

Identification			
	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2253
Date de décision 20100518	N° de dossier 1269/1/5/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Astreinte, Procédure Civile		Mots clés Vente immobilière, Superficie du bien vendu, Quote-part indivise, Procédure civile, Pouvoirs de la cour d'appel, Immutabilité du litige, Expertise judiciaire, Effet dévolutif, Demande nouvelle en appel, Cassation, Appel	
Base légale Article(s) : 143 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : Revue de jurisprudence et de législation مجلة القضاء والقانون	

Résumé en français

Viola les dispositions de l'article 143 du Code de procédure civile, la cour d'appel qui, saisie d'une demande en validation d'un contrat de vente portant sur une quote-part indivise, ordonne l'établissement d'un acte rectificatif pour une superficie supérieure et déterminée. En statuant ainsi, alors que la demande d'augmentation de la superficie n'avait pas été soumise au premier juge, la cour d'appel se prononce sur une demande nouvelle, ce qui excède ses pouvoirs.

Résumé en arabe

مقال أصلي – مقال إصلاحي – طلبات جديدة أمام محكمة الاستئناف (لا).
إذا عدل مقال أصلي بمقال إصلاحي فإنه يقضى بما تضمنه المقال بعد إصلاحه.
مقال الاستئناف ينشر الدعوى في حدود الطلبات المقدمة ابتداء و يمنع على محكمة الاستئناف أن تفصل في طلبات جديدة لم تعرض على المحكمة الابتدائية ما لم تكن من قبيل طلبات المقاصة أو كونها دفاعا عن الطلب الأصلي أو مترتبة و ترمي إلى نفس غاياته.

Texte intégral

القرار عدد : 2253، المؤرخ في: 18/05/2010، الملف المدني عدد: 1269/1/5/2008

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من القرار المطعون فيه رقم 163 الصادر بتاريخ 27/12/2007 في الملف 13/06/13 عن محكمة الاستئناف بالرباط أن المطلوب أحمد تقدم بثلاث مقالات افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 02/04/2002 بالمحكمة الابتدائية بنفس المدينة و إصلاحيين مع إدخال الغير في الدعوى في 07/11/2003 و 26/02/2003 عرض فيها أنه بموجب عقد مصحح الإمضاء بتاريخ 11/05/1978 اشترى من الطالب محمد قطعة أرضية مساحتها 200 م م، داخله في الرسم العقاري عدد 22899 موضوع الملك المسمى النجدة المستخرج من الرسم العقاري الم عدد 6818/ر، و أنه تمكن من حيازة مشتراه و أقام به بناء للسكنى دون أن يتمكن من تقييد عقد البيع على الرسم العقاري. و أن الطالب و البائع الآخر عمدا من جديد إلى تفويت جميع حقوقهما في الرسم العقاري عدد 22899/38 المذكور بعقدين صوريين لفائدة زوجة الأول المدخلة في الدعوى حبيبة دون مراعاة حقوقه طالبا الحكم بصحة عقد البيع المصحح الإمضاء بتاريخ 11/05/1978 و على البائعين بتقييده بالرسم العقاري عدد 22899/38 مع تحديد نسبته و بإبطال شراي المدخلة في الدعوى المؤرخين في 10/10/2001 و 24/01/2001 و التشطيب عليهما من الرسم العقاري المذكور، و أجاب الطالب بأن عقد البيع المحتج به انصب على قطعة أرضية بالرسم العقاري عدد 6818/ر الذي مازال قائما، و أن المطلوب المشتري تجوز بقطعته منذ تاريخ الشراء لمدة تزيد عن 24 سنة و أقام عليه بناء يعتمره بالسكنى مما يخلص منه أن الطالب قد أوفى بالتزامه بتسليم هذا الخير طالبا رد الدعوى، و بعد الانتهاء من تبادل الأجوبة و الردود قضت المحكمة بتاريخ 13/04/2005 في الملف 9/143/02 برفض الطلب فاستأنفه الطالب و أجرت محكمة الاستئناف خيرة تقدم على إثرها المطلوب بمذكرة رامية إلى المصادقة على الخبرة و الحكم أساسا بصحة البيع بشأن القطعة الأرضية رقم 61 حدود مساحة 200 م م، و احتياطيا لإشهاد عليه بعرض قيمة الأمتار الزائدة في القطعة المبيعة بحسب المبلغ المضمن بدفتر التحملات، ثم أنهت المحكمة الإجراءات أمامها بإصدار القرار المطعون فيه القاضي بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم تصديا على الطالب بإتمام إجراءات البيع مع المطلوب بإبرام ملحق إصلاحي يتضمن المساحة الإجمالية المحددة في 245 م م، و ذلك بعد أن يؤدي هذا الأخير مبلغ 2250 درهما برسم قيمة المساحة الزائدة المحددة في 54 م م.

حيث ينعى الطالب على القرار في الفرع الأول من الوسيلة الأولى انعدام التعليل ذلك أنه علل قضاءه بإبرام ملحق إصلاحي يتضمن المساحة الإجمالية

المحددة في 245 م م، استنادا إلى أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها.. و هو تعليل غير صحيح لأن عقد البيع المحتج به من المطلوب يشير على أن المبيع هو نسبة مشاعة في عقار تقدر ب 16316/2000 أي حوالي 200 م م، و أن هذا الخير طلب في مقاله الافتتاحي المؤدى عنه بتاريخ 02/04/2002 أمر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل هذا العقد في الرسم العقاري عدد 22899/38 مع تحديدي نسبته أي تقييد النسبة الشائعة، و في مذكرته الإصلاحية مع إدخال الغير في الدعوى المؤدى عنها بتاريخ 26/02/2003 طالب الحكم على المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيله على الرسم العقاري عدد 22899/38، و يتأكد بمقتضى هذه المذكرة تشبث المطلوب بعقد البيع المنصب على نسبة شائعة فقط و ليس من بين مطالبه قطعة أرضية مفرزة أو مقسومة أو إضافية أمتار زائدة إليها و أن مقال الاستئناف انحصر في حدود هذه المطالب و المحكمة أمرت بإجراء خبرة قصد تحديد الرسم العقاري الذي توجد به الأرض موضوع البيع إلا أن الخبير المنتدب ذهب إلى تأويل آخر و أوضح في تقريره بأن المساحة المبيعة تنطبق على البقعة رقم 61 بالتصميم النهائي للتجزئة المبيعة لكونها مشاعة، و أن المطلوب لا يطلب أكثر من تسجيل هذه المساحة المشاعة على الرسم العقاري عدد 22899/38 و لذلك فإن إضافة 45 م م، إلى المساحة الشائعة لا يمكن أن يقدم كطلب جديد أو كطلب تابع للطلب

الأصلي في المرحلة الاستئنافية لسببين اثنين، أولهما أن عقد البيع لا يتجاوز نسبة شائعة و محددة في 200 م م، و ثانيهما أنه لا يمكن إضافة أمتار زائدة في غياب الأطراف المتعاقدة و القرار المطعون فيه لما قضى بإبرام ملحق إصلاحي بما ذكر تجرد من التعليل مما يعرضه للنقض.

حيث صح ما عابه الفرع من الوسيلة ذلك أنه إذا عدل مقال أصلي فإنه يقضى بما تضمنه المقال بعد إصلاحه، و أن مقال الاستئناف ينشر الدعوى في حدود الطلبات المقدمة ابتدائيا و يمنع على المحكمة الاستئناف أن تفصل في طلبات جديدة لم تعرض على المحكمة الابتدائية ما لم تكن من قبيل طلبات المقاصة أو كونها دفعا عن الطلب الأصلي أو مترتبة عنه و ترمي إلى نفس غاياته طبقا للفصل 143 من ق م م، و الطالب بمقتضى مقاله الإصلاحي الأخير مع إدخال الغير في الدعوى المؤدى عنه بتاريخ 26/02/2003 التمس الحكم بصحة عقد شرائه المصحح الإمضاء بتاريخ 11/05/1978 و أمر المحافظ على الأملاك العقارية بتمارة بتقييده على الرسم العقاري عدد 22899/38 مع تحيدي نسبته أي الحصة المباعة في الشيع مع إبطال شراي المتدخلة في الدعوى و التشطيب عليهما من الرسم العقاري المذكور، و المحكمة التي قضت على الطالب بإتمام البيع بإبرام ملحق إصلاحي ستضمن الإشارة إلى أن المساحة المباعة هي 245 م م، و ذلك بعد أن يؤدي المطلوب مبلغ 2250 درهما قيمة الأمتار الزائدة على شرائه المحددة في 45 م م، تكون قد استجابت لمطالب جديدة خارقة بذلك مقتضيات الفصل 143 من ق م م، مما يجعل قرارها عرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه و بإحالة القضية و طرفيها على نفس المحكمة التي أصدرته لتبت فيها بهيئة أخرى طبقا للقانون و على المطلوب المصاريف.

و به صدر القرار و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة إبراهيم بولحيان و السادة المستشارين: محمد بنزهة مقررا و محمد أوغريس و محمد فهيم و الناظفي اليوسفي أعضاء و بمحضر المحامية العامة السيدة فتحي الإدريسي الزهراء و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة نجاة مروان.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس