

Décision d'attribution d'un lot par un aménageur : une vente parfaite dès l'accord sur la chose et le prix (Cass. civ. 2002)

Identification			
Ref 16870	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2445
Date de décision 10/07/2002	N° de dossier 432/1/1/2001	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Transfert de propriété immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Violation de la loi, Vente d'immeuble, Transfert de propriété, Perfection de la vente, Force obligatoire du contrat, Décision d'attribution valant vente, Cession des droits de l'attributaire, Cassation, Caractère provisoire du prix, Aménageur foncier, Accord sur la chose et le prix	
Base légale Article(s) : 488 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Revue : رسالة المحاماة N° : 20 Page : 189	

Résumé en français

Une décision d’attribution d’un lot de terrain par un aménageur constitue une vente parfaite au sens de l’article 488 du Dahir des Obligations et des Contrats dès lors qu’elle constate l’accord des parties sur la chose et le prix, quand bien même ce dernier serait qualifié de provisoire.

Viola par conséquent ce texte la cour d’appel qui dénie au bénéficiaire d’une telle décision la qualité de propriétaire, écartant ainsi la validité de la cession de ses droits à un tiers. En matérialisant l’accord sur les éléments essentiels du contrat, l’acte d’attribution opère transfert de propriété et confère à l’attributaire le droit de disposer de son bien.

Résumé en arabe

يكون البيع تاما وصحيحا ومنتجا لكافة اثاره القانونية بمجرد تراضي عاقيه احدهما بالبيع والاخر بالشراء وباتفاقهما على الثمن والمبيع ولو كان هذا الأخير عقارا مقيدا في الرسم العقاري باسم الغير.

Texte intégral

ملف مدني 432/1/1/2001 – قرار عدد : 2445 – بتاريخ 10/7/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ان المدعى أ.أ. تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 16/7/1993، عرض فيه انه بمقتضى عقد بيع إبرم بتاريخ 11/10/1985 بينه وبين المدعى عليها ف. غ التزمت بمقتضاه هذه الأخيرة بنقل حقوقها العينية إليه وذلك في القطعة الأرضية الكائنة بحي الرياض رقم 3. ل مساحتها 200 متر مربع مقابل ثمن قدره 56000 درهم توصلت به، وقد تملك المدعى عليها هذه القطعة بموجب قرار صادر عن شركة التجهيز الرياض عدد 2803 بتاريخ 19/7/1979، وبما ان إجراءات تسوية وضعية العقار كانت لا زالت سارية فان البائعة لها منحت وكالة للنيابة عنها في جميع الإجراءات لضمان نقل الملكية إليه وتقييد اسمه بالرسم العقاري الذي كان لا يزال في اسم شركة التجهيز الرياض. والتي حددت ثمن القطعة المذكورة في 13000 درهم توصلت به حسب كشف الحساب المؤرخ في 10/7/1984 وان العارض لم يتمكن من الاستفادة من حقوقه فانه يلتزم بالاشهاد بتملكه للقطعة موضوع الرسم العقاري 112372-3 والحكم على المدعى عليها شركة التجهيز بتمكينه من تقييد حقوقه، واجابت هذه الأخيرة ان المدعى عليها ف. غ لا تملك القطعة المذكورة وان المدعى اعترف في مقاله بانه اشترى من البائعة له في وقت لا زالت فيه إجراءات تسوية وضعية المدعى فيه سارية وعليه فان ملكية البائعة له لا زالت معلقة وملتمسة اخراجها من الدعوى لانها تعتبر اجنبية عنها. وبعد تعيين قيم في حق المدعى عليها ف. غ، اصدرت المحكمة في 7/12/1994 حكما بالملف عدد 7-192-93 قضت فيه بعدم قبول الطلب استأنفه المدعى وايدته محكمة الاستئناف بالقرار المطعون فيه بالنقض بثلاث وسائل.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الثالثة بخرق الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على ان البيع يكون تاما بمجرد تراضي عاقيهما احدهما بالبيع والاخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع والثمن والشروط الاخرى. في حين ان القرار المطعون اعطى تكييفاً غير سليم للاتفاق المبرم بين شركة التجهيز الرياض وف. غ، والذي يشكل بيعا تاما حسب الفصل المذكور أعلاه طالما انه إبرم بتراضي طرفيه وحدد بشكل دقيق المبيع وثمانه وباقي الشروط الاخرى وهو ما يؤكد ان ف. غ اصبحت مالكة وعقد بيعها لفائدة الطاعن صحيح ومنتج لكافة اثاره القانونية.

حيث صرح ما عابه الطاعن على القرار ذلك انه أدلى بقرار صادر عن المندوب الجهوي للسكنى واعداد التراب الوطني بالرياض مؤرخ في 19-7-1979 رقم الملف 2808 يفيد انه تقرر ان تخصص ل ف غ البقعة رقم 3 ل من المنطقة 20 مساحتها 200 متر مربع بمثل قدره 13000 درهم المحدد بصفة مؤقتة. ولذلك فان القرار المطعون فيه حين علل بان هذه الأخيرة : « باعت عقارا لا زالت لم تتوفر على عقد تفويته لها من شركة التجهيز الرياض، وان القرار الذي تتوفر عليه بمنحها القطعة الأرضية موضوع النزاع لم يحدد فيه الثمن ولا شروط التفويت ». يكون خارقا للفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود، مما عرضه للنقض والابطال.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان احالة الدعوى على نفس المحكمة

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في الوسيلتين الأولى والثانية المستدل بهما على النقض.

قضى المجلس الأعلى بنقض وابطال القرار المطعون فيه، واحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهياة اخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر.

كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة

الحاكمة متركبة من السادة : محمد العلامي رئيس الغرفة – رئيسا، والمستشارين محمد بلعياشي – عضوا مقررا والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد العيادي، وزهرة المشرفي - اعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد الشيخ، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.