

# **CCass,25/05/2005,1559**

Identification			
<b>Ref</b> 17027	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1559
<b>Date de décision</b> 25/05/2005	<b>N° de dossier</b> 3002/1/7/2003	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Toit, Parties Communes, Copropriété, Civil - Force obligatoire du contrat	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> 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 الاتفاقات 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. ولما كان شراء المطلوبين من الطالب لا يتضمن عقده ما يشير إلى وجود بناء بالسطح أو أي شرط تعاقدى 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 للقطعة 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 تطبيقاً سليماً.

## Texte intégral

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

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقاً للقانون،

في شأن الوسائل الأولى والرابعة والخامسة والسادسة مجتمعة،

حيث يؤخذ من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكم الاستئناف بفاس تحت عدد 118 وتاريخ 15/01/2003 في الملف المدني عدد 796/02 أن بلاشي عبد العزيز وكويرة خدوج وكويرة فاطمة تقدموا بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة يعرضون فيه أن الأول اشترى شقة في الطابق الأول والثانية والثالثة اشترتا شقة في الطابق الثاني، وبعد تمام إجراءات البيع قام المدعى عليه بالبناء فوق سطح العمارة ملتصقين بالحكم بهدم البناء وتمكينهم من الوثائق اللازمة للتصرف ومنها رخصة السكن معززين طلبهم بمحضر معاينة ورد على شكائتهم من المجلس الحضري. وبعد جواب المدعى عليه رابحي الحسين مع مقال مقابل التمس فيه الحكم على كويرة خدوج وكويرة فاطمة بإتمام أشغال البناء للشقة التي اشترتها منه وتبادل التعقيب بين الطرفين حكمت المحكمة بهدم البناء الذي أقامه المدعى عليه في سطح العمارة تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ويقبول المقال المضاد شكلاً ورفضه موضوعاً، استأنفه المحكوم عليه وأثناء الإجراءات أمام محكمة الاستئناف تقدم مسناي أحمد بمقال التدخل الإرادي 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 ملتصقا بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم تصدياً برفض الطلب.

وبعد جواب الأطراف وتمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الطلب المضاد والحكم من جديد على المستأنف عليهما كويرة خدوج وكويرة فاطمة بإتمام شقتيها الكائنة بتجزئة النرجس إناون رقم 10 فاس، ويتأييده في الباقي ورفض طلب التدخل الإرادي بناء على أن البناء خاضع للملكية المشتركة حسب ما ورد في عقدي الشراء، وأن السطح من الجزاء 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. وحيث يعيب 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 المشتريه قبلت شراء العقار الموجود بسطح الغلامية التي تشير الشهادة الإدارية لفائدة المنطقة أنها أنجزت 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 المتوصل من ملك الغلامية وأضرت بمصالحه.

لكن حيث إن الفصل 230 من ق.ل.ع المستدل به بأن الاتفاقات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها « ويقضي الفصل 488 من نفس القانون المستدل به كذلك » بأن البيع يكون تاماً بمجرد تراضي طرفيه وبتوافقهما على الثمن

والمبيع وشروط العقد الأخرى» وأن شراء المطلوبين من الطالب لا يتضمن في عقديه ما يشير إلى وجود بناء بالسطح أو أي شرط تعاقدى 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 للقطعة 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 تطبيقاً سليماً وما بالوسائل على غير أساس.

وفيما يرجع للوسائل الثانية والثالثة والسابعة مجتمعة

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق الفصول 5 و1 و359 من ق.م.م وانعدام الأساس والتعليل، 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 قراراً بالتخلي في الملف مما يجعل قرارها ناقص التعليل ومعرضاً للنقض.

لكن حيث من جهة فإن صفة ومصلحة بلاشي عبد العزيز مستمدة من كونه من بين المالكين في البناية بشرائه شقة فيها وتضررت مصالحه من البناء الذي أحدثه الطالب بالسطح المشترك فمارس مع باقي المالكين حقه في المطالبة بهدمه، ومن جهة ثانية فإن القرار أشار في ديباجته إلى صدور قرار بالتخلي بتاريخ 11/11/2002 ومن جهة ثالثة فالطالب لم يبين الدفع التي أثارها ولم تجب عنها المحكمة مما يجعلها غير مقبولة، وبذلك يكون القرار مرتكزاً على أساس ومعللاً بما فيه الكفاية ولم يخرق الفصول المستدل بها وما بالوسائل الثانية والثالثة والسابعة في فرعها 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 - مقرراً - فؤاد هلاي - الحسن فايدى - الحسن أومجوز - وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط