

CCass,26/10/2007,2819

Identification			
Ref 17058	Jurisdiction 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 النقص 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 بالسجج ناحية فاس بنسودة ، و توصل منه بعربون قدره 150.000 درهم و الباقي هو 200.000 درهم يتم أدائه 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 أُلغته محكمة الاستئناف، و قضت بعدم قبول الطلب و ذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث يعيب الطالب على المحكمة في الوسيطتين 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 الشيعاء، 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 دفعوهم 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 الشيعاء 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 ط ع و من جهة أخرى فإنها اعتمدت في قرارها كون المطلوب في النقص 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 قضي بالقسمة و لم تعتمد على معطيات تدل على ان المطلوب في النقص قد باع ملك غيره، الشيء الذي يعد تجاوزا للسلطة و إجحافا بحقوق الطالب. و كان قرارها معللا تعليلا سيئا يوازي انعدامه و منعدم الأساس القانوني و عرضا للنقض.

حقا فقد تبين صحة ما نعتة الوسيطتان، 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 الشيعاء، 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 الشيعاء، 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 النقص 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 و نيش رئيسا و المستشارين لسادة: عائشة القادري مقرر، و محمد اوغريس، و رضوان اللماوي، و محمد فهيم، و بمحضر المحامي العام السيدة سعيدة بومزراك و بمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف رزقي.