

CCass,26/10/2007,2819

Identification			
Ref 17058	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2819
Date de décision 26/10/2005	N° de dossier 1308/1/5/2005	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Modalités de l'Obligation, Civil		Mots clés Vente de la chose d'autrui, Obligation, Nullité, Civil	
Base légale Article(s) : 485 -		Source Revue : Al Mi3iar "Le Critère" مجلة المعيار	

Résumé en français

L'article 485 du DOC prévoit au profit de l'acquéreur la faculté de résilier le contrat dans le cas de la vente du bien d'autrui, le vendeur ne peut en aucun cas demander la nullité de la vente au motif que la chose appartient à autrui.

Résumé en arabe

- ان مقتضيات الفصل 485 ق ل ع تقرر فسخ العقد في حالة بيع ملك الغير لفائدة المشتري، و لا تجيز إطلاقا للبائع ان يتمسك ببطلان البيع بحجة ان الشيء مملوك لغيره.

Texte intégral

ملف رقم 1308/1/5/2005 ، قرار رقم 2819 بتاريخ 26/10/2005

باسم جلالة الملك
و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من عناصر الملف و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 7/12/04 في الملف المدني عدد 567/04/4 ادعاء طالب النقض انه ابرم عقد وعد بالبيع مع المدعي عليه، بتاريخ 14/3/02 يتلزم بمقتضاه هذا الأخير ، بأنه يبيع له قطعة أرضية مساحتها 6243 م م، وهي القطعة موضوع الملكية الكائنة بالسجع ناحية فاس بنسودة ، و توصل منه بغير بون قدره 150.000 درهم و الباقى هو 200.000 درهم يتم أداؤه عند تحرير العقد النهائي بعد إتمام المدعي عليه الإجراءات بتنفيذ الحكم القاضي بالقسمة موضوع الملف العقاري عدد 443/91 الصادر بتاريخ 4/1/93 ، وقد وجہ إنذارا الى المدعي عليه من أجل إتمام البيع، و ان جميع أطراف الحكم المذكور قاموا بتنفيذ الحكم بالقسمة السابقة الذكر باستثناء المدعي عليه، طالبا الحكم على هذا الأخير بإتمام عملية البيع معه موضوع الوعد بالبيع المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية، و بعد جواب المدعي عليه و تمام الإجراءات قضت المحكمة لابتدائية ، وفق الطلب بحكم استأنفه المدعي عليه و ألغته محكمة الاستئناف، و قضت بعدم قبول الطلب و ذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث يعيّب الطالب على المحكمة في الوسيطين الأولى و الثانية خرق القانون، و ذلك بخرق الفصل 485 و سوء التعليل الموازي لأنعدامه و تحريف الواقع و التناقض الواضح في تعليل القرار، و عدم الارتكاز على أساس ذلك انه اعتمد في حيئاته على مقتضيات الفصل 485 ط ل ع ، و ذلك من أجل التصریح بان عقد الشراء قابل لفسخ لفائدة باقي المالك على الشیاع، ما لم يعمل هؤلاء على الإقرار به و لم يکسب البائع فيما بعد العقار بکامله، و ان التأویل للفصل المذكور هو تحريف له على اعتبار ان فقرته الثانية تجعل حق فسخ العقد للطرف المشتري بعد رفض المالك الإقرار بالبيع، و بذلك فهو قد اعتمد صيغة معاكسة لمفهوم النص المذكور، و هو ما لجا إليه ضمن حيئاته كون الشرکاء لم يتم الإقرار من طرفهم، في حين ينص الفصل 485 على رفض المالك الإقرار و هو ما لم يتتوفر في النازلة، لأن الشرکاء لم يرفضوا هذا الإقرار خلال مرحلتي التقاضي، و ان المحكمة عوض النظر في طلب الدعوى و دفعهم المتعلقة بعقد لوعد بالبيع، لجأت الى تأویل مقتضيات الحكم 503/93 مستنبطة منه الحيئات و هو ما يتناقض مع شهادة المحافظ على الأماكن العقارية بفاس، و التي يتبيّن بمقتضاهما ان المطلوب يملك نسبة مشاعة مع باقي المالكين في الرسم، و ان حصته على الشیاع هي التي قام ببيعها و لو ان عليها اعتراض من طرف الغير، لما كانت موضوع حجز تحفظي كما هو مشار إليه في شهادة الملكية، و لتمت المطالبة من طرف باقي المالكين برفع هذا الحجز و انها بذلك خرقت الفصل 485 ط ل ع و من جهة أخرى فإنها اعتمدت في قرارها كون المطلوب في النقض قد باع ملکه و ملك غيره أي انه باع اكثر مما يجعل عقد الشراء قابل لفسخ، فكانت عللـه غير مرتکزة على أساس قانوني و اقتصرت على تفسير متطوّر حکمة قضى بالقسمة و لم تعتمد على معطيات تدل على ان المطلوب في النقض قد باع ملك غيره، الشيء الذي يعد تجاوزا للسلطة و إجحافا بحقوق الطالب. و كان قرارها معللا تعليلا سيئا يوازي انعدامه و منعدم الأساس القانوني و عرضا للنقض.

حفا فقد تبين صحة ما نعته الوسيطان، ذلك ان المحكمة لما استندت فيها انتهت إليه على اعتبار ان المطلوب فوت قطعة مفرزة و انه باع ملکه و ملك غيره و اكثر مما يملك لاستخلاص من ذلك ان عقد الشراء قابل لفسخ لفائدة باقي المالك على الشیاع، ما لم يقرره او ما لم يکسب البائع لعقار بکامله و ان إقرار المالكين لم يتم بعد، أعملا بمقتضيات الفصل 485 ط ل ع و الحال ان عقد الوعد بالبيع انصب على بيع حصة البائع في عقار على الشیاع، و على إتمام البيع بعد تنفيذ المطلوب في لنقض مقتضيات الحكم القضائي القاضي بقسمة العقار المشاع و الشامل للحصة المبيعة.

و من جهة أخرى لما كانت مقتضيات الفصل 485 ط ل ع إنما تقرر فسخ العقد حتى في حالة بيع ملك الغير لفائدة المشتري، و لا تجيز إطلاقا للبائع ان يتمسك ببطلان البيع بحجة الشيء مملوك للغير، فان المحكمة لذلك بتأویلها مقتضيات الفصل المذكور وفق ما جاء في قرارها تكون قد حرفت مقتضياته بما أدى الى خرقه و حرفت وقائع النازلة و أساءت تعليل قرارها بما يوازي انعدامه، و لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون، فكان ما بالوسيطين واردا عليه و مبررا لنقضه.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه و بإحاله القضية على نفس المحكمة لتبت فيه بهيئة أخرى، طبقا للقانون و بتحميل المطلوب النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا، بسجلات المحكمة المصدرة له اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.
و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بال بتاريخ المذكور اعلاه، بقاعة الجلسات العادلة بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة
الحاكمية متركبة من رئيسة الغرفة السيدة بديعة ونيش رئيسا و المستشارين لсадة: عائشة القادري مقررة، و محمد اوغريس، و رضوان
اللمياوي، و محمد فهيم، و بمحضر المحامي العام السيد سعيدة بومزراك و بمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف رزقي.