

Vente : Le transfert de la propriété et le droit aux fruits s'opèrent à la date de la conclusion du contrat, non à celle de l'exécution d'un jugement (Cass. civ. 2006)

Identification			
Ref 17107	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 437
Date de décision 20060208	N° de dossier 3588/1/2/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Vente, Civil		Mots clés Vente de droits indivis, Transfert de propriété, Succession, Privation de jouissance, Partage judiciaire, Indivision, Indemnité d'occupation, Fruits, Exécution de jugement., Effets du contrat, Date du transfert de propriété, Contrat de vente, Cassation partielle, Autorité de la chose jugée, Action en revendication	
Base légale Article(s) : 451 - 491 - 515 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Al Mi3iar "Le Critère" مجلة المعيار	

Résumé en français

Viola les articles 491 et 515 du Dahir des obligations et des contrats la cour d'appel qui, pour calculer l'indemnité pour privation de jouissance due par un co-indivisaire, retient la date d'exécution d'un jugement d'attribution des droits, sans prendre en considération la date antérieure à laquelle le créancier de l'indemnité avait vendu ses droits sur l'immeuble au débiteur de celle-ci. En effet, la propriété de la chose vendue et le droit aux fruits sont transférés à l'acquéreur dès la conclusion du contrat de vente, ce qui exclut toute obligation pour ce dernier de verser une indemnité d'occupation postérieurement à cette date.

Résumé en arabe

- « إن المعتبر في احتساب الأحقية في التعويض المطلوب عن الاستغلال هو تاريخ الحكم بالاستحقاق إذن هو الذي يقر بالحقوق لأصحابها لا تاريخ تنفيذ الحكم المذكور. »

Texte intégral

ملف مدني رقم 3588/1/2/2002، قرار رقم 437 بتاريخ 08/02/2006

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بنفاس بتاريخ 24/10/2001 تحت عدد 324 أن المطلوب في النقص (عبد الرحمان الجامعي) التمس بمقتضى مقاله الحكم له في مواجهة طالبي النقص (ورثة الصديق الجامعي) باستحقاقه لخمس متروك والده المرحوم محمد بن إدريس الجامعي الذي استحقه بموجب الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 20/11/1982 الذي أصبح نهائيا وتم تنفيذه بتاريخ 19/01/1995 وتعيين خبير لتقييم حقه في العقارات المبيعة والمبددة والمستغلة من طرف المدعى عليهم شخصا ومن غل باقى الممتلكات من 01/07/1987 إلى 19/01/1995.

وبعدما أجاب المدعى عليهم بأن المدعى لم يثبت استحقاقه لخمس المتروك بحجة مقبولة شرعا واقتصر على مجرد الادعاء، وبخصوص واجب الاستغلال نفوا تصرفهم في واجبات أي كان، وبعد إجراء خبرة أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بأداء المدعى عليهم للمدعى تعويضا عن حرمانه من استغلال واجبه في الأملاك المدعى فيها عن المدة ما بين 01/07/87 إلى 19/01/1995 وقدره (279.371) درهم، استأنفه المحكوم عليهم فأيدته محكمة الاستئناف وعدلته بخفض التعويض المحكوم به إلى (128.334,47) درهم وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

فيما يخص الوسيلة الأولى المتخذة من ارتكاز القرار على أساس وسوء التعليل.

ذلك أن ما علل به القرار جوابا على ما عابوه على الحكم المستأنف من كونه قبل دعوى المطلوب الرامية إلى استحقاقه لحصة الخمس في تركة والده التي تمثل خمس الثمن في تركة جده إدريس رغم عدم إقامتها على ورثة والده محمد الجامعي وورثة جده إدريس الجامعي - من أنه لا أثر له على سلامة الدعوى مادام المدعى فيه قد استحق من يد موروث محمد الصديق الجامعي بموجب الحكم الصادر في الملف 6677/80 الذي أصبح نهائيا حيث نفذ ورثة المحكوم عليه حسب محضر التنفيذ المؤرخ في 10/01/1995 وباعتبارهم خلفا عاما قد حلوا محله في التصرف إلى غاية التنفيذ، وأن المستقر عليه قضاء أن دعوى الاستغلال تقام على من كان بيده الشيء المستحق خلال الفترة المطلوب عنها الاستغلال مع أن الدعوى لا تهدف إلى المطالبة بالتعويض عن الاستغلال فقط بل تهدف أيضا إلى التصريح باستحقاق المطلوب في النقص لحصة في تركة والده، وبذلك يكون القرار المطعون فيه قد خلط بين طلب الاستحقاق وطلب التعويض عن الاستغلال.

لكن حيث إن القرار المطعون فيه لم يخلط بين طلب الاستحقاق وطلب التعويض لأن الطلب الأول رفضته المحكمة الابتدائية المؤيد حكمها بموجب القرار المطعون فيه بأن طلب المدعى (المطلوب في النقص الحالي) الرامي إلى استحقاق واجبه قد تم الحكم به في الملف عدد 6671/80 تحت عدد 1554 ونفذ حسب المحضر المؤرخ في 19/01/1995 واستجاب للطلب الثاني. مما يجعله مرتكزا على أساس قانوني سليم والوسيلة على غير أساس.

فيما يخص الوسيلة الثانية المتخذة من عدم الجواب وخرق الفصل 451 من ق.ل.ع.

ذلك أن الطاعنين أوردوا بمقالهم الاستئنافي أن الحكم المستدل به يختلف موضوعه عن موضوع الدعوى الحالية. فهو قضى بتمكين ورثة محمد بن إدريس الجامعي من نصيبهم في والده بصفة عامة في حين أن الدعوى الحالية جاءت مخصصة التمس فيها رافعها التصريح باستحقاقه لواجب معين يعينه شخصيا وهو الخمس في حق والده الذي يمثل خمس الثمن في تركة جده إدريس وتقدير التعويض عن الاستغلال بناء على هذا الواجب. وأن القرار لم يجب عن هذا الدفع، كما أنه اعتبر القضية يحكمها مبدأ حجية الأمر المقضي مع أن المدعين في الحكم الصادر في الملف عدد 6677/80 هم ورثة محمد بن إدريس الجامعي جميعهم بينما الدعوى الحالية يعتبر المطلوب في النقص هو المدعى بمفرده ثم إن الدعوى الصادر فيها الحكم كانت تهدف إلى تمكين جميع ورثة محمد بن إدريس الجامعي من

نصيبهم في والدهم بينما الدعوى الحالية تهدف إلى استحقاق المطلوب في النقص لما ورثه في والده فقط بل حتى لتلك الواجبات التي ادعى شراها من أخيه محمد الكامل الجامعي ووالدته العزيزة بنت القائد العيادي وتلك التي ورثها عن أخيه المرحوم عبد اللطيف الجامعي وتعويضه عن الاستغلال في حدود هذه الواجبات التي لم تكن موضوع الدعوى السابقة.

لكن وخلافا لما جاء بالوسيلة فإن ما أجاب به القرار المطعون فيه من أن المطلوب في النقص قد استحق هو وباقي ورثة والده بموجب القرار الصادر بتاريخ 09/05/1985 واجباتهم في العقارات المبينة أعلاه وقدرها الثمن من مجموع ما خلفه والده كاف في إثبات ما يدعيه أن الحكم المذكور ذو حجية مبرمة على الخصوم وعلى ورثتهم وخلفائهم وفق ما هو منصوص عليه في الفصل 451 ليس فيه أي خرق للفصل 451 من ق.ل.ع. لأن المطلوب يعتبر خلفا عاما للمرحوم الصديق الجامعي وعليه يكون القرار معللا والوسيلة على غير أساس.

حول الوسيلة الرابعة المتخذة من عدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل.

إذ أن الطاعنين عابوا في مقالهم الاستئنافي على الحكم المستأنف أنه رغم ما أقر به المستأنف عليه (المطلوب في النقص) في مقاله بأن هناك عقارات بيعت للغير وهناك ما وقع تبديدها ومنها ما هي مستغلة من طرف الغير ورغم ذلك قضى على الطاعنين بأداء التعويض عن استغلالها وبرمتها بدون أن يميز بين ما أصبح في ملك الغير وما هو مبدد لا يستغل وما هو في يد الغير الذي يستغله وباعتراف المستأنف عليه (المطلوب في النقص) وأن القرار المطعون فيه قد جرى الحكم المستأنف فيما قضى به في هذا الصدد دون أن يجيب عن دفعاتهم المذكورة.

لكن حيث إن ما أورده المطلوب في النقص بمقاله من أن هناك عقارات بيعت للغير وهناك ما وقع تبديدها فقد جاء في معرض سرده للوقائع، أما طلبه فقد انحصر في طلب واجب الاستغلال وهو 20% في القطع الأرضية التي آلت إليه عن طريق الإرث من والده والتي كانت بيد الطالبين الذين أفرغوا منها بموجب محضر التنفيذ المؤرخ في 19/01/1995، والمحكمة لا تكون ملزمة بالبث إلا على ضوء الطلبات النهائية وهو ما فعلته. مما تبقى معه الوسيلة غير قائمة على أساس.

فيما يخص الوسيلة الثالثة

بناء على الفصل 491 من ق.ل.ع. وبمقتضاه أن المشتري يكسب بقوة القانون ملكية الشيء المبيع بمجرد تمام العقد بتراضي طرفيه. وبناء على الفصل 515 من ق.ل.ع. والذي ينص على أن للمشتري كل ثمار الشيء وزوائده، سواء كانت مدنية أو طبيعية، ابتداء من وقت تمام البيع.

حيث يعيب الطاعنون على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني فيما أجاب عنه حول ما أثاروه من قيام المطلوب في النقص بتفويته لأحد الطاعنين محمد المهدي الجامعي في الأرض المسماة عزيب الصويرة ما ورثه عن والده محمد بن إدريس الجامعي وما اشتراه من أخيه للأب عبد اللطيف الجامعي حسب عقد التفويت الذي وقع الإدلاء به في المرحلة الابتدائية والذي من شأنه أن يقلص واجب المستأنف الثابت من خلال عقدة البيع المدلى بها من طرف المستأنفين الأصليين (طالب النقص) أن تاريخ التفويت وهو 21/02/1994 كان سابقا عن تاريخ تنفيذ الحكم بالاستحقاق وهو 19/01/1995 الذي تضمن وجود جميع المستحق بيد المستأنفين ولم يشر فيه إلى تفويت أو غيره». مع أن العبرة ليست بتاريخ تنفيذ الحكم بالاستحقاق بل بالحكم بالاستحقاق وتاريخه.

حقا حيث يتجلى من وثائق الملف ومن عقد بيع واجبات شائعة في أرض فلاحية المؤرخ في 21/02/1994 أن المطلوب في النقص باع خمس هكتارات ونصف من البلاد المسماة (عزيب الصويرة) إلى أحد طالب النقص محمد المهدي الجامعي، وأن الملكية ترتب آثارا وهي أن يكسب المشتري ملكية الشيء المبيع ويملك الثمار ابتداء من وقت تمام البيع طبقا للفصلين 491 و515 من ق.ل.ع، ولا يلزم المشتري بأداء استغلال عن عقار تملكه. وأن الطاعنين تمسكوا بالبيع المذكور. وأن محكمة الاستئناف عوض أن تأخذ بما ورد في عقد البيع الذي يرتب حقوقا للمشتري من يوم انعقاد البيع اعتبرت - أن تاريخ التفويت وهو 21/02/1994 كان سابقا عن تاريخ تنفيذ الحكم بالاستحقاق وهو 19/01/1995 الذي تضمن وجود جميع المستحق بيد الطاعنين ولم يشر فيه إلى تفويت أو غيره - آخذة بما ورد في محضر التنفيذ - « مع أن المعتبر قانونا في احتساب أحقية المطلوب في التعويض المطلوب عن الاستغلال هو تاريخ الحكم بالاستحقاق إذ هو الذي يقر بالحقوق لأصحابها لا تاريخ تنفيذ الحكم المذكور»، مما جعل قرارها غير مرتكز على أساس قانوني وخالقا للفصلين 491 و515 من ق.ل.ع. ومعرضا للنقض في هذا الجزء.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه جزئيا فيما يتعلق بالتعويض المحكوم به عن استغلال العقار المبيع موضوع العقد المؤرخ في 21/02/1994 والرفض في الباقي وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون في حدود النقض المصرح به وبتحميل الطرفين صائر النقض مناصفة بينهما.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، 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 رئيس الغرفة السيد نور الدين لبريس رئيسا والمستشارين السادة: الصافية المزوري مقررة، سعيدة بنموسى، مليكة بامي والكبير تباع أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد بلقاسم الفاضل وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد الإدريسي.