Caractérisation de la vente en maladie de la mort : portée de l’altération des facultés mentales du vendeur combinée à un prix dérisoire (Cass. civ. 2001)

Identification			
Ref 16768	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 539
Date de décision 07/02/2001	**N° de dossier** 428/1/2/98	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Capacité, Civil	**Mots clés** مرض الموت, Avantage indirect, Certificat médical, Dernière maladie, Faisceau d'indices, Incapacité de discernement, Nullité de la vente, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Prix dérisoire, Altération des facultés mentales, Vente à un héritier, بطلان البيع, ثمن يقل عن القيمة الحقيقية, خلل عقلي, سلطة تقديرية للقضاة, شهادة طبية, لفيفة مستفسرة, محاباة الوارث, Vente en maladie de la mort, Acte notarié testimonial
Base légale Article(s) : 479 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)	**Source** Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى | N° : 57 - 58 | Page : 35

Résumé en français

La validité d'une vente immobilière consentie par un défunt à l'une de ses héritières était contestée par un autre héritier sur le fondement de l'avantage indirect prohibé.

Les juges du fond ont annulé la vente, retenant l'incapacité de discernement du vendeur au moment de l'acte. Leur conviction s'est fondée sur un faisceau d'indices, incluant un certificat médical psychiatrique et un acte notarié testimonial, qu'ils ont souverainement préférés aux preuves contraires.

La Cour suprême a validé ce raisonnement en confirmant que le pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond leur permet de déduire l'existence d'un avantage indirect accordé à un héritier. Cette qualification peut légalement reposer sur la combinaison de trois éléments de fait : l'altération des facultés mentales du vendeur, un prix significativement inférieur à la valeur du bien, et la conclusion du contrat durant la maladie qui a entraîné le décès.

La Haute juridiction a ainsi jugé que, sur la base de ces constatations, la cour d'appel avait fait une saine application des dispositions de l'article 479 du Dahir des Obligations et des Contrats relatives aux actes accomplis durant la dernière maladie, et avait rendu une décision pourvue d'une base légale et suffisamment motivée.

Résumé en arabe

مرض الموت – عقد البيع – المحاباة – استخلاصها.
لما استخلصت المحكمة من الشهادة الطبية المحررة من طرف طبيب مختص في الأمراض العقلية والنفسية ومن اللفيف المدلى به ان الهالك – البائع – كان مصابا بخلل عقلي، ويعاني من مرض مزمن الزمه الفراش إلى ان مات منه، وان عقد البيع الذي ابرمه مع بنته كان في مرض الموت واستخلصت وجود محاباة للوارث ناتج من ثمن البيع المذكور في العقد الذي يقل بكثير عن الثمن الحقيقي للمبيع. تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وطبقت الفصل 479 من قانون الالتزامات والعقود تطبيقا سليما.

Texte intégral

القرار عدد : 539 – المؤرخ في 7/2/2001 – الملف المدني عدد : 428/1/2/98

باسم جلالة الملك

ان المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه ان المدعي ايت الاطراش بن محمد تقدم بمقال إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرض فيه ان والده الهالك ايت الاطرش المكي بن احمد قام ببيع العقار لابنته المدعى عليها ايت الاطراش فاطمة.

والبالغ مساحته 116.5 م م الكائن بالدار البيضاء بثمن قدره عشرة الاف درهم. وان المدعى عليها استغلت كبر سنه ومرضه لتفويت العقار إليها بثمن بخس والتمس انتداب خبير قصد تحديد القيمة الحقيقية للمحل والغاء البيع المبرم بين والده وايت الاطرش فاطمة بناء على مقتضيات الفصلين 52 و56 من ق ل ع والتشطيب على البيع من الرسم العقاري وتحميل المدعى عليها الصائر واجابت المدعى عليها ان دعوى المدعي قد تقادمت لمرور اجل سنة من تاريخ البيع طبقا للفصل 531 من ق ل ع كما ان المدعي لم يثبت صفته ولم يدعم طلبه بالمستندات المؤيدة لطلبه وان البيع وقع صحيحا ولا يشوبه أي تدليس لكون العقار المبيع عبارة عن منزل متواضع تسكن فيه العارضة والتمس أساسا التصريح بسقوط الدعوى واحتياطيا رفض الطلب تم تقدم المدعي بمقال اصلاحي ورد فيه ان البيع تم بتاريخ 4/5/88 وسجل بتاريخ 8/6/88 وان الدعوى رفعت بتاريخ 6/4/89 وان البيع المذكور يندرج ضمن إطار المحاباة التي ينص عليها الفصل 479 من ق ل ع والتمس الحكم وفق طلبه فأصدرت المحكمة الابتدائية حكما قضى ببطلان عقد البيع العرفي المبرم بين المرحوم ايت الاطرش المكي بن احمد وايت الاطرش فاطمة المسجل بالرسم العقاري عدد 91946 س بتاريخ 8/6/88 وتحميل المدعى عليها الصائر بعلة ان المدعي أدلى بموجب عدلي عدد 268 ص 329 مستفسر يشهد شهوده بان البائع الهالك كان مصابا بخلل عقلي منذ سنة 87 إلى حين وفاته ولم تطعن المدعى عليها باي طعن في الموجب العدلي المذكور وانه ثبت من الموجب العدلي ان البائع كان ناقص الاهلية أثناء البيع فاستانفه المحكوم ضدها بمقال تضمن ان البائع كان يتمتع بكامل قواه العقلية والبدنية قبل واثناء وبعد عملية البيع وان البائع بعد دعوى التحجير عرض نفسه على طبيب مختص فاكد هذا الأخير انه يتمتع بكامل قواه العقلية والبدنية وان البيع يبقى صحيحا وانه قد انصب على نصف عقار أي 50 % من الحقوق المشاعة وان الفصل 56 من ق ل ع الذي اعتمد عليه القاضي الابتدائي لا يمكن إثارته الا من طرف المتعاقد الاخر في العقد وليس من طرف اجنبي عن العقد.

وبتاريخ 20/3/97 أصدرت محكمة الاستئناف قرارا قضى بتاييد الحكم المستأنف وتحميل المستانفة الصائر بعلل منها انه بالرجوع إلى موجب سبب الوفاة المستفسر المضمن بعدد 268 ص 329 يتبين ان شهوده يشهدون ان البائع ايت الاطرش المكي كان مصابا بخلل عقلي ومرض مزمن الزمه الفراش منذ سنة87 إلى ان توفي كما ان الشهادة الطبية الصادرة عن الدكتور بن جلون جمال الدين من مصلحة الأمراض العقلية والنفسية بمستشفى ابن رشد تثبت ان البائع المذكور مصاب بخلل عقلي وفكري مهم ولا يمكنه ان يتحمل اية مسؤولية وانه ثبت للمحكمة من ذلك ان ايت الاطرش المكي كان مصابا بخلل عقلي أثناء ابرامه لعقد البيع اذ انها قد اطمانت إلى الشهادة الطبية المذكورة على الشهادة الطبية المستدل بها من طرف المستانفة وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شان الوسيلتين مجتمعتين لارتباطهما المتخذتين من عدم كفاية التعليل وانعدامه وعدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني ذلك ان الطاعنة ادلت بشهادة طبية صادرة عن طبيب اختصاصي تفيد ان البائع ايت الاطرش المكي كان يتمتع بكامل قواه العقلية والبدنية وان هذه النتيجة التي خلص إليها الطبيب كانت بعد فحص دقيق وبواسطة الات الكترونية حديثة ومتطورة الا ان محكمة الاستئناف ذهبت في تعليلها بانها اطمانت إلى شهادة المطلوب في النقض على الشهادة المدلى بها من طرف العارضة وانه بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 479 من ق ل ع نجدها تنص على البيع المعقود من طرف المريض في مرض موته وانه من الثابت فقها وقضاء ان مرض الموت يكون في الفترة التي تسبق موت البائع بستة اشهر وانه بالرجوع إلى تاريخ البيع ومقارنته بتاريخ وفاة البائع نجد ان الفترة الزمنية تفوق السنتين والنصف مما يتضح ان مقتضيات الفصل 479 المذكور منعدمة في النازلة وان المحكمة كان عليها قبل إصدار حكمها الأمر بإجراء خبرة عقارية قصد تحديد قيمة العقار برمته ثم النصيب المباع منه حتى تقف على الحقيقة بدل الاستدلال بعقد عرفي مماثل مما يكون القرار قد أساء تطبيق القانون وناقص التعليل ومعرضا للنقض.

لكن حيث ان القرار المطعون فيه علل ما قضى به من تاييده للحكم الابتدائي من ان البائع كان وقت قيامه ببيع العقار مصابا بخلل عقلي – كما ثبت من الشهادة الطبية والمسلمة من الدكتور بن جلون مصحة الأمراض العقلية والنفسية بمستشفى ابن رشد والمدلى بها في الملف من طرف المطلوب والتي تثبت ان ايت الاطراش المكي البائع كان مصابا بخلل عقلي واللفيفة المستفسرة التي افاد شهودها ان ايت الاطرش المكي المذكور كان يعاني من خلل عقلي ومرض مزمن ألزمه الفراش منذ سنة 87 إلى ان توفي، بالاضافة إلى ان ثمن البيع يقل بكثير عن الثمن الحقيقي للعقار المبيع وان القرار المطعون فيه من خلال هذه العناصر اعتبر ان البيع المنجز من طرف الهالك لفائدة أحد ورثته- ابنته الطالبة- كان بقصد المحاباة وان تقييم المكونات المفضية إلى محاباة الوارث من خلال المقومات الدالة عليه تخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع مما يعتبر معه القرار المطعون فيه مرتكزا على أساس قانوني ومعللا بما فيه الكفاية وتبقى الوسيلتان بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبة 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 عبد العزيز توفيق والمستشارين السادة : عبد الصمد بن عجيبة مقررا، ومحمد واعزيز ومحمد الخيامي وسعيدة بنموسى وبمحضر المحامية العامة السيدة الزهراء فتحي الادريسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد الادريسي.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط