CCass,30/03/2005,947

Identification			
Ref 17013	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 947
Date de décision 30/03/2005	**N° de dossier** 2331/1/1/2003	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Vente, Civil		**Mots clés** Obligations du vendeur, Inscription de la vente sur le titre foncier, Droit réel, Contrat de vente	
Base légale		**Source** Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Le vendeur d’un droit réel immatriculé est dans l’obligation de transférer la propriété du bien acheté en prenant les mesures obligatoires demandées par le conservateur pour la publicité de l’acte de vente et son inscription sur le titre foncier.

Résumé en arabe

عقد البيع– التزامات بائع– تقييد المبيع في الرسم العقاري
البائع لحق عيني محفظ ملزم بنقل ملية البيع للمشتري باتخاذ الإجراءات الضرورية التي طلبها المحافظ لإشهار عقد البيع وتقييده في الرسم العقاري

Texte intégral

القرار عدد 947، المؤرخ في 30/3/2005، الملف المدني عدد: 2331/1/1/2003

باسم جلالة الملك

وبعد مداولة طبعا القانون

حيث يستفاد من المستندات الملف، أن محمد المالكي تقدم أمام المحكمة الابتدائية بفاس بتاريخ 2-55-2001 بمقال عرض فيه أنه اشترى من المدعى عليهما الأولين: السرني محمد، ومحمد بن فارس دار سكناه الكائنة بالطابق الثاني من العمارة المبنية على قطعة أرضية رقم 686 موضوع الرسم العقاري الأم عدد79831/07 وذلك بمقتضى العقد الموقع في8-7-1994، وأن البائعين له كانا قد تملكا القطعة المذكورة بالشراء من المدعى عليها الثالثة المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء حسب عقد البيع المؤقت المؤرخ في 24-4-1992 ولن يقوما بإتمام البيع مع الأخيرة وذلك بالحصول على العقد النهائي وجعل الرسم العقاري خاص بالقطعة المذكورة يستخرج من الرسم العقاري الأم، والذي لازال في اسم المدعى عليها المذكورة، وأن المحافظ على الأملاك العقارية أفاده حسب كتابه عدد 923 بأن التسجيل شرائه يتوقف على شهادة البيع على الشياع وبملف التقني يتعلق بعملية تحفيظ البناء المحدث على القطعة الأرضية مع إخضاعٍ الأمر إلى القانون الملك المشتركة وتقسين الطبقات وتأسيس الرسم عقاري خاص بكل شقة وإنجاز ملحق عقد يتضمن المراجع العقارية الجديدة بهذا الشراء طالبا لذلك الحكم على المدعى عليهم بحضور المحافظ على الأملاك بإنجاز الإجراءات القانونية اللازمة والإدلاء بالوثائق الواردة في الكتاب المحافظ المذكور أعلاه من أجل تسجيل شرائه. وبعد إدلاء المحافظ على الأملاك العقارية بجوابه الذي أكد فيه ما سبق له أن أجاب به المدعى في كتابه المومأ إليه أعلاه، وبعد عدم جواب كل من دفاع المدعى عليهما محمد السرتي ومحمد بن فارس رغم تأخير القضية لأجل ذلك عدة جلسات وعدم جواب المدعى عليها المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء رغم توصلها ، أصدرت المحكمة حكمها رقم 565 بتاريخ15-11-2001 في الملف عدد 137/2001 قضت فيه على المدعى عليهما محمد السرتي ومحمد بن فارس وفق طلب المدعي، وبإخراج المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء من الدعوى.

فاستأنفه المحكوم عليهما وأيدته محكمو الإستيناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفهما أعلاه في السبب الفريد بسوء التعليل وعدم الارتكاز على الأساس قانوني، ذلك أنه تبنى تعليل الحكم الابتدائي الذي اعتمد فقط على طلب المدعى وكتاب المحافظ على الأملاك العقارية، والحال أن عقد البيع يتضمن شروطا والتزامات تهم البائع والمشتري الذي أخل بالتزاماته التعاقدية وأن محكمة الإستيناف اكتفت بما ورد بالمذكورات دون أن تفحص وثائق جميع التحملات والضرائب المتعلقة بالشقة المشتراة ابتداء من تاريخه وخصوصا حقوق التسجيل والمحافظة العقارية. ولذلك فان مواصلة إجراءات التسجيل والتقييد المحافظة العقارية حسب العقد تقع على عاتق المشتري الذي التزم بها وان العقد شريعة المتعاقدين.

لكن حيث البائع ملزم بنقل مليكة المبيع إلى المشتري طبقا للفصل 478 من.ق.ل.ع وان الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع قصد تسجيله في الرسم العقاري حسب جواب المحافظ على الأملاك العقارية، لا تتوقف على أداء واجبات الضرائب ورسوم التسجيل. ولذلك فان القرار المطعون فيه حين علل قضاءه بأن « البائع للحق العيني المحفظ ملزم بنقل المبيع للمشتري، بضمان هذا النقل ليتأتى للمشتري الحصول على النتائج القانونية المترتبة على البيع، وذلك باتجاه الإجراءات الضرورية وإشهار عقد البيع بتقييده في الرسم العقاري، ويتاتى هذا الإشهار إلا باتخاذ الإجراءات التي طلبها المحافظ على الأملاك العقارية ».فانه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس قانوني والسبب بالتالي غير جدير بالاعتبار.

لهذا 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: محمد بلعياشي -عضوا مقرار. والعلوي العربي اليوسفي، ومحمد العيادي، وزهرة المشرفي- أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين .

.وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

الرئيس المستشار المقرر الكاتب