

CCass,29/12/2004,3784

Identification			
Ref 19706	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3784
Date de décision 20041229	N° de dossier 4056/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Vente, Civil		Mots clés Résiliation du contrat, Promesse de vente, Garantie des vices cachés, Défaut de qualité promise	
Base légale Article(s) : 556 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Le vendeur est tenu de délivrer le bien vendu conformément aux caractéristiques convenues dans la promesse de vente et du plan y annexé. C'est à bon droit que le tribunal a ordonné la résiliation du contrat et la restitution du prix, lorsqu'il est apparu qu'une différence existe entre le terrain visé au contrat de vente et le plan joint à la promesse.

Texte intégral

المجلس الأعلى قرار رقم 3784 صادر بتاريخ 29/12/2004 ملف مدني رقم 2003/4056 التعليل: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن يحيى غماري قدم بتاريخ 2000/5/15 مقالا إلى ابتدائية وجدة عرض فيه أنه اشترى بتاريخ 1995/6/30 من المدعى عليه علي مساعد القطعة الأرضية رقم 10 المعدة للبناء مساحتها 120 م.م الكائنة بتجزئته موضوع الرسم العقاري عدد 81 665 وأدى له مبلغ 100.000,00 درهم إلا أنه تبين أن مساحة القطعة الأرضية المباعة ***** أرضية مجاورة فيما بعد لضمها إلى القطعة المباعة فأصبحت في هذه الحالة غير صالحة ومشوهة لاختلاف قياس أضلاعها على خلاف القطعة التي اشتراها إضافة إلى النقص في المساحة ولذلك فالقطعة الأرضية خالية من الصفات المعينة وطبقا للفصل 556 من قانون الالتزامات والعقود طلب الحكم على المدعى عليه بفسخ الوعد بالبيع المؤرخ في 1995/6/30 وأدائه للمدعي مبلغ 100.000,00 درهم وبتعويض قدره: 40.000,00

درهم. وبعد جواب المدعى عليه بأن ما زعمه المدعى لا أساس له لأن الرسم البياني للرسم العقاري يثبت عكس ما ادعاه المدعى وأنه مستعد لإتمام عملية البيع. أجرت المحكمة الابتدائية بحثا في القضية وأصدرت بتاريخ 23/10/2001 حكمها رقم 993 ** في الملف عدد 1186/00 بفسخ عقد الوعد بالبيع المبرم بتاريخ 1995/6/30 وإلزام المدعى عليه بإرجاع مبلغ مائة ألف درهم للمدعى ورفض باقي الطلبات. فاستأنف المدعى عليه استئنافا أصليا والمدعى استئنافا فرعيا فألغته محكمة الاستئناف جزئيا فيما قضى به من رفض طلب التعويض وحكمت على المستأنف الأصلي بأدائه للمستأنف الفرعي تعويضا قدره عشرة آلاف درهم وبتأييده في الباقي وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المحكوم عليه بوسيلتين : وحيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون خرق الفصل 549 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أنه أدلى خلال جلسة البحث أمام المحكمة الابتدائية بنظير الرسم العقاري للقطعة موضوع التراع المثبت لعدم صحة ما ادعاه المطلوب سوى نقص طفيف في المساحة لا يتجاوز 4 م.م، وأن نقصان تلك الأمتار لا يخلو المدعى حق الضمان. *****ممسوح***** نقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه عند مناقشته أسباب الاستئناف وعلل الحكم الابتدائي اعتبر أن هذا الأخير كان يقصد الفصل 556 وليس الفصل 550 من قانون ل.ع، كما ورد في تعليله والحال أن الأمر هو خلاف ذلك من جهة. وأنه عند تعليله للقضاء بالتعويض تجاهل مقتضيات الفصل 549 من القانون المذكور وتحاشى مناقشة دفع الطاعن من جهة أخرى. لكن ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما فإنه لا يستفاد من محضر البحث المنجز في المرحلة الابتدائية إدلاء الطاعن بنظير الرسم العقاري للقطعة موضوع التراع المثبت لعدم صحة ادعاه المطلوب سوى نقص طفيف في المساحة لا يتجاوز 4 م.م. وأن الحكم الابتدائي اعتمد في فسخ العقد المبرم بين الطرفين ورد الثمن على أنه "إذ أثبت الضمان بسبب العيب أو بسبب خلو المبيع من صفات معينة كان للمشتري أن يطلب فسخ البيع ورد الثمن" وهو ما ينص عليه الفصل 556 من قانون الالتزامات والعقود ولذلك ولما للمحكمة من سلطة في تقييم الأدلة واستخلاص قضائها منها فإنها حين عللت قرارها بأن " الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بتاريخ 1995/6/30 انصب على قطعة أرضية معدة للبناء مساحتها 120 م.م تحت رقم 10 في تجزئة العقار ذي الرسم العقاري 81665 وأن التصميم المتعلق بالتجزئة المذكور يفيد أن مساحة القطعة المذكورة 120 م.م وأضلاعها متساوية تقريبا. وأن المحكمة بمقارنة القطعة الأرضية موضوع الوعد بالبيع مع تصميم القطعة الأرضية الموضوعة رهن إشارة المشتري تبين لها الاختلاف الواضح بين القطعتين سواء من حيث المساحة أو الشكل مما يعد تغييرا جوهريا في الشيء المبيع مع أن البائع ملزم بتسليم المبيع طبقا للمساحة والمواصفات الواردة في عقد الوعد بالبيع والتصميم المرفق له، وأن الحكم المستأنف اعتمد في قضائه على مقتضيات الفصل 556 من قانون الالتزامات والعقود الذي يمنح للمشتري الحق في طلب فسخ البيع ورد الثمن بسبب العيب أو خلو المبيع من صفات معينة. وبالنسبة للتعويض فإن الفصل 556 المذكور إنما يشترط أن يكون البائع يعلم عيوب المبيع وخلوه من الصفات التي وعدها وأن المستأنف هو الذي قام بتجزئة العقار ويفترض فيه علمه بعيوب القطعة الأرضية موضوع عقد الوعد بالبيع" فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار غير خارق لمقتضيات الفصل 549 المذكور ومعللا تعليلا كافيا وما بالوسيلتين معا غير جدير بالاعتبار. لهذه الأسباب: ٠ قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.