

CCass,22/02/2011,836

Identification			
Ref 20361	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 836
Date de décision 20110222	N° de dossier 1881/1/1/2009	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème	Mots clés Saisie exécution, Procès-verbal d'adjudication constitue un titre de propriété, Enrichissement sans cause (Non), Enchères publiques, Contestation tardive (Après la vente), Contestation du prix de cession par le propriétaire débiteur, Bien immobilier		
Base légale Article(s) : 480, 575 -	Source Revue : Revue de la Jurisprudence de la Cour Suprême مجلة قضاء محكمة النقض Année : 2011 Page : 60		

Résumé en français

La vente d'un bien immobilier aux enchères publiques intervient après son évaluation. Le procès-verbal d'adjudication est considéré comme un titre de propriété en faveur de l'acheteur de sorte que le propriétaire ne peut solliciter la restitution du prix sur le fondement de l'enrichissement sans cause au motif que son bien aurait été vendu à vil prix.

Résumé en arabe

بيع عقار بالمزاد العلني – مطالبة المالك باسترداد المبيع – الطعن في الثمن. إن بيع العقار بالمزاد العلني يقع بعد تقويمه، و يعتبر محضر المزاد بمثابة سند لملكية المشتري، و من ثمة فانه لا مجال لمالك العقار المطالبة باسترجاع المبيع بحجة أن العقار بيع بثمن زهيد و أن المشتري قد أثرى بلا سبب. رفض الطلب.

Texte intégral

القرار عدد 836 الصادر بتاريخ 22 فبراير 2011 في الملف المدني عدد 1881/1/1/2009 باسم جلالة الملك حيث يستفاد من مستندات الملف، أن عبد اللطيف قدم بتاريخ 27/09/2006 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط تجاه إبراهيم عرض فيه أنه يملك الشقة الكائنة بشوارع مولاي الحسن رقم 8 بحي المشور بالرباط موضوع الرسم العقاري عدد 48218/راء و المسمى "حسنة" . وأنه بتاريخ 11/11/2003 أجري بيع بالسمسرة العمومية للعقار المذكور بطلب من بلفاضي قصد استخلاص دين متخلف بذمة المدعي، وذلك حسب ملف التنفيذ عدد 3810/01، وأن المدعي عليه المذكور تقدم بعرض وحيد فتم بيع العقار المشار إليه لفائدته بمبلغ 430.000 درهم وأن العقار المبيع يقع في حي ممتاز في مواجهة الباب الرئيسي للمشور السعيد ومساحته تتجاوز 117 مترا و بناؤه جيد و تجهيزاته ممتازة و يتكون من عدة مرافق و أن الخبير السيد أمكون أحمد قد حدد قيمته في مبلغ 1.575.200 درهم و أن شراء المدعي عليه للعقار المذكور بثمن زهيد يجعله قد أثرى بدون سبب، طالبا لذلك الحكم على المدعي عليه برد العين المملوكة بدون سبب و احتياطا الحكم تمهيدا بإجراء خبرة قصد تقويم العقار، فأجاب المدعي عليه بأنه اشترى العقار عن طريق المزاد العلني و لم يتقدم أحد بأي تعرض داخل أجل عشرة أيام و لم يتم زيادة السدس، و أن المدعي سبق له أن قدم دعوى في نفس الموضوع و صدر بشأنها حكم أيد استئنافا لصالح المدعي عليه، و بتاريخ 27/02/2008 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها عدد 542 في الملف رقم 1/2355/2006 برفض الطلب استأنفه المدعي و أيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المستأنف أعلاه في الوسيلة الفريدة المتفرعة إلى فرعين: فيما يخص الفرع الأول من الوسيلة: حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بخرق قاعدة مسطرية خرق مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه بموجب الفقرة الخامسة من الفصل المذكور فإن القرار يوقع من طرف الرئيس و المستشار المقرر و كاتب الضبط إلا أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإنه أتى خاليا من توقيع الرئيس و من توقيع المستشار المقرر و كاتب الضبط. لكن، خلافا لما ورد في الفرع أعلاه فإنه يتجلى من نسخة القرار المطعون فيه أن رئيس كتابة الضبط السيد محمد الطاهر الشرقاوي شهد بموافقة النسخة المذكورة للأصل الحامل لتوقيعات الرئيس و المستشار المقرر و كاتب الضبط، الأمر الذي يعتبر معه الدفع أعلاه خلاف الواقع. و فيما يخص الفرع الثاني من الوسيلة: حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه علل بأن البيع بالمزاد العلني لا يقع إلا بعد تقويم العقار و أن أي طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يقع قبل إجراء السمسرة الشيء الذي سلكه المستأنف ورفض طلبه و بالتالي يبقى الثمن الراسي به المزاد نهائيا، و محضر المزاد سند للملكية لا يقبل أية مراجعة في الثمن، بل إن الفصل 575 من قانون الالتزامات و العقود جعل البيع عن طريق القضاء لا يحظى بأي ضمان، و بالتالي لا محل لدعاء الإثراء بلا سبب في النازلة، إلا أن الطاعن أسس دعواه على الإثراء بلا سبب و أن هذه الدعوى لم يسبق له أن سلكها، و أن القرار المطعون فيه لم يبين السند القانوني الذي يمنح لمحضر المزايدة هذه الحصانة، و أنه استند في تعليقه إلى مقتضيات الفصل 575 من قانون الالتزامات و العقود التي تجعل البيع الذي يتم عن طريق القضاء لا يحظى بأي ضمان إلا أن هذا الفصل ورد في الفرع الثاني المتعلق بالالتزامات البائع اتجاه المشتري. لكن ردا على الفرع أعلاه، فإنه بمقتضى الفصل 480 من قانون المسطرة المدنية يعتبر محضر المزايدة سند للملكية لصالح الراسي عليه المزاد، و أن مجرد عدم الإشارة في القرار إلى السند القانوني لا يؤدي إلى نقضه ما دام قد صدر في الواقع موافقا للقانون، و أنه لا مجال للاستدلال في النازلة بالإثراء بلا سبب ما دام انتقال المبيع محل النزاع إلى المطلوب قد تم بسبب البيع عن طريق السمسرة بالمزاد العلني، و لذلك فإن القرار المطعون فيه حين علل بأن " المستأنف عليه اشترى عقار المستأنف عن طريق المزاد العلني و في إطار التنفيذ الجبري قصد استخلاص دين بذمة المستأنف اتجاه الغير"، فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معطلا تعليلا كافيا و باقي تعليقاته المنتقدة تبقى تعليقات زائدة يستقيم القضاء بدونها، و الفرع أعلاه من الوسيلة بالتالي غير جدير بالاعتبار. لهذه الأسباب: قضى المجلس الأعلى برفض الطلب. السيد العربي العلوي اليوسفي رئيسا، و السادة المستشارون: علي الهلالي مقررا و محمد دغير و محمد أمولود و جمال السنوسي أعضاء، و بمحضر المحامي العام السيد عبد الكافي و رياشي، و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة العكروود.