

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

Identification			
<b>Ref</b> 15545	<b>Jurisdiction</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>
Abstract			
<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 تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني مجرد ثمن لانطلاق المزايمة والتي بها لا به تحدد قيمته ، فإن ذلك شرطه ألا يخالف عناصر التقدير المعتمدة في تحديده و ثمن شراء المدعى فيه من مؤشرات تحديده. ولما كانت الطاعنة تدفع بأنها اشترت نصيبها في العقار بثمن يفوق ثلاثة أضعاف الثمن المحدد من طرف الخبير لانطلاق بيعه ، 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 الراجح في سوق الأسعار ولا وجه للمقارنة بين الثمن الافتتاحي و ثمن شراء الطاعنة لصيبها فيه والحال أنه من مؤشرات تحديده ، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه. نقض وإحالة

## Texte intégral

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

من نصيبها، وأرفق الجواب بمحضر معاينة. وبعد أن أمرت المحكمة بخبرتين الأولى أنجزها الخبير (إبراهيم.خ) والثانية أنجزها الخبير (محمد.ص) الذي انتهى إلى اقتراح قسمة التصفية. وبعد انتهاء الأجوبة و الردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 28 فبراير 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 استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف: بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن وسيلتين، واستدعي المطلوب ولم يجب. حيث مما تعييبه الطاعنة على القرار نقصان التعليل، ذلك أنه رد طلبها بإجراء خبرة تكميلية واعتبر بأن الثمن المقترح هو افتتحي فقط ، والحال أن الخبير لم يرفق تقريره بما يثبت المعايير التي اعتمدها حتى تراقبها المحكمة سيما وأنها أدلت بما يفيد أن ثمن شرائها لمنابها في المدعى فيه كان أكثر من تسعة ملايين درهم وهو مبلغ يتجاوز ما أقرحته الخبرة لبيعه كاملا والقرار اعتمدها رغم ذلك، مما يتعين معه نقضه. حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه لئن كان تقويم العقار من طرف الخبير تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني مجرد ثمن لانطلاق المزايمة والتي بها لا به تحدد قيمته، فإن ذلك شرطه ألا يخالف عناصر التقدير المعتمدة في تحديده و ثمن شراء المدعى فيه من مؤثرات تحديده. ولما كانت الطاعنة تدفع بأنها اشترت نصيبها 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 الراجح في سوق الأسعار ولا وجه للمقارنة بين الثمن الافتتاحي و ثمن شراء الطاعنة لنصيبها فيه والحال أنه من مؤشرات تحديده، تكون قد عللت قرارها ناقصا 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 وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وعلى المطلوب المصاريف. 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 العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة نادية الكاعم رئيسة والمستشارين السادة : عبد الواحد جمالي الإدريسي مقرا، ومصطفى نعيم والصفى النوري وعبد السلام بنزوع أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد بور الدين الشطبي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.