CCass, 13/04/2010, 1659

Identification			
Ref 18103	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1659
Date de décision 20100413	**N° de dossier** 3120/1/5/2008	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Vente, Civil		**Mots clés** Vente immobilière, Reçu, Prix de vente, Preuve, Objet de la vente	
Base légale Article(s) : 81 - Loi n° 24-83 fixant le statut général des coopératives et les missions de l'Office du Développement de la Coopération		**Source** Revue : Revue marocaine des études juridiques et judiciaires المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية	

Résumé en français

Constitue une preuve de la vente immobilière, le reçu comportant l'indication de la chose vendue et du prix.

Résumé en arabe

الوصل المتضمن لثمن البيع و تحديد المبيع يعد على قيامه البيع العقاري.

Texte intégral

قرار عدد: 1659، المؤرخ في : 13/04/2010، ملف مدني عدد: 3120/1/5/2008 باسم جلالة الملك و بعد المداولة طبقا للقانون حيث يستفاد من أوراق الملف و القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 16/1/2008 في الملف المدني عدد 756/06 أن المطلوبة في النقض تقدمت بمقالين افتتاحي و آخر إصلاحي عرضت من خلالها أنها اقتنت من الطاعنة القطعة الأرضية رقم 97 مساحتها 99 متر مربع بمبلغ 000.59 درهم موضوع الرسم العقاري عدد 11608/40 و بعد أداء الثمن بلغ إلى علمها أن المدعى عليها قررت إضافة مبلغ 130 درهما عن كل متر مربع فاستصدرت أمرا قضائيا قصد عرض المبلغ المتبقي على البائعة، كما أوضحت في

مقال ادعائها الإصلاحي أن الرسم العقاري المشار إليه بالمقال الافتتاحي لم يبق قائما بعد التقسيم و أن القطعة محل البيع أصبحت تحمل رسما عقاريا عدد 40/22803 طالبة الحكم على المدعى عليها بإتمام البيع و منحها شهادة تسليم القطعة المبيعة و أمر المحافظ العقاري بتقييده بالرسم العقاري المشار إليه. و بعد تبادل الردود قضت المحكمة الابتدائية بالحكم على المدعى عليها الطاعنة بمنح المدعية شهادة تسليم القطعة رقم 97 و رفض باقي الطلبات. استأنفته المدعية استئنافا أصليا كما استأنفته المدعى عليها استئنافا فرعيا فألغته محكمة الاستئناف جزئيا و حكما باعتبار القطعة المحكوم بمنح شهادة التسليم بشأنها هي موضع الرسم العقاري عدد 22803/40 و اعتبار الحكم سندا للملكية في حالة امتناع المستأنف عليها من التنفيذ و الإذن للمحافظ باتخاذ المتعين. و هو القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة على القرار في الوسيلة الأولى: فساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن الشق الأول من الحيثية الأولى من القرار جاء فيه:"... أن المحكمة بعد اطلاعها على وثائق الملف و دراسته لعلل الحكم المستأنف و ما أثاره الطرفان تبين لها صحة ما نعته المستأنفة أصليا على أساسا أنها عززت طلبها بشهادة عقارية تتعلق بالملك عدد 22803/40 موضوع الملك ملوية 97 مساحته 98 سنتارا. و هو نفس الرقم الذي حددته الودادية قبل عملية التجزئة و إنشاء الرسوم العقارية حسب الثابت من الوصل الصادر عنها لفائدة المستأنفة بتاريخ 16/10/2002 الذي تضمن مبلغ 59400 درهم مما يدل على أن المستأنف عليها قد التزمت بتسليم القطعة المذكورة بعد انتهاء الأشغال." غير أن ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف مجانب للصواب لأن الوصل رقم 00159 المدلى به من قبل المطلوبة في النقض لا ينهض دليلا كافيا لإثبات تملكها للقطعة محل النزاع على اعتبار أن البيع لا يثبت بالقرائن و شهادة الشهود و إنما بمحرر كتابي ثابت التاريخ طبقا لأحكام الفصل 489 من ق ل ع و أن مقتضيات الفصل المذكور لا تميز من حيث إثبات التملك بين العقارات التي تؤول للتعاونيات أو الوداديات و بين العقارات العائدة للأشخاص الذاتيين أو الاعتباريين، و لذلك فإن المحكمة لما اعتبرت الوصل المحتج به حجة كافية لمنح المطلوبة شهادة تسليم القطعة رقم 97 موضوع الرسم العقاري عدد 22803/40 و اعتبار الحكم سندا للملكية تكون قد خرقت الفصل 489 من ق ل ع. و من جهة أخرى فإن القرار استند فيما انتهى غليه إلى أن الطاعنة التزمت بتسليم القطعة موضوع النزاع بعد انتهاء الشغال للمطلوبة في النقض حسب الوصل المؤرخ في 16/10/2001 الذي تضمن مبلغ 59400 درهم، إلا أن هذا الاتجاه لا يرتكز على أساس سليم لأن الوصل لا يعد حجة كافية للمطالبة باستحقاق القطعة الأرضية رقم 97 كما أنه لا وجود لما يفيد التزام الطاعنة بتسليم القطعة المذكورة و المحكمة لما استخلصت من الوصل رقم 00159 التزامها بتسليم القطعة المطلوبة تكون قد جانبت الصواب و عرضت قرارها للنقض. لكن حيث إن الوصل رقم 00159 الصادر عن الطاعنة بتاريخ 16/10/2001 الذي يتضمن توصيلها بمبلغ 29400 درهم من المطلوبة في النقض مزياني نادية بشأن القطعة رقم 97 و اعتمدته المحكمة، يطابق المقتضيات المنصوص عليها في الفصل 489 من ق ل ع. و من جهة أخرى، فإن المحكمة لما ثبت لها من القانون الأساسي للطاعنة و خاصة الفصل الرابع منه الذي ينص على أن أهداف الودادية محددة في: شراء قطعة أرضية بالسعيدية و تجهيزها و توزيعها على الأعضاء خلصت من الوصل الصادر عنها لفائدة المطلوبة على أنها التزمت في إطار الودادية المنشأة بتسليم القطعة محل النزاع للمستفيدة بعد انتهاء الشغال و بذلك تكون قد ردت على ما أثير بهذا الخصوص ردا كافيا و يبقى ما نعته الوسيلة في شقيها غير جدير بالاعتبار. و تعيب عليه في الوسيلة الثانية: خرق الفصل 81 من قانون التعاونيات ذلك أن الشق الثاني من الحيثية الأولى ورد فيه:"... أن ما تمسكت به المستأنفة فرعيا من كون المستأنفة أصليا لم تسلك مسطرة الفصل 81 من ظهير 5/10/84 يرد على أساس أن الأمر يتعلق بودادية خاصة أنشئت من أجل اقتناء قطع أرضية و توزيعها على المنخرطين بالودادية و ينتهي عملها بعد ذلك و هي من هذه الزاوية تختلف فعلا عن مفهوم التعاونيات و التي يعتبر عملها مسترسلا و غير محدود من حيث الزمان..." و هذا التعليل غير سليم لأن الودادية تسري عليها أحكام ظهير 5/10/1984، المتعلق بالتعاونيات و لذلك كان لزاما على الأعضاء المنخرطين احترام الإجراءات المنصوص عليها في الفصل 81 من الظهير المذكور الذي ينص على أنه لا يجوز أن يعرض على القضاء أي نزاع ينشأ في حظيرة التعاونيات قبل محاولة الوصول إلى الصلح على يد الاتحاد و القرار لما استبعد تطبيق الفصل المحتج به كان مجانبا للصواب. لكن، حيث إن الجمعيات التي تخضع للفصل 81 من قانون التعاونيات هي التي تأسست وفق الشكليات المنصوص عليها في الفصل 7 و ما يليه من القانون المذكور، و التي تسمى تعاونية، و الطاعنة لم تدل بما يفيد مطابقتها لمقتضياته حتى يتأتى لها التمسك بها، بل ورد في الوثائق الصادرة عنها المدلى بها في الملف أنها ودادية و بالتالي فهي جمعية تخضع للمرسوم الملكي بمثابة قانون الصادر بتاريخ 17/12/1968، مما تكون معه الوسيلة على غير أساس. لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالبة المصاريف. و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من

رئيس الغرفة السيد إبراهيم بولحيان و المستشارين السادة: محمد فهيم مقررا و محمد اوغريس و محمد بنزهة و الناظفي اليوسفي و بمحضر المحامية العامة السيدة فتحي الإدريسي الزهراء و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة نجاة مروان.