5/2005	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Modalités de l'Obligation, Civil	**Mots clés** Vente de la chose d'autrui, Obligation, Nullité, Civil
Base légale Article(s) : 485 - Dahir des Obligations et des Contrats	**Source** Revue : Al Mi3iar "Le Critère" مجلة المعيار

Résumé en français

L'article 485 du DOC prévoit au profit de l'acquéreur la faculté de résilier le contrat dans le cas de la vente du bien d'autrui, le vendeur ne peut en aucun cas demander la nullité de la vente au motif que la chose appartient à autrui.

Résumé en arabe

– ان مقتضيات الفصل 485 ق ل ع تقرر فسخ العقد في حالة بيع ملك الغير لفائدة المشتري، و لا تجيز إطلاقا للبائع ان يتمسك ببطلان البيع بحجة ان الشيء مملوك للغير.

Texte intégral

ملف رقم 1308/1/5/2005، قرار رقم 2819 بتاريخ 26/10/2005

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من عناصر الملف و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 7/12/04 في الملف المدني

عدد 567/04/4 ادعاء طالب النقض انه ابرم عقد وعد بالبيع مع المدعى عليه، بتاريخ 14/3/02 يلتزم بمقتضاه هذا الأخير ، بأنه يبيع له قطعة أرضية مساحتها 6243 م م، و هي القطعة موضوع الملكية الكائنة بالسجع ناحية فاس بنسودة ، و توصل منه بعربون قدره 150.000 درهم و الباقي هو 200.000 درهم يتم أداؤه عند تحرير العقد النهائي بعد إتمام المدعى عليه الإجراءات بتنفيذ الحكم القاضي بالقسمة موضوع الملف العقاري عدد 443/91 الصادر بتاريخ 4/1/93 ، و قد وجه إنذارا الى المدعى عليه من اجل إتمام البيع، و ان جميع أطراف الحكم المذكور قاموا بتنفيذ الحكم بالقسمة السابق الذكر باستثناء المدعى عليه، طالبا الحكم على هذا الأخير بإتمام عملية البيع معه موضوع الوعد بالبيع المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية، و بعد جواب المدعي عليه و تمام الإجراءات قضت المحكمة لابتدائية ، وفق الطلب بحكم استأنفه المدعى عليه و ألغته محكمة الاستاناف، و قضت بعدم قبول الطلب و ذلك بمقتضى قراراها المطعون فيه.

حيث يعيب الطالب على المحكمة في الوسيلتين الأولى و الثانية خرق القانون، و ذلك بخرق الفصل 485 و سوء التعليل الموازي لانعدامه و تحريف الوقائع و التناقض الواضح في تعليل القرار، و عدم الارتكاز على أساس ذلك انه اعتمد في حيثياته على مقتضيات الفصل 485 ط ل ع ، و ذلك من اجل التصريح بان عقد الشراء قابل للفسخ لفائدة باقي الملاك على الشياع، ما لم يعمل هؤلاء على الإقرار به و لم يكسب البائع فيما بعد العقار بكامله، و ان التأويل للفصل المذكور هو تحريف له على اعتبار ان فقرته الثانية تجعل حق فسخ العقد للطرف المشتري بعد رفض المالك الإقرار بالبيع، و بذلك فهو قد اعتمد صيغة معاكسة لمفهوم النص المذكور، و هو ما لجا إليه ضمن حيثياته كون الشركاء لم يتم الإقرار من طرفهم، في حين ينص الفصل 485 على رفض المال الإقرار و هو ما لم يتوفر في النازلة، لان الشركاء لم يرفضوا هذا الإقرار خلال مرحلتي التقاضي، و ان المحكمة عوض النظر في طلب الدعوى و دفوعهم المتعلقة بعقد لوعد بالبيع، لجأت الى تأويل مقتضيات الحكم 503/93 مستنبطة منه الحيثيات و هو ما يتناقض مع شهادة المحافظ على الأملاك العقارية بفاس، و التي يتبين بمقتضاها ان المطلوب يملك نسبة مشاعة مع باقي المالكين في الرسم، و ان حصته على الشياع هي التي قام ببيعها و لو ان عليها اعتراض من طرف الغير، لما كانت موضوع حجز تحفظي كما هو مشار إليه في شهادة الملكية، و لتمت المطالبة من طرف باقي المالكين برفع هذا الحجز و انها بذلك خرقت الفصل 485 ظ ع و من جهة أخرى فإنها اعتمدت في قرارها كون المطلوب في النقض قد باع ملكه و ملك غيره أي انه باع اكثر مما يجعل عقد الشراء قابلا للفسخ، فكانت علله غير مرتكزة على أساس قانوني و اقتصرت على تفسير منطوق حكمة قضى بالقسمة و لم تعتمد على معطيات تدل على ان المطلوب في النقض قد باع ملك غيره، الشيء الذي يعد تجاوزا للسلطة و إجحافا بحقوق الطالب. و كان قراراها معللا تعليلا سيئا يوازي انعدامه و منعدم الأساس القانوني و عرضا للنقض.

حقا فقد تبين صحة ما نعته الوسيلتان، ذلك ان المحكمة لما استندت فيها انتهت إليه على اعتبار ان المطلوب فوت قطعة مفرزة و انه باع ملكه و ملك غيره و اكثر مما يملك لتستخلص من ذلك ان عقد الشراء قابل للفسخ لفائدة باقي الملاك على الشياع، ما لم يقروه او ما لم يكسب البائع لعقار بكامله و ان إقرار المالكين لم يتم بعد، أعمالا بمقتضيات الفصل 485 ط ل ع و الحال ان عقد الوعد بالبيع انصب على بيع حصة البائع في عقار على الشياع، و على إتمام البيع بعد تنفيذ المطلوب في لنقض لمقتضيات الحكم القضائي القاضي بقسمة العقار المشاع و الشامل للحصة المبيعة.

و من جهة أخرى لما كانت مقتضيات الفصل 485 ط ل ع إنما تقرر فسخ العقد حتى في حالة بيع ملك الغير لفائدة المشتري، و لا تجيز إطلاقا للبائع ان يتمسك ببطلان البيع بحجة الشيء مملوك للغير، فان المحكمة لذلك بتأويلها مقتضيات الفصل المذكور وفق ما جاء في قرارها تكون قد حرفت مقتضياته بما أدى الى خرقه و حرفت وقائع النازلة و أساءت تعليل قرارها بما يوازي انعدامه، و لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون، فكان ما بالوسيلتين واردا عليه و مبررا لنقضه.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه و بإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيه بهيئة اخرى، طبقا للقانون و بتحميل المطلوب النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا، بسجلات المحكمة المصدرة له اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه، بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة بديعة ونيش رئيسا و المستشارين لسادة: عائشة القادري مقررة، و محمد اوغريس، و رضوان اللمياوي، و محمد فهيم، و بمحضر المحامي العام السيدة سعيدة بومزراك و بمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف رزقي.