

**Vente immobilière par
mandataire : Le mandat, même
général, est insuffisant sans une
autorisation expresse du
mandant pour aliéner le bien
(Cass. civ. 2004)**

Identification			
Ref 16957	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1862
Date de décision 20040609	N° de dossier 82/1/1/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Mandat, Civil		Mots clés Vente immobilière, Validité de la vente, procuration, Pouvoirs du mandataire, Mandat spécial, Mandat général, Mandat, Immatriculation foncière, Conflit entre acquéreurs, Cassation, Autorisation expresse, Aliénation d'immeuble	
Base légale Article(s) : 894 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Revue de l'avocat مجلة المحامي	

Résumé en français

Il résulte de l'article 894 du Dahir des obligations et des contrats qu'un mandataire, quel que soit l'étendue de ses pouvoirs, ne peut aliéner un bien immobilier sans une autorisation expresse de son mandant. Encourt par conséquent la cassation l'arrêt d'appel qui, pour valider une vente immobilière, se fonde sur une procuration générale de vendre sans rechercher si le mandataire disposait de l'autorisation expresse requise pour procéder à cette aliénation.

Résumé en arabe

لا يجوز للوكيل المفوض تفويت عقار أو حق عقاري بغير إذن صريح من المالك.

Texte intégral

القرار عدد : 1862، المؤرخ في : 9-6-2004، ملف مدني عدد 82-1-1-2003

باسم جلالة الملك

بتاريخ : 09-6-2004، إن الغرفة المدنية القسم الأول من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه .

بين : اقشار نادبة بنت اسطويلا .

الساكنة برقم 22 نهج 4 جليز مراكش

نائبها الأستاذ محمد بولمان المحامي بمراكش والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

طالبة من جهة

وبين : منطوران عبد الرحمان . الساكن بدوار تحت الدوم فرقة أماسين قبيلة أوريفة دائرة تحناوت إقليم الحوز مراكش.

نائبته الأستاذة فتيحة بن الغالية، المحامية بمراكش والمقبولة للترافع أمام المجلس الأعلى.

مطلوبة - من جهة أخرى-

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 4/12/2002 من طرف الطالبة أعلاه بواسطة نائبها المذكور. والرامي إلى نقض القرار رقم 34 الصادر

عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 16/4/2002 في الملف عدد 988/2000.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها بتاريخ 26/5/2003 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة نائبه المذكور. والرامية إلى رفض

الطلب .

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف .

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 8/3/2004.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 9/6/2004.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينون عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد العربي العلوي اليوسفي. والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد ولينا

الشيخ ماء العينين .

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أنه بتاريخ 6/9/1975 قدمت أقشار نادبة إلى المحافظة العقارية بمراكش

ثلاثة مطالب للتحفيظ الأول سجل تحت عدد 32460 ويتعلق بالملك المسمى « فم يدني » والثاني سجل تحت عدد 32461 ويتعلق

بالملك المسمى « دار أحاحان أولا » والثالث سجل تحت عدد 32462 ويتعلق بالملك المسمى « فم بدلي » بصفتها مالكة لهذه

الأملك بثلاث رسوم اشريعية عدلية مؤرخة على التوالس الأول في 21/6/1972 والثاني في 20/4/1973 والثالث في 26/7/1974 من

البائعين لها الإخوان إبراهيم وحسن ابني بوحسين . وباستمرارين بانضمام تصرف البائعين لتصرف والدهما. ولفيفية عدد 310 وتاريخ

21/6/1972 تشهد بتصرف والد البائعين إلى أن توفي قبل تاريخها بنحو ثمانية أشهر وترك في يد البائع إبراهيم .

وبتاريخ 3 و5 أبريل 1978 قدم المطلوب في النقض عبد الرحمان منطوران لدى نفس المحافظة ثلاثة مطالب للتحفيظ الأول سجل تحت

عدد 33767 ويتعلق بالملك المسمى « أمين الغازي » والثاني سجل تحت عدد 33774 ويتعلق بالملك المسمى « فم التالي »

والثالث سجل تحت عدد 33774 ويتعلق بالملك المسمى « دار أحاحان أولا » بصفته مالك لهذه الأملك بعقدي شراء عرفيين أولهما

مؤرخ في 6/12/1970 والثاني 26/5/1971 من البائع له ابراهيم بن بوحسين بن محمد بصفته وكيل عن والده محمد بن بوحسين

موروث البائعين لطالبة التحفيظ الأول . وقد سجل المحافظ تعرضا متبادالا بين المطالب المذكورة لتداولها.

وبعد إحالة المحافظ ملفات المطالب على المحكمة الابتدائية بمراكش وإجرائها معاينة أصدرت بتاريخ 29/4/1984 حكمها عدد 12 في

الملفات المضمونة الستة عدد 27-28-29-30-31- و 32/1982 بصحة تعرض اقشار نادبة على مطالب التحفيظ الثلاثة المقدمة من

طرف منطوران عبد الرحمان . بعدم صحة تعرض هذا الأخير على مطالب التحفيظ الثلاثة المقدمة من طرف أقشار نادبة، فأيدته محكمة

الاستئناف بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 5/6/1997 في المكلف 2761/84 . وقد تم نقض هذا القرار من طرف المجلس الأعلى بمقتضى قراره عدد 331 وتاريخ 1/2/1995 في الملف المدني عدد 635/88 بعلة أم « المحكمة بالرغم من تأكدها على أن كلا من طرفي النزاع اشترى العقار المتنازع عليه من نفس المالك فإنها رجحت شراء السيدة أقشار نادية لمجرد كون عقود شرائها تشير إلى ملكية البائع .

ولم يشر إلى هذه الملكية في عقدي شراء المتعرض منظور عبد الرحمان مع أنه ما دام أن المالك البائع للطرفين واحد فإن الملكية الثابتة للبائع لهما تعتبر سنداً للطرفين معاً مما كان على المحكمة أن تراعي الشراء السابق في التاريخ وبما أنها لم تفعل فقد جردت قرارها من الأساس القانوني وعرضته للنقض « وبعد الإحالة أصدرت محكمة الاستئناف والمذكورة عدد 4 وتاريخ 6/02/1996 في الملف رقم 2253/95 قرارها بإلغاء الحكم الابتدائي في ما قضى به من عدم صحة تعرض منظوران عبد الرحمان والحكم من جديد بصحة تعرضه بالنسبة للقطعة رقم 1 من المطلب 32460 ما عدا الجزء المحصور بالعلامتين ب 2 ب 3 وبصحة التعرض على ب 1 وب 4. وتسجيل عليه رفع تعرضه على المطلب عدد 32462. فطعن أقشار نادية في هذا القرار بالنقض وأصدر المجلس الأعلى قراره عدد 658 وتاريخ 10/2 /1999. في الملف المدني رقم 4667 /1/1/96 بالنقض والإحالة على نفس المحكمة بعلة أن « الطاعنة أثارَت فعلاً الدفع بكون عقدي شراء المطلوب في النقص المعتمد عليهما في القرار المذكور لا يتطابق مع حدود أرض النزاع ولم يؤسس على شهادة الملك العائلي كما أثارَت أنها الحائزة للأرض المذكورة منذ شرائها إلا أن المحكمة لم ترد على كل ما أثير أمامها « وبعد الإحالة أجرت محكمة الإحالة معاينة رفقة مهندس طبوغرافي وأصدرت قرارها بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به ضد منظوران بالنسبة للقطعة رقم 1 من المطلب 32460 ما عدا الجزء المحصور بالعلامتين ب 2 ب 3 وبصحة تعرضه على القطعة رقم 3 من نفس المطلب . (2) وبصحة تعرضه على المطلب عدد 32461 باستثناء الجزء المحصور بالعلامات ب 1 وب 4 ما بين الساقية والطريق العمومية . (3) لم بصحة تعرضه على المطلب عدد 32462 ما عدا القطعة المحدودة ما بين العلامات ب 1 ب 2 ب 3 ب 4 وما بين الساقية والطريق العمومية . وهذا هو القرار المطعون فيه حالياً بالنقض من طرف أقشار نادية .

في الفرع الأول من الوسيلة الثانية بانعدام الأساس القانوني ذلك أن المطلوب في النقص اشترى العقارات المتنازع فيها حسب عقدي شرائه من إبراهيم بن بوحسين بن محمد أمرار بصفته وكيلاً عن والده بوحسين بن محمد أمرار بمقتضى وكالة مفوضة وإن الوكالة المفوضة العامة لا تصلح لتفويت العقار أو الحقوق العقارية إلا بإذن صريح من الموكل كما تنص على ذلك مقتضيات الفصل 894 من قانون الالتزامات والعقود. وإن شراء المطلوب لم يقرن بما يقيد وجود إذن صريح من البائع له بتفويت العقارات موضوع النزاع . حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه علل ما قضى به بأنه ثبت للمحكمة من خلال الرسم وما راج زمن المعاينة أن موضوع النزاع بأجمعه كان ملكاً للمرحوم بوحسين بن محمد أمرار البائع بواسطة ابنه بمقتضى الوكالة العدلية المضمن أصلها تحت عدد 475 من 306 كناش 97 لمنتران عبد الرحمان في رسمي شرائه وهو موروث البائعين لنادية أقشار في رسم شرائها المذكورة وفق الثابت من الإثارة عدد 69 ص 77 المؤرخة في 30/1/1975 " . في حين أنه بمقتضى الفصل 894 من قانون الالتزامات والعقود. لا يجوز للوكيل أياً كان مدى صلاح حياته تفويت عقار أو حق عقاري بغير إذن صريح من الموكل. وأن الوكالة المشار إليها أعلاه وإن تضمنت توكيل الموكل المذكور لوكيله توكيلاً مفوضاً في البيع فإنه ليس فيها ما يفيد إذنه الصريح له ببيع العقارات المبيعة والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما لم تبحث في توفر الإذن المذكور أو عدم توفره تكون قد ركزت قرارها على غير أساس فعرضته بذلك للنقض والإبطال . وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحه الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الأسباب المستدل بها على النقص .

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقاً للقانون . وبتحميل المطلوب في النقص الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار 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 السادة : محمد العلامي رئيس الغرفة – رئيساً. والمستشارين : العربي العلوي اليوسفي – عضواً مقرراً. ومحمد العيادي، ومحمد بليعاشي، وزهرة المشرفي – أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين . وبمساعدة كاتبة

الكاتبة

الضبط السيدة مليكة بنشقرون .
الرئيس المستشار المقرر