

**Vente d'immeuble : l'action en
garantie pour différence de
contenance se prescrit par un an
à compter de la délivrance (Cass.
civ. 2010)**

Identification			
Ref 16814	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3594
Date de décision 20100907	N° de dossier 1254/1/7/2009	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Vente, Civil		Mots clés Vente immobilière, Requalification de l'action, Rejet, Prescription annale, Prescription, Point de départ de la prescription, Obligations du vendeur, Garantie de contenance, Différence de superficie, Délivrance, Contenance, Chose vendue, Action en diminution du prix	
Base légale Article(s) : 528 - 529 - 530 - 531 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Revue marocaine des études juridiques et judiciaires المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية	

Résumé en français

Le juge étant tenu de restituer aux faits leur exacte qualification juridique sans s'arrêter à la dénomination que les parties leur ont proposée, l'action de l'acheteur fondée sur une différence entre la contenance réelle de l'immeuble vendu et celle déclarée au contrat doit être examinée au regard des articles 528 à 531 du Dahir des obligations et des contrats. Il en résulte que cette action, qu'elle tende à la résolution de la vente ou à une modification du prix, se prescrit par un an à compter du jour de la délivrance, en application de l'article 531 du même code. Par conséquent, justifie légalement sa décision, par substitution de motifs, la cour d'appel qui déclare prescrite une telle action intentée bien après l'expiration de ce délai.

Résumé en arabe

– المحكمة ملزمة بتكييف الدعوى طبقا للوصف المقرر لها قانونا و لا عبارة بالتكييف الذي يعطيه لها الأطراف إذا كان لا يتماشى مع القانون.

– المنازعة في المبيع وزنا و قياسا منظم في الفصول من 528 على 531 من قانون الالتزامات و العقود، و الدعوى المقامة وفق هذه الفصول، سواء أكانت تهدف إلى فسخ عقد البيع أو تكملة الثمن أو إنقاصه، تتقدم بمرور سنة ابتداء من تاريخ التسليم عملا بالفصل 531 أعلاه.

Texte intégral

القرار عدد: 3594، المؤرخ في: 7/9/2010، ملف مدني عدد: 1254/1/7/2009

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، و من ضمنها القرار المطعون فيه، أنه بتاريخ 30/5/2006 تقدم الطاعنان أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي عرضا فيه أنه بمقتضى عقد توثيقي محرر بتاريخ 23/12/1991 باع لهما المطلوب مجموع الملك المسمى « كوربا 2 » الكائن بسفلى العمارة الموجودة بحي المعاريف معد للتجارة، مساحتها الإجمالية 60 مترا مربعا ذي الرسم العقاري عدد 53210/1، و مجموع الملك المسمى « كوربا 3 » بنفس العنوان الوارد بالمقال أيضا، البالغة مساحته 48 مترا مربعا موضوع الرسم العقاري عدد 53211/1، و كذا مجموع الحقوق المشاعة المرتبطة بالرسمين المذكورين، و أنه بعد استلامهما المحليين أعلاه، ظهر فرق في مساحتهما يختلف عما هو مدون برسميهما العقاريين، إذ لا تتعدى 60.75 مترا مربعا بالنسبة لهما معا، لذلك التمس الحكم على البائع لهما بأن يؤدي لهما مبلغ 945.000 درهم الذي يمثل قيمة المساحة الناقصة، حسبما أثبتته تقرير الخبرة المرفق بمقالهما، بالإضافة إلى تعويضهما عما فاتهما من كسب يقدرانه في مبلغ 200.00 درهم منذ تاريخ التسليم الذي هو شهر دجنبر 1993، فأجاب المدعى عليه (المطلوب في الطعن) بأن طلب الطاعنين طاله التقادم طبقا للفصل 573 من قانون الالتزامات و العقود بعد مرور ما يزيد على 15 سنة على تاريخ تسلمهما المدعى فيه، و احتياطا التمس رفض الطلب لكون المساحة المنصوص عليها في العقد التوثيقي و في شهادتي الملكية مطابقة للواقع، و بعد استيفاء الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية بموجب حجمها عدد 4575 و تاريخ 27/7/2006 في الملف رقم 2128/2/2006 برفض الطلب، فاستأنفه المدعيان أمام محكمة الاستئناف بالدار البيضاء، التي قضت بتاريخ 14/4/2008 بمقتضى قرارها عدد 2025/1 في الملف رقم 5091/1/2006 بتأييد الحكم المستأنف، و هو القرار المطعون فيه بالنقض.

في وسيلتي النقض مجتمعين للارتباط:

حيث يعيب الطاعنان القرار المطعون فيه بانعدام التعليل و بخرق الفقرة الأولى من الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن البائع لما أصر على تضمين عقد البيع تجريده من أي مسؤولية لدليل قاطع على سوء نيته المتمثل في الأضرار بالمشتريين، مما يجعل مقتضيات الفصل 574 من قانون الالتزامات و العقود واجبة التطبيق في نازلة الحال، و أن البائع سيء النية لا يمكنه التمسك بالتقادم و الحال ما ذكر، خاصة و أن الطاعنين لم يعلما بالفرق الشاسع بين المساحة المعلن عنها في عقد البيع و المساحة الحقيقية إلا سنة 2006، لذلك التمس نقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إنه لما كانت المحكمة ملزمة بتكييف الدعوى طبقا للوصف المقرر لها قانونا و لا عبرة بالتكييف الذي يعطيه لها الأطراف إذا كان لا يتماشى مع القانون، و على هدي ذلك، و خلافا للتكييف الخاطئ الذي أعطاه الأطراف لوقائع هذه الدعوى و تبنته محكمة الاستئناف، فإن التكييف الصحيح لها هي الفصول المنظمة لمقدار الشيء المبيع وزنا و قياسا من 528 إلى 531 من قانون الالتزامات و العقود، و الدعوى المقامة وفق هذه الفصول، سواء أكانت تهدف إلى فسخ عقد البيع أو تكملة الثمن أو إنقاصه، تتقدم بمرور سنة ابتداء من تاريخ التسليم عملا بالفصل 531 أعلاه، و بذلك فإن محكمة الاستئناف تكون قد صادفت الصواب فيما انتهت إليه من تقادم الدعوى لعدم رفعها داخل أجل السنة، على أساس أن التسليم تم بتاريخ 25/12/1991 و الدعوى لم تقم إلا بتاريخ 30/5/2006 و الوسيلة بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و بإبقاء مصاريفه على رافعه.
و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور ألاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة
الحاكمة متركبة من السيد أحمد اليوسفي العلوي بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة المدنية القسم السابع
السيد بوشعيب البوعمري و المستشارين السادة: محمد محجوبي مقررا، الحسن بومريم، عائشة بن الراضي، سعد برادة غزيول و
بمحضر المحامي العام السيد سابق الشرفاوي و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة سميرة المنيني.