

Action en garantie d'éviction : Construction sur le terrain vendu par un tiers (Cour suprême 2009)

| Identification | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| Ref 15719 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 2853 |
| Date de décision 26/08/2009 | N° de dossier 872/1/5/2008 | Type de décision Arrêt | Chambre Civile |
| Abstract | | | |
| Thème Action paulienne, Civil | | Mots clés ضمان الاستحقاق، خيرة، حيازة الغير، بناء الغير، دعوى الضمان، Possession par un tiers, Garantie d'éviction, Expertise, Construction par un tiers, Action en garantie | |
| Base légale Article(s) : 534 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats | | Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | |

Résumé en français

La Cour suprême a été saisie d'un pourvoi formé par un vendeur contre un arrêt de la Cour d'appel de Beni Mellal ayant fait droit à la demande de l'acquéreur en garantie d'éviction et au paiement du prix d'achat d'une parcelle de terrain. Le vendeur soutenait que l'action en garantie était prématurée et que la Cour d'appel s'était basée sur une expertise irrégulière.

La Cour suprême a rejeté le pourvoi, considérant d'une part que le moyen tiré de l'irrégularité de l'expertise était nouveau et d'autre part que la possession de la chose vendue par un tiers constituait un cas d'éviction effective justifiant la mise en œuvre de la garantie, conformément à l'article 534 du D.O.C.

Elle a ainsi confirmé le sort de la Cour d'appel, en précisant que l'existence de la parcelle et la construction érigée par un tiers étaient avérées, rendant l'action en garantie fondée en droit.

Texte intégral

قرار عدد: 2853، بتاريخ: 26/08/2009، ملف مدني عدد: 872/1/5/2008 و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 754 الصادر بتاريخ 27/06/2007 في القضية عدد 447/05/12، عن محكمة الإستئناف ببني ملال، أن المطلوب ب.محمد بن محمد، ادعى بمقال مؤدى عنه بتاريخ 06/05/2004، أنه بمقتضى رسم عدلي مضمن بعدد 46 ص 37 اشترى من الطالب و.ا بن موحى، قطعة أرضية معدة للبناء مساحتها 100 م م، حدودها بنفس المقال، وأنه أثناء تفقده لها تبين له أن المطلوب حضوره في النقض، أقام عليها بناء بحجة أنه اشتراها من نفس البائع، ملتصقا بالحكم على الطالب بضمان استحقاق مشتراه منه، وبأدائه له ثمن الشراء بالتقويم الحالي، وبعد تقديم الجواب، وانتهاء الردود، قضت المحكمة بتاريخ 02/11/2004 في الملف 44/04، بعدم قبول الطلب بحكم استأنفه المطلوب، وأجرت محكمة الإستئناف بحثا ثم خبرة، وأنهت الإجراءات أمامها بإصدار القرار المطعون فيه، والقاضي بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا، فيما قضى به من عدم قبول طلب ضمان الإستحقاق، والحكم تصديا، وفق هذا الطلب وبتأييده في الباقي.

حيث ينعى الطالب على القرار، في الوسيلة خرق القانون، ذلك أن المحكمة اعتمدت على خبرة لم تنجز بحضوره، ولم يستدع لها، وكذلك جاءت مخالفة للحقيقة، ومن جهة أخرى فالمحكمة لم تجب عما تمسك به الطالب من دعوى الضمان سابقة لأوانها، مادام لم تستحق البقعة المتنازع فيها من المطلوب، علما أن الطالب صرح في جميع المراحل بأن ما باعه ما يزال قائما، وأن المطلوب أهمله إلى أن انجرف جزء منه، بسبب الوادي المجاور له.

لكن من جهة، فإن الطالب أدلى بمستنتجات على ضوء الخبرة بتاريخ 25/01/2007، ولم يطرح فيها الخرق المحتج به، فتكون إثارته أول مرة أمام المجلس الأعلى جديدة، وبخصوص باقي النعي، فإن وجود الشيء المبيع بيد الغير، وحرمان المشتري منه، من الحالات التي يكون فيها الإستحقاق واقعا ضد المشتري حتى بدون صدور حكم قضائي بذلك طبقا للفصل 534 من ق ل ع، والمحكمة قد تبنت لها من الخبرة، أن البقعة موضوع البيع موجودة فعليا خلاف ماورد بالوسيلة، وأقام عليها الغير بناء، فقضت بضمان الإستحقاق، فجاء قرارها مطابقا للقانون، ومما يجعل الوسيلة في جزئها الأول، غير مقبولة، وفي جزئها الثاني، بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وعلى الطالب المصاريف.

Version française de la décision

Après délibération conformément à la loi,

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et de la décision attaquée n° 754 rendue le 27 juin 2007 dans l'affaire n° 447/05/12 par la Cour d'appel de Beni Mellal que le demandeur, Monsieur B.Mohammed ben Mohammed, a allégué dans sa requête introductive d'instance en date du 6 mai 2004 qu'il avait acquis, par acte authentique enregistré sous le numéro 46 page 37, une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de 100 m² dont les limites sont définies dans ladite requête, auprès du défendeur, Monsieur O.E Hassan ben Mouhi. Il a constaté, lors de l'inspection de cette parcelle, que le défendeur au pourvoi y avait érigé une construction, prétendant l'avoir acquise du même vendeur. En conséquence, il a sollicité

la condamnation du défendeur à la garantie d'éviction et au paiement du prix d'achat selon l'évaluation actuelle. Après la présentation de la défense et l'échange des conclusions, le tribunal de première instance a rendu, le 2 novembre 2004, dans le dossier n° 44/04, un jugement déclarant la demande irrecevable. Ce jugement a été infirmé par la Cour d'appel qui, après enquête et expertise, a rendu la décision attaquée, annulant partiellement le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande en garantie d'éviction irrecevable et statuant à nouveau, a fait droit à cette demande et l'a confirmée pour le surplus.

Considérant que le défendeur critique la décision attaquée en la moyen pour violation de la loi, en ce que la Cour d'appel s'est fondée sur une expertise qui n'a pas été réalisée en sa présence et pour laquelle il n'a pas été convoqué. Il soutient également que l'expertise est contraire à la réalité. Par ailleurs, il reproche à la Cour de ne pas avoir répondu à son argument selon lequel l'action en garantie était prématurée, dès lors que l'éviction de la parcelle litigieuse n'était pas encore réalisée, étant donné qu'il a déclaré à toutes les étapes de la procédure que ce qu'il avait vendu existait toujours et que le demandeur l'avait négligé au point qu'une partie s'est effondrée en raison de la proximité de l'oued.

Mais considérant, d'une part, que le défendeur a déposé des conclusions à la lumière de l'expertise en date du 25 janvier 2007, sans soulever le moyen de nullité invoqué, de sorte que son invocation pour la première fois devant la Cour suprême est nouvelle.

Considérant, d'autre part, que la possession de la chose vendue par un tiers et la privation de jouissance pour l'acquéreur constituent des cas d'éviction effective, même en l'absence de décision de justice, conformément à l'article 534 du Dahir formant Code des obligations et contrats (D.O.C.). La Cour d'appel a constaté, par l'expertise, que la parcelle objet de la vente existait bel et bien contrairement à ce qui est allégué dans le moyen et qu'un tiers y avait érigé une construction. Elle a donc jugé que la garantie d'éviction était due. Par conséquent, sa décision est conforme à la loi.

Par ces motifs,

La Cour suprême rejette le pourvoi et condamne le défendeur aux dépens.