

Bonne foi du tiers acquéreur face à la nullité de la vente immobilière initiale (Cour Suprême 2006)

Identification			
Ref 17152	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2804
Date de décision 27/09/2006	N° de dossier 4039/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, عقار غير محفظ, يبيعه ثانية من نفس البائع, بيع ملك الغير (نعم), حسن نية المشتري, صحة البيع (لا), اكتسابه ملكية المشتري بمجرد وضع اليد (لا), ضرورة توفر شروط الحيابة المنصوص عليه فقها (نعم), vente de la propriété d'autrui (oui), validité de la vente (non), seconde vente par le même vendeur, nécessité de remplir les conditions de possession prévues par la jurisprudence (oui), Effet relatif du jugement, bonne foi de l'acheteur, Bien immobilier non immatriculé, acquisition de la propriété par l'acheteur par la simple prise de possession (non)	
Base légale Article(s) : 488 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 485 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 491 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Attendu que la Cour a jugé, par une décision définitive, que le contrat de vente émanant des vendeurs était un contrat de vente parfait réunissant tous ses éléments, et qu'ils ont ensuite procédé à la vente du bien immobilier au prédécesseur des défendeurs, ils ont donc vendu ce qu'ils ne possédaient pas, et que la bonne foi du second acheteur seule n'a aucun effet sur la validité de son achat d'un bien immobilier non immatriculé appartenant à autrui, mais elle empêche le propriétaire de demander à l'acheteur de démolir les constructions qu'il a érigées sur le terrain qu'il a acheté.

Par conséquent, la Cour aurait dû statuer sur les demandes du requérant, en sa qualité de premier acheteur, à la lumière des pièces produites, et en se fondant uniquement sur la bonne foi du dernier acheteur et sur sa prise de possession du bien immobilier pour rejeter la demande du requérant, et sans préciser si la possession de l'acheteur remplissait les conditions prévues par la jurisprudence, elle a

motivé sa décision de manière insuffisante, ce qui équivaut à une absence de motivation, ce qui justifie la cassation et l'annulation de la décision.

Résumé en arabe

لما قضت المحكمة على البائعين بمقتضى قرار بات بأن عقد البيع الصادر عنهم بيع تام مستجمع لأركانه، ثم عمدوا بعد ذلك إلى بيع العقار لسلف المطلوبين فقد باعوا ما لا يملكون، وأن حسن نية المشتري الثاني وحدها لا أثر لها على صحة شرائه لعقار غير محفظ في ملك الغير، وإنما تمنع المالك من مطالبة المشتري بإزالة البناءات التي أقامها على الأرض التي اشتراها. لذلك كان على المحكمة أن تبث في طلبات الطاعن باعتباره المشتري الأول على ضوء الوثائق المدلى بها، وأنها لما اعتمدت مجرد حسن نية المشتري الأخير وتسلمه للعقار للحكم بعدم قبول طلب الطاعن ودون أن تبين ما إذا كانت حيازة المشتري مستوفية للشروط المنصوص عليها فقها فقد عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

Texte intégral

القرار عدد: 2804، المؤرخ في: 27/09/2006، الملف المدني عدد: 4039/2004

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 24/09/96 قدم محمد بن أحمد الدياني مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالناظور عرض فيه أنه بتاريخ 29/01/82 أبرم عقد بيع مع بلحسين فاطمة أصالة عن نفسها ونيابة عن أبنائها القاصرين. وحدو محمد بن محمادي أصالة عن نفسه ونيابة عن إخوته المذكورين في طليعة القرار بشأن قطعة أرضية كائنة داخل مدينة زغنغان حي أكسريو مساحتها 1320 متر مربع توصل البائعون بمبلغ 10.000 درهم وبمنزل ثمنه 200.000 درهم وباقي الثمن ومبلغ 54000 درهم وضع رهن إشارتهم بمكتب محاميه، لكنهم امتنعوا من إتمام إجراءات البيع معه واستصدر قرارا استثنافيا بتاريخ 11/04/95 رقم 850 في الملف الاستثنافي عدد 838/94 قضى بتأييد الحكم الابتدائي والحكم على البائعين بإتمام إجراءات البيع معه. ولما طلب تنفيذه حرر مأمور التنفيذ محضرا بوجود صعوبة لكون الأرض موضوع التنفيذ شيد عليها خمس منازل من بينهم منزل الحافات مصطفى الذي يحتل قطعة أرضية بنى عليها منزله ورغم إنذاره بالإفراغ لم يحرك ساكنا الشيء الذي دفعه إلى تسجيل الدعوى الحالية طالبا لذلك الحكم على المدعى عليه الحافات مصطفى بإفراغه من الأرض المذكورة منه ومن يقوم مقامه وبهدم المنزل المشيد فوقها مع الصائر معززا مقاله بنسخة من القرار المذكور ونسخة إنذار ومحضر الصعوبة وقرار استعجالي بوجود الصعوبة وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال إدخال البائع له أزرو بوزيان في الدعوى بأن الدعوى غير مقبولة واحتياطيا يتعين رفضها، وبعد تقديم طلب تصحيح المقال وطلب إضافي أول وثان من طرف المدعى وإجراء خبرة أصدرت المحكمة المذكورة بتاريخ 12/07/99 حكمها رقم 1646 في الملف عدد 1840/96 على المدعى عليه بأن يؤدي للمدعي مبلغ 227.500 درهم ثمن الأرض وإلزام المدخل في الدعوى بضمان الاستحقاق. استأنفه كل من المحكوم عليه وأزرو بوزيان والتمس

إدخال البائعين الأصليين في الدعوى كما استأنفه المدعى استئنافا فرعيا وبعد إجراء خبرة أصدرت محكمة الاستئناف المذكورة قرارها بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم بعدم قبول الدعوى، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف فرعيا (المدعى) في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم وخرق القانون ومقتضيات الفصلين 488 و491 و485 من قانون الالتزامات والعقود. ذلك أن طلب في مقاله التصحيحي المؤرخ في 04/02/97 وفي مقال استئنافه الفرعي الحكم له بفسخ عقدي البيع الأول عدد 188 صحيفة 144 المحرر بتاريخ 14/10/84 المتعلق بشراء أزرو بوزيان، والعقد الثاني الخاص بشراء الحافات المصطفى عدد 106 صحيفة 104 محرر بتاريخ 07/07/86 والمدلى بصورتين منهما لكونهما منصبين على ملك الغير. وطلب الحكم كذلك بإفراغ الحافات المصطفى من المنزل واحتياطيا الحكم عليه بأدائه له مبلغ 390.000 درهم مقابل ثمن الأرض التي شيد فوقها منزله لأن العقدين المذكورين منصبان على أرض تعود ملكيتها له بواسطة عقد الشراء المؤرخ في 29/01/82 وبمقتضى الحكم الابتدائي المؤيد بالقرار الاستئنافي رقم 850 وتاريخ 11/04/95 وأن ما علل به القرار غير صحيح لأن شراءه للأرض موضوع النزاع كان بتاريخ 29/01/82 وتسجيله لدعوى إتمام البيع ضد البائعين كان بتاريخ 09/10/90 والحكم الابتدائي بإلزامهم بإتمام إجراءات البيع موضوع العقد الأول مؤرخ في 29/01/82 وأن تاريخ عقد شراء أزرو بوزيان كان بتاريخ 14/10/84 أي بعد تاريخ شرائه وبعد صدور الحكم الابتدائي المذكور، وأن تاريخ عقد شراء الحافات المصطفى كان في 07/07/86 أي بعد صدور القرار الاستئنافي. وبالتالي فإن حسن نية المشتري لا تبرر له شراء ملك الغير بدون موافقته طبقا للفصل 485 المذكور.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه علل قضاءه بأنه « ثبت للمحكمة بعد تفحصها لأوراق الملف أن أزرو بوزيان اشترى في تاريخ لم يكن فيه النزاع ماثرا حول العقار، وهو ما يؤكد حسن نيته. وفي جميع الأحوال هو الأصل بغض النظر عن أن العقار تم تفويته عدة مرات وكان الحافات المصطفى هو المفوت إليه الأخير هو حسن النية في جميع الأحوال وأن أثر الحكم الصادر لفائدة المدعى نسبي ولا يهم الطرف المدعى عليه » في حين أن مالكي العقار الأصليين سبق أن فوتوا عقار النزاع إلى الطاعن يقتضي العقد المؤرخ في 29/01/1982 والذي اعتبره القضاء عقد بيع تام مستجمع لأركانه حسب القرار البات عدد 850 الصادر بتاريخ 11/04/1995 وعليه فإن البائعين المحكوم عليهم لما عمدوا بعد ذلك إلى بيع العقار لسلف المطلوبين فقد باعوا ما لا يملكون وأن حسن نية المشتري الثاني وحدها لا أثر لها على صحة شرائه لعقار غير محفظ في ملك الغير، وإنما تمنع المالك من مطالبة المشتري بإزالة البناءات التي أقامها على الأرض التي اشتراها، لذلك كان على المحكمة أن ثبت في طلبات الطاعن على ضوء الوثائق المدلى بها وإنما لما اعتمدت مجرد حسن نية المشتري الأخير وتسلمه للعقار للحكم بعدم قبول طلب الطاعن، ودون أن تبين ما إذا كانت حيازة المشتري مستوفية للشروط المنصوص عليها فقها فقد عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه، وجاء بالتالي غير مرتكزا على أساس مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن بقية الوسائل المستدل بها على النقض.

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون وتحميل المطلوبين الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا والمستشارين: أحمد بلبكري مقرا ومحمد مخلص والحسن أبا كريم وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

Version française de la décision

Après délibérations conformément à la loi,

Il ressort des pièces du dossier qu'en date du 24 septembre 1996, Mohamed Ben Ahmed Diyani a présenté une requête au tribunal de première instance de Nador, dans laquelle il exposait qu'en date du 29 janvier 1982, il avait conclu un contrat de vente avec Belhassan Fatima, en son nom propre et au nom de ses enfants mineurs, et Hadou Mohamed Ben Mohammadi, en son nom propre et au nom de ses frères et sœurs mentionnés en tête de la décision, portant sur une parcelle de terrain située dans la ville de Zeghanghan, quartier d'Axerio, d'une superficie de 1320 mètres carrés. Les vendeurs ont reçu un montant de 10 000 dirhams et une maison d'une valeur de 200 000 dirhams, et le reste du prix, soit un montant de 54 000 dirhams, a été déposé à leur disposition au cabinet de son avocat. Cependant, ils ont refusé de finaliser les procédures de vente avec lui. Il a obtenu un arrêt de la Cour d'appel en date du 11 avril 1995, n° 850 dans le dossier d'appel n° 838/94, confirmant le jugement de première instance et condamnant les vendeurs à finaliser les procédures de vente avec lui. Lorsqu'il a demandé l'exécution de cette décision, l'huissier de justice a dressé un procès-verbal constatant une difficulté, car le terrain objet de l'exécution était occupé par cinq maisons, dont celle de Hafat Mustapha, qui occupe une parcelle de terrain sur laquelle il a construit sa maison. Malgré une mise en demeure de quitter les lieux, il n'a pris aucune mesure, ce qui a conduit le demandeur à enregistrer la présente action, demandant en conséquence que le défendeur Hafat Mustapha soit condamné à quitter le terrain susmentionné, ainsi que toute personne se trouvant à sa place, et à démolir la maison construite dessus, avec les dépens. Il a joint à sa requête une copie de l'arrêt susmentionné, une copie de la mise en demeure, un procès-verbal de difficulté et une ordonnance de référé constatant la difficulté. Le défendeur a répondu par un mémoire, accompagné d'une demande d'intervention forcée d'Azrou Bouzian, son vendeur, dans l'action, en soutenant que l'action était irrecevable et, subsidiairement, qu'elle devait être rejetée. Après la présentation d'une demande de rectification de la requête et d'une demande additionnelle première et seconde par le demandeur, et la réalisation d'une expertise, le tribunal susmentionné a rendu, le 12 juillet 1999, son jugement n° 1646 dans le dossier n° 1840/96, condamnant le défendeur à payer au demandeur la somme de 227 500 dirhams, prix du terrain, et condamnant l'intervenant forcé à la garantie d'éviction. Ce jugement a été interjeté en appel par le condamné et Azrou Bouzian, qui ont demandé l'intervention forcée des vendeurs initiaux dans l'action. Le demandeur a également interjeté appel incident. Après la réalisation d'une expertise, la Cour d'appel susmentionnée a rendu son arrêt annulant le jugement de première instance et déclarant l'action irrecevable. Cet arrêt fait l'objet d'un pourvoi en cassation de la part de l'appelant incident (le demandeur) dans le deuxième moyen, pour défaut de base légale, violation de la loi et des dispositions des articles 488, 491 et 485 du Code des obligations et des contrats. En effet, il a demandé dans sa requête rectificative du 4 février 1997 et dans son appel incident qu'il soit statué sur la résolution des deux contrats de vente, le premier n° 188, page 144, établi le 14 octobre 1984, relatif à l'achat d'Azrou Bouzian, et le deuxième relatif à l'achat de Hafat Mustapha, n° 106, page 104, établi le 7 juillet 1986, et dont des copies ont été produites, car ils portent sur la propriété d'autrui. Il a également demandé que Hafat Mustapha soit condamné à quitter la maison et, subsidiairement, à lui payer la somme de 390 000 dirhams en contrepartie du prix du terrain sur lequel il a construit sa maison, car les deux contrats susmentionnés portent sur un terrain qui lui appartient en vertu du contrat d'achat du 29 janvier 1982 et en vertu du jugement de première instance confirmé par l'arrêt d'appel n° 850 du 11 avril 1995. Il soutient que les motifs de l'arrêt sont erronés, car son achat du terrain litigieux date du 29 janvier 1982 et l'enregistrement de son action en exécution forcée de la vente contre les vendeurs date du 9 octobre 1990. Le jugement de première instance les condamnant à finaliser les procédures de vente objet du premier contrat est daté du 29 janvier 1982. La

date du contrat d'achat d'Azrou Bouzian est le 14 octobre 1984, soit après la date de son achat et après le prononcé du jugement de première instance susmentionné. La date du contrat d'achat de Hafat Mustapha est le 7 juillet 1986, soit après le prononcé de l'arrêt d'appel. Par conséquent, la bonne foi de l'acheteur ne justifie pas l'achat d'un bien appartenant à autrui sans son consentement, conformément à l'article 485 susmentionné.

Le moyen du pourvoi est fondé. En effet, l'arrêt attaqué a motivé sa décision en ces termes : « Il est apparu à la Cour, après examen des pièces du dossier, qu'Azrou Bouzian a acheté à une date où le litige n'était pas encore né concernant le bien immobilier, ce qui confirme sa bonne foi. En tout état de cause, c'est le principe, indépendamment du fait que le bien immobilier a été cédé à plusieurs reprises et que Hafat Mustapha était le dernier cessionnaire, c'est la bonne foi qui prévaut en tout état de cause, et l'effet du jugement rendu en faveur du demandeur est relatif et ne concerne pas la partie défenderesse. » Or, les propriétaires initiaux du bien immobilier avaient déjà cédé le bien litigieux au requérant en vertu du contrat du 29 janvier 1982, que la justice a considéré comme un contrat de vente parfait réunissant tous ses éléments, selon l'arrêt définitif n° 850 du 11 avril 1995. Par conséquent, lorsque les vendeurs condamnés ont ensuite procédé à la vente du bien immobilier au prédécesseur des défendeurs, ils ont vendu ce qu'ils ne possédaient pas. La bonne foi du second acheteur seule n'a aucun effet sur la validité de son achat d'un bien immobilier non immatriculé appartenant à autrui, mais elle empêche le propriétaire de demander à l'acheteur de démolir les constructions qu'il a érigées sur le terrain qu'il a acheté. Par conséquent, la Cour aurait dû statuer sur les demandes du requérant à la lumière des pièces produites. Or, en se fondant uniquement sur la bonne foi du dernier acheteur et sur sa prise de possession du bien immobilier pour rejeter la demande du requérant, et sans préciser si la possession de l'acheteur remplissait les conditions prévues par la jurisprudence, elle a motivé sa décision de manière insuffisante, ce qui équivaut à une absence de motivation. Par conséquent, la décision est mal fondée et doit être cassée et annulée.

Considérant que le bon déroulement de la justice et l'intérêt des parties exigent le renvoi de l'affaire devant la même Cour,

Pour ces motifs,

Et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi,

La Cour suprême casse et annule l'arrêt attaqué et renvoie l'affaire devant la même Cour pour qu'elle soit jugée conformément à la loi, et condamne les défendeurs aux dépens.