

CCass,25/05/2005,1559

Identification			
Ref 17027	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1559
Date de décision 25/05/2005	N° de dossier 3002/1/7/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Toit, Parties Communes, Copropriété, Civil - Force obligatoire du contrat	
Base légale		Source Revue : Guides pratiques دلائل عملية	

Résumé en français

Etant donné que l'article 230 du DOC dispose que « *les obligations valablement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* » et que l'article 488 du même code dispose que « *la vente est parfaite entre les parties dès qu'il y a consentement des contractants, l'un pour vendre, l'autre pour acheter, et qu'ils sont d'accord sur la chose, sur le prix et sur les autres clauses du contrat* », et qu'aucune disposition du contrat ne fait référence à l'existence d'une construction sur le toit, ni permet la présence d'une telle construction, la Cour a appliqué la loi en ce qu'elle a considéré que la construction relève de la propriété commune et que le toit est considéré comme une partie commune à moins qu'il en soit convenu autrement.

Cette dernière a basé sa décision sur les contrats, le rapport d'expertise et le plan du terrain qui n'attestent en aucun cas que le propriétaire garderait la propriété du toit, elle retient par ailleurs que la construction est intervenue sans l'accord des autres propriétaires.

Résumé en arabe

بما أن الفصل 230 من ق.ل.ع. المستدل به يقضي بأن الاتفاقيات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ». وبقضى الفصل 488 من نفس القانون المستدل به كذلك بأن البيع يكون تاما بمجرد تراضي طرفيه وباتفاقهما على الثمن

والمبیع وشروط العقد الأخرى. ولما كان شراء المطلوبین من الطالب لا يتضمن عقدا ما يشير إلى وجود بناء بالسطح أو أي شرط تعاقدي يسمح بوجوده وهو ما أورده الخبير في تقريره، فإن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لما علته بأن البناء خاضع للملكية المشتركة وأن السطح من الأجزاء المشتركة ما لم يرد اتفاق بخلاف ذلك واستخلصت عن صواب من العقدين المذكورين وتقرير الخبرة والتصميم المخصص لقطعة الأرضية أن تلك الوثائق لا تشير إلى ما يفيد احتفاظ البائع بملكية السطح بمفرده وأن البناء به تم دون موافقة باقي المالكين فرتبت على ذلك النتيجة التي توصلت إليها، تكون قد طبقت القانون تطبيقا سليما.

Texte intégral

القرار عدد: 1559 المؤرخ في: 25/05/2005، ملف مدني عدد: 3002/1/7/2003

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

في شأن الوسائل الأولى والرابعة والخامسة والسادسة مجتمعة،

حيث يؤخذ من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محکم الاستئناف بفاس تحت عدد 118 وتاريخ 2003/01/15 في الملف المدني عدد 02/796 أن بلاشي عبد العزيز وكويرة خدوj وكويرة فاطمة تقدموا بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة عرضون فيه أن الأول اشتري شقة في الطابق الأول والثالثة اشتراها شقة في الطابق الثاني، وبعد تمام إجراءات البيع قام المدعى عليه بالبناء فوق سطح العمارة ملتمسين الحكم بهدم البناء وتمكنهم من الوثائق الازمة للتصرف ومنها رخصة السكن معززينة طلبهم بمحضر معاينة ورد على شكايتهم من المجلس الحضري. وبعد جواب المدعى عليه رابحي الحسين مع مقال مقابل التمس فيه الحكم على كويرة خدوj وكويرة فاطمة بإتمام أشغال البناء للشقة التي اشتراها منه وتبادل التعقيب بين الطرفين حكمت المحكمة بهدم البناء الذي أقامه المدعى عليه في سطح العمارة تحت غرامة تهدیدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبقبول المقال المضاد شكلا ورفضه موضوعا، استأنفه المحکوم عليه وأثناء الإجراءات أمام محکمة الاستئناف تقدم مسناي أحمد بمقال التدخل الإرادی في إطار الفصل 11 من ق.م.م يعرض فيه أنه هو المالك للمدعى فيه الموجود بسطح العمارة والذي اشتراه من رابحي الحسين بتاريخ 29/01/1997 وأنه سوف يتضرر من هدم البناء الذي قضت به المحكمة الابتدائية رغم تملكه له بحسن نية ولم تعد لرابحي الحسين صفة في هدمه ملتمسا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم تصديقا برفض الطلب.

وبعد جواب الأطراف وتمام الإجراءات قضت محکمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الطلب المضاد والحكم من جديد على المستأنف عليهما كويرة خدوj وكويرة فاطمة بإتمام شقتهم الكائنة بتجزئة النرجس إناثون رقم 10 فاس، وبتأييده في الباقی ورفض طلب التدخل الإرادی بناء على أن البناء خاضع للملكية المشتركة حسب ما ورد في عقدي الشراء، وأن السطح من الجزء المشتركة ما لم يرد اتفاق على خلاف ذلك، وأن العقدين المذكورين لم ترد بهما أية إشارة لاحتفاظ البائع بملكية السطح بمفرده كما أن التصميم المخصص لتلك القطعة والذي اطلع عليه الخبير المنتدب لا يشير إلى الغلامية موضوع النزاع، ومادام البناء قد تم دون موافقة باقي المالكين فيبقى طلب الهدم مؤسسا وهو ما سارت عليه المحكمة الابتدائية عن صواب، وهذا هو القرار المطعون فيه.

وح حيث يعيّب الطاعن على القرار المذكور خرق الفصول 230 و488 و416 إلى 423 من ق.ل.ع والفصل 144 من ق.م.م، وقواعد الإثبات، ذلك أن الأطراف المشترية قبلت شراء العقار الموجود بسطح الغلامية التي تشير الشهادة الإدارية لفائدة المنطقة أنها أُنجزت سنة 1995، وأن الخبير خلص في تقريره إلى أن البناء بالسطح جار به العمل في منازل الحي، والمحكمة باستبعادها الشهادة الإدارية وتقرير الخبرة تكون حرمت المتوصّل من ملك الغلامية وأضررت بمصالحة.

لکن حيث إن الفصل 230 من ق.ل.ع المستدل به بأن الاتفاques التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها « ويقضي الفصل 488 من نفس القانون المستدل به كذلك « بأن البيع يكون تاما بمجرد تراضي طرفيه وباتفاقهما على الثمن

والمبيع وشروط العقد الأخرى » وأن شراء المطلوبين من الطالب لا يتضمن في عقديه ما يشير إلى وجود بناء بالسطح أو أي شرط تعاقدي يسمح بوجوده وهو ما أورده الخبير في تقريره. والمحكمة المصدرة للقرار لما علته بأن البناء خاضع للملكية المشتركة وأن السطح من الأجزاء المشتركة ما لم يرد اتفاق بخلاف ذلك واستخلصت عن صواب من العقدين المذكورين وتقرير الخبرة والتصميم المخصص القطعة الأرضية لأن تلك الوثائق لا تشير إلى ما يفيد احتفاظ البائع بملكية السطح بمفرده وأن البناء به تم دون موافقة باقي المالكين فرتبت على ذلك النتيجة التي توصلت إليها تكون قد طبقت القانون تطبيقا سليما وما بالوسائل على غير أساس.

وفيما يرجع للوسائل الثانية والثالثة والرابعة مجتمعة

حيث يعيّب الطاعن على القرار خرق الفصول 5 و 1 و 359 من ق.م.م وانعدام الأساس والتعليق، ذلك أن بلاشي عبد العزيز لا تربطه أية علاقة بالنازلة وافتقدت فيه الصفة والمصلحة، وأن سوء نية المطلوبين مبينة، والمحكمة المصدرة للقرار لم تجب على دفعه القانونية والواقعية ولم تصدر قرارا بالتخلّي في الملف مما يجعل قرارها ناقص التعلييل ومعرضًا للنقض.

لكن حيث من جهة فإن صفة ومصلحة بلاشي عبد العزيز مستمدّة من كونه من بين المالكين في البناء بشرائه شقة فيها وتضررت مصالحه من البناء الذي أحده الطالب بالسطح المشتركة فمارس مع باقي المالكين حقه في المطالبة بهدمه، ومن جهة ثانية فإن القرار أشار في ديباجته إلى صدور قرار بالتخلّي بتاريخ 11/11/2002 ومن جهة ثالثة فالطالب لم يبين الدفوع التي أثارها ولم تجب عنها المحكمة مما يجعلها غير مقبولة، وبذلك يكون القرار مرتكزا على أساس وعللا بما فيه الكفاية ولم يخرق الفصول المستدل بها وما بالوسائل الثانية والثالثة والرابعة في فرعيها الأول والثاني على غير أساس وما بالفرع الثالث خلاف الواقع.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي. والمستشارين السادة: الحنافي المساعدي - مقررا - فؤاد هلالي - الحسن فايدي - الحسن أومجوطن - وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعززة الدغمي.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس