

Vente et garantie d'éviction : la simple connaissance par le vendeur de l'action en revendication ne supplée pas son défaut de notification (Cass. civ. 2005)

Identification			
Ref 17006	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 792
Date de décision 20050316	N° de dossier 3464/1/1/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Responsabilité civile, Civil		Mots clés Rejet, Recours en garantie, Obligation du vendeur, Notification, Information du vendeur, Garantie d'éviction, Déchéance du droit, Contrat de vente, Charge de la preuve, Action en revendication	
Base légale Article(s) : 534 - 537 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Al Mourafa3a "La Plaidoirie" مجلة المرافعة	

Résumé en français

Il résulte de l'article 537 du Dahir des obligations et des contrats que l'acheteur, pour conserver son droit à la garantie d'éviction, est tenu de notifier à son vendeur l'action en revendication intentée contre lui par un tiers. Ne satisfait pas à cette exigence, qui impose un acte positif et prouvable, la seule connaissance que le vendeur aurait eue de cette action. Par conséquent, une cour d'appel rejette à bon droit la demande de l'acheteur qui, faute d'avoir procédé à ladite notification, est déchu de son droit de recours en garantie.

Résumé en arabe

العلم بدعوى الاستحقاق هو غير الإعلام به
 دفع المشتري بعلم البائع بدعوى الاستحقاق لا يكفي
 المادة 537 من قانون الالتزامات والعقود ترتب أمرين:
 أولهما إلزام المشتري المدعى عليه في دعوى لاستحقاق بإشعار البائع له بوسيلة قابلة للإثبات وتانيهما تنبيه المحكمة للمشتري المقامة
 عليه دعوى الاستحقاق بضرورة إشعار البائع وهو تنبيه يأتي في مرحلة ثانية لوجود الإجراء الأول.

Texte intégral

القرار عدد 792، المؤرخ في: 16/03/2005، ملف مدني عدد 1-1-3464-2004

بتاريخ 16/03/2005

إن الغرفة المدنية القسم الأول

من المجلس الأعلى

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين:

الفزازي علي بن عبد السلام، الساكن بمرکز جلموس إقليم خنيفرة.

ينوب عنه الأستاذ لحسن الكرويطي، المحامي بخنيفرة والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

طالباً من جهة

وبين:

الصابري الحسين، الساكن باجلموس المركز، إقليم خنيفرة.

ينوب عنهم الأستاذ بوقريغ، المحامي بخنيفرة والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

مطلوباً من جهة أخرى.

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 12/07/2004 من طرف الطالب أعلاه بواسطة نائبه المذكور، والرامي إلى نقض القرار رقم 760 الصادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 16/03/2004 في الملف عدد 3434/03/7.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 21/09/2004 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة نائبه المذكور، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 31/01/2005.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 16/03/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عمر الأبيض، والاستماع إلى ملاحظات المحامي السيد ولينا الشيخ ماء العينين.

وبعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه أن الفزازي علي بن عبد السلام تقدم أمام المحكمة الابتدائية بخنيفرة بتاريخ 20 أكتوبر 1998 بمقال افتتاحي جاء فيه أنه بتاريخ 11 أبريل 1981 اشترى من المدعى عليه الصابري الحسين قطعة أرضية صالحة للبناء بأجلموس المركز، حازها وشرع في بنائها، في حين أنه سبق بتاريخ 5 فبراير 1986 أن أقام عليه اهناش بن عقي بن الحاج دعوى ترمي إلى تخليه عن القطعة الأرضية المذكورة لكونه اشتراها من المدعى عليه. وبعد إشعاره لهذه الأخير بدعوى الاستحقاق لم يتدخل إلى جانبه. فصدر حكم بتخليه عن القطعة تم تأييده استئنافية كما رفض طلب النقض المقدم ضد القرار الاستئنافية. وأنه تطبيقاً للفصل 534 من ق.ل.ع. فإن البائع يلتزم بقوة القانون بضمان الاستحقاق. وأنه طبقاً للفصل 538 من نفس القانون فإنه محق في مطالبة البائع بإرجاع ثمن الأرض الحالي والمصروفات التي أنفقت. لذا التمس الحكم بأداء مبلغ 61800 درهم ثمن الأرض الحالي ومبلغ 30000 درهم مصروفات البناء و20000 درهم كتعويض عن الخسائر.

وبمقتضى مذكرة مع مقال إدخال الغير في الدعوى أجاب المدعى عليه بكون الأحكام الصادرة في النزاع غير ملزمة له استناداً إلى مبدأ نسبية الأحكام. وأن البقعة التي باعها للمدعي توجد بحوزته، والبقعة موضوع النزاع مع الغير توجد بجوار البقعة المباعة للمدعي. والتمس إدخال السيد حبابيش التجاني في الدعوى باعتباره البائع له والأمر بإجراء خبرة. وبعد أمر المحكمة الابتدائية بخبرة أنجزها

الخبير السيد عزوز بوخشة، قضت على المدعى عليه بأداء 6000 درهم ثمن القطعة و21138,05 درهما مصروفات البناء و7000 درهم كتعويض وذلك بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 16/11/1999 في الملف عدد 3065 - 98، استأنفه المدعى عليه استئنافاً أصلياً والمدعى استئنافاً فرعياً، فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بقرارها رقم 2231 الصادر بتاريخ 26/09/2001 في الملف رقم 1943/00/1 الذي طلب نقضه الصابري الحسین فنقضه المجلس الأعلى وأحال القضية على نفس المحكمة بقراره رقم 2623 الصادر بتاريخ 24/09/2003 في الملف رقم 1190/1/1/2 بعلّة « أن القرار المطعون فيه اعتبر المطلوب على حقه بالرجوع على البائع له مادام أن القاضي الذي نظر دعوى الاستحقاق لم يخبره. في حين أن الفصل 537 من قانون الالتزامات والعقود يوجب على المشتري لكي يضمن حقه في الرجوع بالضمان على البائع أن يقوم بإعلام هذا الأخير بدعوى الاستحقاق التي أقيمت عليه في شأن المبيع، وأنه إذا لم يتم بهذا الإعلام وفضل الدفاع مباشرة في الدعوى باسمه الشخصي كما هو الشأن في النازلة فإنه حينئذ يفقد كل حق في الرجوع بالضمان على البائع » وبعد الإحالة قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصدياً برفض الطلب بمقتضى الحكم المطعون فيه بالنقض بوسيلتين.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق الفصل 537 من ق.ل.ع. ذلك أن هذا الفصل لم يترتب جزاء سقوط حق المشتري في الرجوع على البائع على مجرد عدم إشعاره بدعوى الاستحقاق بل أوجب على المحكمة بدورها وعند تقديم دعوى الاستحقاق ضد المشتري الدفاع عن حقوقه بصفة شخصية بالرغم من هذا التنبيه يسقط حقه في الرجوع على البائع. والقرار المطعون فيه لم يطبق مقتضيات الفصل المذكور برمته بل اكتفى بتطبيق النصف الأول من هذا الفصل وأغفل النصف الثاني الذي هو العنصر والركن الثاني الواجب التوفر لترتيب أثر سقوط حق المشتري. وأن المطلوب في النقض وإن أنكر إشعاره بدعوى الاستحقاق فإن ذلك وسيلة للتملص من المسؤولية خاصة وأن المشرع لم يحدد شكلاً معيناً لهذا الإشعار. وأن الطاعن اكتفى بإشعار البائع شفوي بالدعوى في إبائها وقام بتسليم الطاعن شهادة حازها من المسمى حبابيش التيجاني ليعزز بها موقفه في دعوى الاستحقاق. وأن المطلوب يقر بعلمه بدعوى الاستحقاق وذلك بمذكرته المؤرخة في 18/09/2000 المرفقة صورة منها بمقال النقض. فيكون إعلام البائع ثابت. كما أن المشرع اكتفى بضرورة إشعار البائع بدعوى الاستحقاق دون تحديد شكل معين لذلك ولم يوجب إدخاله في الدعوى.

ويعيبه في الوسيلة الثانية بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه علل بأن المحكمة بعد الإحالة لا تملك القول بخلاف ما انتهى إليه المجلس الأعلى. وهذا تعليل لا يتركز على أساس قانوني لأن المحكمة المعروض عليها النزاع ملزمة بتطبيق القانون بحذاقيره. والفصل 537 من ق.ل.ع. لم يقف عند إشعار البائع فقط بدعوى الاستحقاق بل أوجب كذلك على المحكمة تنبيه المشتري بضرورة إعلام البائع بدعوى الاستحقاق. والمحكمة المحال عليها الملف بعد النقض وإن كانت مقيدة بخصوص النقطة التي أثارها فإن هذا لا يمنعها من النظر فيما قد يثار أو يقدم من طلبات باعتبار أن الإحالة بعد النقض تنشر الدعوى من جديد.

لكن، رداً على الوسيلتين معا لتداخلهما، فإن العلم بدعوى الاستحقاق هو غير الإعلام بها ولذلك فدفعت الطالب بعلم المطلوب غير كاف بدعوى الاستحقاق والقرار المطعون فيه تفيد بالنقطة القانونية التي بت المجلس الأعلى بخصوص مدلول الفصل 537 من قانون الالتزامات والعقود الذي يترتب أمرين. الأول إلزام المشتري المقامة عليه دعوى الاستحقاق بإشعار البائع له بها وهو إجراء ينبغي أن يكون بوسيلة قابلة للإثبات ووصفه المشرع بالوجوب ومعنى ذلك أنه يترتب عنه تحمل عواقب إهماله من طرف الملزم به. الأمر الثاني هو تنبيه المحكمة للمشتري المقامة عليه دعوى الاستحقاق، وهو تنبيه يأتي في مرحلة ثانية لوجود الإجراء الأول وأن القرار بمراعاته ما ذكر يكون غير خارق للمقتضيات القانونية المحتج بها ومعللاً لتعليلها كافياً والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة - رئيسا، والمستشارين: عمر الأبيض - عضوا مقررا. والعلوي العربي اليوسفي، ومحمد العيادي، ومحمد بلعياشي - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.