Validité d’une vente en indivision : nécessité du consentement effectif de tous les coindivisaires (Cass. civ. 2015)

Identification			
Ref 33308	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 199/7
Date de décision 21/04/2015	**N° de dossier** 2014/7/1/1667	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Indivision, Civil		**Mots clés** Vente en indivision, Validité partielle de la vente, Renvoi après cassation, Ratification implicite, Inopposabilité de l'acte, Indivision, Exécution forcée, Défaut de base légale, Consentement effectif, Coindivision, Cohéritier non signataire	
Base légale Article(s) : 485 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		**Source** Cabinet Bassamat & Laraqui	

Résumé en français

Saisie d'un pourvoi formé contre un arrêt ayant confirmé la décision ordonnant l'exécution forcée d'une vente portant sur une parcelle, la Cour de cassation relève qu'un des co-indivisaires n'avait pas signé l'acte. Les acquéreurs faisaient valoir qu'ils avaient versé le prix intégral entre les mains du notaire, décédé avant la régularisation de l'inscription au registre foncier, tandis que les vendeurs contestaient s'être vu remettre effectivement le montant.

La cour d'appel avait considéré que l'exécution forcée s'imposait à tous, sans examiner l'argument tiré de l'absence de consentement d'un cohéritier. La juridiction de cassation rappelle que la vente d'un bien ne peut être opposable qu'à celui qui l'a consentie, en vertu de l'article 485 du Code des obligations et des contrats. En l'espèce, faute d'avoir recherché si le cohéritier non signataire avait réellement approuvé la cession, l'arrêt attaqué est entaché d'un défaut de base légale.

La cassation est ainsi prononcée à l'égard du co-indivisaire n'ayant pas manifesté sa volonté, la cause étant renvoyée à la même juridiction pour être rejugée. Le pourvoi est en revanche déclaré irrecevable à l'égard des autres vendeurs, dans la mesure où aucun intérêt n'était démontré à leur encontre.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون :

في الشكل :

حيث إنه لما كان القرار المطعون فيه صدر ضد المطلوبين قيس بن عمر (ع)، محمد كمال (ع) و مصطفى (ع) و يونس العراقي، فإن تقديم الطعن بالنقض في مواجهتهم غير مقبول لانتفاء المصلحة لدى الطاعنة في توجيه الطعن ضدهم مادام لم يحكم لهم بشيء في مواجهتها

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2013/11/20 في الملفين المضمومين عدد 275 و 330 تحت رقم 723 أن المطلوبين سبق أن تقدما أمام ابتدائية الرباط بمقال افتتاحي بتاريخ 2010/6/25 عرضا فيه أنهما اشتريا من المدعى عليهم جميع البقعة الأرضية المعدة للبناء الكائنة بالرباط زنقة فشتالة رقم 15 تجزئة كمال مساحتها 463 مترا مربعا موضوع الرسم العقاري عدد 50/2922 بثمن إجمالي قدره 799601 درهم أدياه كاملا بين يدي الموثق وبحضور البائعين الذين أبرؤوهما منه الإبراء التام وأنه قبل تسجيل عقد البيع بالسند العقاري المذكور توفي الموثق الأستاذ بدر العثماني فتعذر تسجيله ورفض البائعون الموافقة على تسجيله بدعوى أنهم لم يتوصلوا من الموثق المذكور بثمن البيع والتمسا الحكم على المدعى عليهم بإتمام إجراءات البيع مع المدعيين وذلك باتخاذ ما يلزم لتمكينهما من تسجيل مشتراهما بالرسم العقاري عدد 50/2922 وفي حالة الامتناع التصريح باعتبار هذا الحكم بمثابة عقد بيع وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالرباط بتسجيله أجاب المدعى عليهم بأن بداية المعاملة تمت بين المدعيين وبين موروثهم عمر (ع) إذ أبرموا وعدا بالبيع بتاريخ 2003/6/6 واتفقوا على الثمن وطريقة التسديد وحددوا أجلا للأداء وهو 2013/12/3 وبعدم احترامه يعتبر العقد مفسوخا والطرف المشتري لم يف بالتزامه داخل الأجل ولم يؤد الثمن لا للبائع الأصلي ولا للورثة من بعده وعقد البيع معيب إذ تنقصه توقيعات بعض الورثة ولا يحمل تاريخا مضبوطا ولم يستم بحضور وفي مكتب الموثق بل ان المدعيين قدماه للورثة لتوقيعه وان كان أداء الثمن قد تم فعلا لدى الموثق فلا يوجد دليل على توصل البائعين به وبذلك تبقى ذمة المدعيين عامرة به ملتمسين رفض الطلب، وبعد تمام الإجراءات صدر حكم ابتدائي بتاريخ 2012/11/12 في الملف عدد 2010/239/9 بإتمام المدعى عليهم إجراءات البيع مع المدعيين لتمكينهما من تسجيل شرائهما بالرسم العقاري عدد 50/2922 وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع والإذن للمحافظ بتقييده بالرسم المذكور بعد صيرورة الحكم نهائيا وبتحميل المدعى عليهم الصائر ورفض باقي الطلب ، استأنفه المحكوم عليهم بمقالين استئنافيين فتح لهما الملفان عدد 275 و 330 2013 صدر فيهما قرار بعد الضم بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل طرف مستأنف مصاريف استئنافه وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف الطالبة بأربع وسائل.

بشأن الوسيلة الثانية :

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق مقتضيات الفصل 485 من ق. ل. ع والفصل 345 من ق.م.م وفساد التعليل الموازي لانعدامه وعدم ارتكاز القرار على أساس ذلك أن القرار المطعون فيه اعتبر عدم توقيع بعض الورثة على عقد البيع النهائي يلزمهم بإتمامه وتسليم الشيء المبيع بوضعه تحت تصرف المطلوبين في النقض لإجبارهم على تنفيذ التزامهم المقابل، في حين أن بيع ملك الغير لا يقع صحيحا حسب الفصل 485 من ق.ل.ع إلا إذا أقره باقي المالكين للشيء المشترك ، والطالبة رفضت التوقيع على عقد البيع النهائي وبالتالي لم تقره وتبعا لذلك لا يجوز بيع ملك الغير الذي لم يقع إقراره من طرفه وأن هذا السبب بدوره كفيل بنقض وإبطال القرار المطعون فيه.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أن المطلوبين لما كانا قد أسسا دعواهما على العقد التوثيقي المؤرخ في 2008 ولما كانت الطاعنة قد تمسكت بعدم نفاذ العقد المذكور في مواجهتها لعدم توقيعه من طرفها فإن المحكمة لما قضت بإتمام البيع في مواجهتها ضمن باقي المدعى عليهم استنادا للعقد المذكور بما جاءت به من أن عدم توقيع بعضهم – أي البائعون هو مناط الدعوى التي تقدم بها المستأنف عليهما لإجبارهم على تنفيذ التزامهم المقابل بتسليم الشيء المبيع من غير أن ترد بمقبول عما تم التمسك به من لدن « الطالبة

بخصوص ما ذكر . تكون قد بنت قضاءها على غير أساس وعرضت قرارها للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بعدم قبول الطعن بالنقض المقدم في مواجهة قيس (ع)، محمد كمال (ع) مصطفى (ع) ، يونس (ع) ، وبنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي القاضي بإتمام البيع في مواجهة الطاعنة ليلى (ع) والإحالة على نفس المحكمة للبت في الشق المنقوض وجعل المصاريف مناصفة بين الطالبة والمطلوبين عبد اللطيف (م) ودنيا (ب).