

Ccass, 20/01/2010, 277

Identification			
Ref 18108	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 277
Date de décision 20100120	N° de dossier 2659/1/5/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Contrat, Foncier et Immobilier	Mots clés Obligations du vendeur, Inscription de la vente sur les livres fonciers, Garantie		
Base légale Article(s) : 60-67-229 - Dahir des Obligations et des Contrats	Source Revue : Revue marocaine de droit économique المجلة المغربية للقانون الاقتصادي Année : 2010		

Résumé en français

Le vendeur d'un droit réel immatriculé est tenu de procéder au transfert du droit cédé à l'acheteur, et de garantir ce transfert en prenant toutes les dispositions nécessaires pour la publicité du contrat de vente en l'inscrivant sur le titre foncier. Cette obligation impose au vendeur de parts indivises dans un bien immeuble d'établir un avenant au contrat de vente pour identifier le nombre de parts cédées.

Résumé en arabe

إن البائع لحق عيني محفظ ملزم بنقل الحق المبيع للمشتري وبضمان هذا النقل وذلك باتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لإشهار عقد البيع بتقييده بالرسم العقاري، ومضمون هذا الالتزام يوجب على البائع لحصة مفرزة في عقار مشاع تحرير ملحق لعقد البيع يحدد الأسهم المقابلة للحصة المباعة.

Texte intégral

قرار عدد: 277 ، المؤرخ في: 20/01/2010 ، في الملف عدد: 2659/1/5/2008 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 119 الصادر عن محكمة الاستئناف بأسفي بتاريخ 12/12/2007 في الملف عدد 123/05/16 أن المطلوب في النقض محمد بن البشير اليونجمي سجل مقالا بابتدائية الصويرة يعرض فيه أنه اشترى من مورث المدعى عليهم بتاريخ 02/05/1956 قطعة أرضية مساحتها هكتاران من العقار المسمى "أدرية" موضوع الرسم العقاري 11502 بمقتضى رسم

عدلي عدد 353 ص 184 ، وقد تبين له أن البائع يملك أسهما في العقار مع غيره وأنه باعه جزءاً من نصيبه على شكل هكتارين مما تعذر عليه معه تقييد شرائه بالصك العقاري، طالبا إلزام ورثته بتحديد المبيع بالأسهم، وبعد تمام المناقشة صدر حكم بعدم قبول الطلب، استأنفه المدعي فألغته محكمة الاستئناف وقضت من جديد وفق الطلب وذلك بالإشهاد برسم عدلي أو محرر قانوني يتضمن أن المبيع محدد في 7.626.655 سهما في الصك العقاري 11502/ج واعتبار الحكم بمثابة إصلاح لوضعية المبيع في حالة الامتناع بقرارها المطلوب نقضه. حيث يعيب الطاعن على القرار في وسيلته الفريدة عدم تطبيق القانون لكونه حينما اعتمد على رسم شراء المطلوب في النقض ورسم وفاة البائع وإراثته يكون قد أخطأ في إثبات الصفة، لأن اسمه غير مقيد بالرسم العقاري، ومن جهة أخرى فإنه لم يحترم المساطر المتبعة في مسألة تسجيل البيوعات بالصك العقاري التي تشترط أن يكون عقد البيع صحيحا الشيء الذي لا يتوفر في هاتاه النازلة مادام أن القطعة المشتراة محددة في هكتارين دون تحديد الأسهم، وكان على المطلوب تصحيح ذلك بملحق وأثناء حياة البائع، ولا يمكن للورثة تحمل خطئه، وأن الحكم الابتدائي كان على صواب عندما علل قضاءه بأن شواهد استدعاء قدور والمأمون وكبورة وأحمد الذين هم متوفون لا يمكن مقاضاتهم، كما أنه ليس بالملف ما يفيد أن تسجيل المدعى عليهم بالرسم العقاري ناتج عن الإرث، وكذلك عدم المطالبة بالتشطيب عليهم من الرسم المذكور. لكن، حيث إنه لما كان بائع الحق العيني المحفظ يلزم بنقل الحق المبيع للمشتري وبضمان هذا النقل وذلك باتخاذ جميع الإجراءات الضرورية وبالأخص إشهار عقد البيع بتقييده في الرسم العقاري، فإن القرار المطعون فيه حينما قضى على الطالبين بإصلاح وضعية ما باعه مورثهم الركاكي بن امبارك لفائدة المستأنف، وذلك بالإشهاد برسم عدلي أو محرر قانوني يتضمن أن المبيع محدد في أسهم معينة توازي الهكتارين المبيعين، بعد أن أدلى المطلوب في النقض إثباتا لصفته بأصل عقد شراء عدلي مضمن بعدد 75 ص 184 عدد 353 بتاريخ 15/06/1956 وبرسم إرثه البائع وشهادة من المحافظة العقارية تفيد تسجيل الورثة الطاعنين بالصك العقاري محل مورثهم مع عدد الأسهم التي ألت إليهم والتي لا تتضمن المتوفين منهم تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 229 من ق.ل.ع الذي يقرر أن الالتزامات لا تنتج أثرها بين المتعاقدين فحسب ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما وكذا مقتضيات الفصولين 60 و67 من ظهير 12 غشت 1913 والفصل الثاني من ظهير 02/06/1915 المطبق على العقارات المحفظة التي لا ترتب أي مفعول لعقود البيع ولو بين المتعاقدين حتى تقييد بالرسم العقاري، كما أن عدم وجود اسم المشتري ضمن المالكين على الشياح في الرسم العقاري غير مؤثر، مادام أن دعوى المطلوب ترمي بالأساس إلى إثبات حقوقه العينية ليتسنى له تقييدها بالرسم العقاري والوسيلة على غير أساس. لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر.