

Garantie d'éviction : Exclusion en l'absence d'un droit réel revendiqué par le tiers (Cass. com. 2000)

Identification			
Ref 17404	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 722
Date de décision 10/05/2000	N° de dossier 1508/99	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Vente, Civil	Mots clés نقض القرار, مسؤولية البائع, فسخ عقد البيع, علاقة عمل, ضمان التعرض, ضمان الاستحقاق, حيازة المبيع, حق عيني immobilière, Trouble de jouissance, Responsabilité des vendeurs, Relation de travail, Garantie d'éviction, Droit réel, Cassation		
Base légale Article(s) : 532 - 546 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)	Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى Page : 212		

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt d'appel qui retient la responsabilité des vendeurs pour le trouble de jouissance subi par les acquéreurs, alors que les occupants du bien vendu ne se prévalaient pas d'un droit réel sur celui-ci, mais d'une simple relation de travail avec les anciens propriétaires.

La Cour Suprême a rappelé que la garantie d'éviction du fait d'un tiers, prévue à l'article 546 du Code des Obligations et des Contrats (DOC), n'est due que si le tiers invoque un droit opposable à l'acquéreur. En l'espèce, l'arrêt n'a pas suffisamment établi la nature du droit des occupants ni son incidence sur la jouissance du bien, le rendant ainsi dénué de base légale.

Résumé en arabe

البيع – التزامات البائع في دعوى الضمان – تأكد المحكمة من نوعية الحقوق التي يدعيها الاجراء.
إذا كان البائع ملزماً بضمان حوز المبيع والتصرف فيه بدون معارض أي بضمان الاستحقاق، فإنه يشترط قانوناً وفقها في دعوى الضمان بالإضافة إلى حصول التعرض الفعلي من الغير أن يدعي هذا الغير حقاً عينياً على المبيع يحتج به على المشتري الفصل 546

الفقرة ج بمفهومها المخالف من ق ل ع.

- لما كانت المحكمة قد أثبتت في تعليقاتها بناء على الوقائع المعروضة عليها ان الامر يتعلق باجراء زعموا انهم يوجدون بالعقار المبيع بحكم ارتباطهم فقط بعلاقة عمل بالبائعين دون ان يدعوا أي حق على العين المبيعة فانها عندما صرحت بالرغم من تلك التعليقات باحقية المطلوبين في النقض بالرجوع على الطاعنين بضمان الاستحقاق دون التأكد من نوعية الحقوق التي يدعيها الاجراء المذكورون تكون قد خرقت القانون.

Texte intégral

القرار عدد : 722 – المؤرخ في 10/05/2000 – الملف التجاري عدد : 1508/99

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 20/7/99 في الملف 2770/99 ان المطلوبين في النقض ميمون وعبد المالك تقدما بمقال بتاريخ 5/5/97 عرضا فيه انهما اشتريا بعقد مؤرخ في 8/9/95 على يد الموثقة السقاط مجموع العقارات ذات الرسوم 19409 – 19407 – 8516 رسلا من البائعين المدعى عليهم شمس الدين، للالبابة وعصام الدين وذكروا في العقد ان العقارات خالية من أي تحمل عقاري وعند تفقدتهما للعقارات من أجل حيازتهما فوجئا بكونها محتلة من طرف شخصين زعما انهما كانا مرتبطين بالمالكين السابقين منذ سنوات لاجله وعملا بالفصل 532 من ق ل ع يلتزمان الحكم على المدعى عليهم برفع وازالة جميع القيود والتحملات التي تحول دون تمكنها من استلام العقارات المبيعة وحيازتها ماديا وقانونيا والتصرف فيها بدون معارض واجراء خبرة لتحديد التعويض الذي يستحقه من جراء حرمانها من الاستغلال منذ شرائهما إلى تاريخ ازالة العوائق مستدلين بعقد الشراء وبمحضر استجوابي.

وبعد إجراء خبرة وجواب المدعى عليهم بانهم سلموا المبيع بنفس الشروط المنصوص عليها في العقد وافرغوا المحلات بمجرد توقيعهم على العقد قضت المحكمة بعد المصادقة على الخبرة بالحكم على المدعى عليهم بادائهم للمدعيين تضامنا بينهم مبلغ 1.334.790,30 درهما تعويضا عن الاستغلال عن المدة من 13/9/95 إلى 30/3/98 مع رفع القيود الحالة. وبعد استئنائه من طرف المحكوم عليهم ايدته محكمة الاستئناف وقضت بتخفيض التعويض الى 60.000 درهم وذلك بموجب قرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنون على القرار في الفرع الثاني من الوسيلة الأولى خرق الفصل 546 من ق ل ع بدعوى ان وقائع النازلة تنحصر في كون المسمى لحسن الذي يدعي المطلوب ضدهما انه يرفض اخلاء الارض والذي بين المحضر الاستجوابي انه عامل زراعي بها لم يدع أي حق على العين المبيعة وانما طالب بحقوقه باعتباره عاملا بالمزرعة مصرحا بانه لم يمنع المالك الجديد من استغلال ملكه، وانه حسب الفقرة الأخيرة من الفصل 546 المشار إليه فان البائع لا يلتزم باي ضمان إذا حصل للمشتري عرقلة في التصرف نتيجة تعد من الغير بدون ان يدعي أي حق على العين المبيعة وان المحكمة حينما حملت الطاعنين مسؤولية افعال الغير التي جاءت بعد سنة وثمانية اشهر من تاريخ البيع والتسليم تكون قد خرقت القانون وعرضت قرارها للنقض.

حقا حيث ان الدعوى التي انتهت بالقرار المطعون فيه تهدف إلى القول بمسؤولية الطاعنين عن تعرض الغير للمطلوبين في الانتفاع بمشتراهما وبوجوب الضمان عليهم طبقا لاحكام الفصل 532 من ق ل ع وانه لما كان يجب لقيام ضمان التعرض الصادر من الغير للمشتري ان يحصل التعرض فعلا من الغير وان يكون لهذا الغير حق على المبيع يحتج به على المشتري حسبما تقتضيه الفقرة الأخيرة من الفصل 546 من ق ل ع فان المحكمة بالرغم من كونها اثبتت في حيثياتها بناء على الوقائع المعروضة امامها بان الامر يتعلق باجراء زعموا ارتباطهم بعلاقة عمل بالبائعين دون ان يدعوا أي حق على العين المبيعة ال إليهم من الطاعنين انفسهم فانها صرحت باحقية

المطلوبين في الرجوع على الطاعنين بضمان التعرض دون ان تتأكد من صفة المحتلين ولا من نوعية الحقوق التي يحتجون بها، وهل وجودهم في المدعى فيه يشكل بالفعل عرقلة في انتفاع الطاعنين بمشتراهما ام لا ؟ فجاء قرارها بذلك خارقا للفصل المحتج به وناقص التعليل مما يستوجب نقضه.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن بقية الوسائل.

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وباحالة القضية والاطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيها من جديد طبقا للقانون وهي مشكلة من هيئة اخرى، وعلى المطلوبين في النقض الصائر.

كما قرر اثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة احمد بنكيران والمستشارين السادة : لطيفة رضا مقررة وجميلة المدور وبودي بوبكر ومليكة بنديان اعضاء وبمحضر المحامي العام السيد فايدى عبد الغني وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الادريسي.