

# **CCass,04/04/2017,216/4**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 15545	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> N°216/4
<b>Date de décision</b> 20170404	<b>N° de dossier</b> 7097/1/4/2015	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b>	<b>Mots clés</b> Vente d'un bien immobilier aux enchères, Prix de vente du bien, Prix d'acquisition à prendre en considération par l'acheteur (Oui), Mise à prix fixée par l'expert, Critères de fixation de la mise à prix		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en arabe

لئن كان تقويم العقار من طرف الخبير تمهدأ لبيعه بالمزاد العلني مجرد ثمن لانطلاق المزايدة والتي بها لا به تحديد قيمته ، فإن ذلك شرطه ألا يخالف عناصر التقدير المعتمدة في تحديده وثمن شراء المدعى فيه من مؤشرات تحديده. ولما كانت الطاعنة تدفع بأنها اشتترت نصيبيها في العقار بثمن يفوق ثلاثة أضعاف الثمن المحدد من طرف الخبير لانطلاق بييعه ، والتمست إجراء خبرة جديدة زيادة في التحقيق ، فإن المحكمة مصودرة القرار المطعون فيه لما ردت دفعها بأن الثمن المقترن من طرف الخبير يعكس قيمته بالنظر إلى مواصفاته والثمن الرا白衣 في سوق الأسعار ولا وجه للمقارنة بين الثمن الافتتاحي وثمن شراء الطاعنة لنصيبيها فيه والحال أنه من مؤشرات تحديده ، تكون قد عللت قرارها تعليلاً ناقضاً وهو بمثابة انعدامه. نقض وإحالة

## Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن الطاعنة تقدمت لدى المحكمة الابتدائية بتارودانت بمقال افتتاحي عرضت فيه أنها تملك والمطلوب شياعا العقار ذا الرسم العقاري عدد 09/44621 وأنه استأثر باستغلاله ، والتمست القسمة وتحديد نصيبيها في الاستغلال. وأرفقت المقال بشهادة الملكية وبمحضر معاينة وبنظر الرسم العقاري المذكور مقيد به عقد شراء الطاعنة لنصيبيها بثمن قدره 9596650,00 درهم. وأجاب المطلوب بأنه لا يمانع في إجراء القسمة وبأن الطاعنة تستغل أكثر

من نصيتها، وأرفق الجواب بمحضر معاينة. وبعد أن أمرت المحكمة بخبرتين الأولى أجزها الخبير (إبراهيم.خ) والثانية أجزها الخبير (محمد.ص) الذي انتهى إلى اقتراح قسمة التصفية. وبعد انتهاء الأجوبة و الردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 28 فراير 2013 في الملف رقم 2011/3 قضى بالمصادفة على تقرير الخبير (محمد.ص) والحكم تبعا لذلك ببيع المدعى فيه بالمزاد العلني انطلاقا من الثمن الافتتاحي المحدد في مبلغ 3149100,00 درهم ورفض باقي الطلبات، واستأنفته الطاعنة مصممة على طلبها. وبعد استئناف أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف: بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقابل تضمن وسليتين، واستدعي المطلوب ولم يجب. حيث مما تعيبه الطاعنة على القرار نقاصان التعليل، ذلك أنه رد طلبها بإجراء خبرة تكميلية واعتبر بأن الثمن المقترح هو افتتاحي فقط ، والحال أن الخبير لم يرافق تقريره بما يثبت المعايير التي اعتمدها حتى تراقبها المحكمة سيما وأنها أدلت بما يفيد أن ثمن شرائها لمنابتها في المدعى فيه كان بأكثر من تسعه ملايين درهم وهو مبلغ يتجاوز ما اقرحته الخبرة لبيعه كاملا والقرار اعتمدتها رغم ذلك، مما يتعين معه نقضه. حيث صر ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه لئن كان تقويم العقار من طرف الخبير تمهدأ لبيعه بالمزاد العلني مجرد ثمن لانطلاق المزايدة والتي بها لا به تحدد قيمته، فإن ذلك شرطه ألا يخالف عناصر التقدير المعتمدة في تحديده وثمن شراء المدعى فيه من مؤثرات تحديده. ولما كانت الطاعنة تدفع بأنها اشتريت نصيتها في العقار المذكور بثمن يفوق ثلاثة أضعاف الثمن المحدد من طرف الخبير لانطلاق بيعه وفق ما تم بيانه قبله، والتمست إجراء خبرة جديدة زيادة في التحقيق، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت دفعها بأن الثمن المقترح من طرف الخبير يعكس قيمته بالنظر إلى مواصفاته والثمن الرايح في سوق الأسعار ولا وجه للمقارنة بين الثمن الافتتاحي وثمن شراء الطاعنة لنصيتها فيه والحال أنه من مؤشرات تحديده، تكون قد عالت قرارها ناقضا وهو بمثابة انعدامه مما يتعين نقضه. وحيث إن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة. لهذه الأسباب قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية وظرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وعلى المطلوب المصارييف. كما قررت إثبات قرارها بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادلة بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة نادية الكاعم رئيسة والمستشارين السادة : عبد الواحد جمالي الإدريسي مقررا، ومصطفى نعيم والصطفى النوري وعبد السلام بنزروع أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد بور الدين الشطيبي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواги.