

Qualification de l'acte de vente : Force probante du mandat et autorité de la chose jugée au pénal (Cass. 2003)

Identification			
Ref 18696	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1175
Date de décision 12/06/2003	N° de dossier 644/3/2/99	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Transfert de propriété immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés وكالة مفوضة, Autorité de la chose jugée au pénal sur le civil, Décision pénale irrévocable, Défaut de base légale, Escroquerie, Non-exécution du contrat, Preuve de la vente, Qualification de l'acte, Requalification d'un mandat en vente, Action en perfection de la vente, Vente d'immeuble, اتفاق على المبيع والثمن, التزام بالبيع, انعدام الأساس القانوني, تراضي عاقديه, حجية الشيء المقضي به في الجزري على المدني, خرق القانون, نصب وعدم تنفيذ عقد, Versement d'un acompte, 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 : مجلة رسالة المحاماة N° : 25 Page : 110	

Résumé en français

La nature d'un acte juridique s'appréciant au regard de son contenu et non de son intitulé, des écrits qualifiés de « mandats » matérialisent une vente parfaite au sens de l'article 488 du Dahir des Obligations et Contrats dès lors qu'ils établissent l'accord des parties sur la chose et le prix, notamment par la constatation du versement d'un acompte. Ce constat est renforcé par le principe de l'autorité de la chose jugée au pénal sur le civil. Une décision pénale irrévocable, ayant souverainement établi les faits de la vente pour condamner le vendeur du chef d'escroquerie et de non-exécution de contrat, s'imposait en tous ses points au juge civil.

Dès lors, la cour d'appel qui ignore la portée juridique de tels actes et l'autorité attachée à la décision pénale viole la loi et prive son arrêt de toute base légale, encourageant sa cassation.

Résumé en arabe

عدم اعتماد محكمة الاستئناف بالحكم الجنحي المكتسبي لقوة الشيء المقضي به والذي أدان ومن أجل النصب وعدم تنفيذ العقد واعتبارها أن الوثائق المدلى بها تفتقر إلى شروط البيع تكون بذلك قد خرقت المقتضيات المحتج به مما يجعل القرار معيب وغير مرتكز على أساس ويتعين نقضه وإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيه من جديد بهيئة أخرى مع تحميل المطلوب في النقض الصائر.

Texte intégral

قرار 1175 بتاريخ 12-26-2003

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 20/10/98 في الملف المدني عدد 1454/98 أن المدعي الطاعن تقدم بمقال أمام ابتدائية نفس المدينة عرض من خلاله أن المدعي عليه المطلوب التزم معه على بيعه المنزل المشار إلى عنوانه أعلاه منذ سنة 1982 حسب الإشهاد الصادر عنه بتاريخ 16/7/1982 الحامل لعنوان وكالة وبتاريخ 19 يوليو 1982 أبرم معه وثيقة أخرى تحمل عنوان وكالة مفوضة تثبت التزام المدعى عليه بتصرف المدعي في المنزل موضوع وتحديد باقي الثمن في مبلغ 36.765.00 درهما، والأصل في هذا التعاقد أن المدعى عليه سبق أن اشترى الدار المذكورة من الدولة في نطاق الدور الاقتصادية التي وزعتها، غير أنه عجز عن أداء ثمنها على دفعات، مما دفعه إلى الاتفاق معه على أن يتولى أداء تلك الأقساط الحاملة لام المدعى عليه وبعد استكمال الإجراءات الإدارية وتقييد اسم المدعى عليه بالرسم العقاري يتم تحرير العقد النهائي بينهما ونتيجة لذلك حاز المدعى المنزل المكون من غرفة ومطبخ مع تصميمه المعد سلفا لإتمام البناء فقام بإنهاء البناء واعتمر المنزل منذ سنة 1986.

غير أن المدعى عليه لما سجل اسمه بالرسم العقاري المخصص للمنزل عمد إلى استصدار حكم في غيبة الطاعن يقضي بإفراغه منه على أساس احتلاله بدون سند وأن وجوده به كان على سبيل الخير والإحسان.

ونظرا لقيام أركان الالتزام بالبيع المبينة أعلاه، فإنه يطلب الحكم على المدعى عليه بتحرير العقد النهائي للبيع للمنزل الكائن بشارع المسيرة 1 رقم 3 تماره موضوع الرسم العقاري عدد: 3 818 577 وتسليمه نظير الرسم العقاري حتى يتأتى له تسجيل البيع بالمحافظة العقارية وفي حالة تعذر تحرير العقد النهائي اعتبار الحكم بمثابة عقد البيع وأمر السيد المحافظ بتمارة بتسجيل هذا الحكم بوصفه عقدا نهائيا وأدلى بتأييد لدعواه بصورة مصادق عليها لوثيقة الالتزام بالبيع المؤرخة في 16/7/1982 وصورة مصادق عليها لوكالة مفوضة بتاريخ 19/7/1982 ورسم تلقية عدد 819 بتاريخ 6/3/95 ووصولات أداء الدفعات المستحقة للدولة ووثائق أخرى.

وأدلى المدعى عليه بمذكرة تعقيب مع مقال مضاد أوضح من خلالها أنه لم يسبق أن التزم للمدعي ببيع المنزل محل النزاع، وإنما سلمه إليه لمدة قصيرة حتى يجد مسكنا يقيم فيه إلا أنه تهادى في استغلاله طالبا انتداب خبير لتحديد قيمة الاستغلال منذ سنة 1982 وحفظ حقه في تقديم مستنتاجاته بعد الخبرة وأرفق مذكرته بصورة حكم ابتدائي عدد 2101 بتاريخ 29/6/94 في الملف المدني عدد 15/520/93. وبعد إتمام الإجراءات أمام محكمة الدرجة الأولى قضت في الطلب الأصلي بالحكم على المدعى عليه بتحرير العقد النهائي وتسليمه للمدعي نظيرا للرسم العقاري واعتبار الحكم بمثابة البيع النهائي مع الإذن للمحافظ العقاري بتمارة بتسجيله بالرسم العقاري بعد صيرورته نهائيا ورفض الطلب المضاد.

استأنفه المحكوم عليه فألغته محكمة الاستئناف وقضت برفض الطلب بالنية قضاءها على كون الوكالتين المدلى بهما من قبل المدعي لا تحملان في مضمونهما وقوع التراضي بين الطرفين على بيع العقار والاتفاق على أركان البيع كما أن الحكم الجنحي المحتج به لا يفيد وقوع تراضي الطرفين على عقد ثابت التاريخ للمدعى فيه وتحديد ثمنه وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث إنه من جملة ما يعيبه الطاعن على القرار: خرق مقتضيات الفصلين 478 و 488 من ق.ل.ع. وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم بدعوى أن الفصل 478 المشار إليه أعلاه يعتبر البيع منعقدا عند قيام التعاقد على نقل ملكية شيء أو حق مقابل شيء أو حق في مقابل ثمن لا يلزم أدائه فورا، وإنما يكفي فقط الالتزام بدفعه كما أن الفصل 488 من نفس القانون ينص على أن البيع يكون تاما كلما تم التراضي بين عاقيه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء مع تحديد المبيع والثمن وشروط العقد مكتوب ثابت التاريخ، فإنها تثبت التزامه ببيع المنزل موضوع النزاع بصرف النظر عما تحمله في عنوانها بكونها وكالة وأن العبرة بمضمون الوثائق ومعانيها وليس بعناوينها أو ألفاظها ومبانيها، كما أن الوثيقة الثانية المصادرة عن المطلوب أيضا بتاريخ 19/7/1982 وإن كانت تحمل عنوان وكالة مفوضة، فإن مضمونها ومحتواها يثبت عنصرين مترابطين وهما:

1) الإشهاد على نفسه بتوصله من الطاعن بمبلغ 12.375.00 درهما من ثمن بيع المنزل مع تحديد باقي الثمن في مبلغ 36.765.00 درهما.

2) التزامه بتصرف العارض في المنزل كالمالك في ملكه إلى القرار الجنحي الاستئنافي الصادر بتاريخ 7/1/1998 عن استئنافية الرباط في الملف عدد 2736/97 المدلى به من قبل الطاعن رفقة مذكرته بجلسة 23/6/98 الذي يتضمن اعتراف المطلوب في النقض باتفاقه مع الطالب على بيع المنزل المذكور أعلاه وتوصله منه بمبلغ 12.375.00 درهما من ثمن البيع مع التزام الطاعن بأداء الدفعات المتبقية من ثمن البيع وقد أدان القرار المستدل به المطلوب من أجل النصب في حق العارض وعدم تنفيذ عقد وأنه من القواعد المقررة أن الوقائع والتصرفات التي يشهد القضاء الجنحي على ثبوتها لا يجوز للقضاء المدني أن يحكم بخلافها ولذلك، فإن القرار الجنحي المدلى به أثبت الاتفاق على البية بين الطرفين بناء على إقرار المطلوب بصحة الوثائق المدلى به من قبل الطاعن وتسلم ما بها وبذلك يكون القرار المطعون فيه خارقا للفصلين المحتج بهما ولم يجب جوابا كافيا عما تمسك به الطاعن ومنعدم التعليل مما يعرضه للنقض.

حقا/ فإنه بمقتضى الفصل 488 من ق.ل.ع. فإن البيع يكون تام بمجرد تراضي عاقيه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع والثمن وشروط العقد الأخرى.

وأن الثابت من الإشهاد الصادر عن المطلوب في النقض بتاريخ 16/7/1982، فإنه يتضمن بيعه للطاعن المنزل الموجود بتجزئة المسيرة بتمارة رقم 3 كما أن الإشهاد الثاني المؤرخ في 19/7/1982 الحامل لعنوان وكالة مفوضة لفائدة الطاعن من السيد (ز.م.) المطلوب يثبت توصله بمبلغ 12.375.00 درهما والباقي هو 36.765.00 درهما لمدة ثلاث سنوات وهاتان الوثيقتان لم يطعن فيهما هذا الأخير بمقبول. وهو ما أكده القرار الجنحي الصادر بتاريخ 7/1/98 في الملف عدد 2736/97 الذي يعترف فيه المطلوب بواقعة البيع وتوصله من المشتري بمبلغ 12.375.00 درهما وأداء باقي الثمن على دفعات.

وعملا بمبدأ حماية حجية الشيء المقضي به المطلقة في الزجري على المدني والذي أثبت إدانة المطلوب من أجل النصب وعدم تنفيذ العقد موضوع النزاع، فإن محكمة الاستئناف لما اعتبرت أن الوثيقتين المذكورتين تفتقران إلى شروط البيع والحالة ما ذكر تكون قد خرقت المقتضيات المحتج بها ولم تجعل لما قضت به أساسا فكان ما عابه الطاعن على القرار واردا عليه ومبررا لنقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وبإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة لتبت فيه من جديد وهي مكونة من هيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوب في النقض.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر 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 عائشة القادري والمستشارين السادة: محمد فهمي مقررا ومحمد أوغريس ورضوان المياوي ومحمد مخليص وبمحضر المحامي العام السيدة سعيدة بومزروك وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة رشيدة بلهيات.