

CCass,Casablanca,05/06/1997,3506

Identification			
Ref 20568	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3506
Date de décision 05/06/1997	N° de dossier 5260/95	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vendeur, Obligation de garantie (Oui)	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Le vendeur ou ses ayants droit, qui s'abstiennent de prendre les mesures nécessaires à l'inscription des droits de l'acquéreur au titre foncier, manquent à leur obligation de garantir le transfert des droits cédés.

Texte intégral

المجلس الأعلى الغرفة المدنية

قرار رقم 3506 بتاريخ 1997/6/5

ملف مدني عدد 95/5260

باسم جلالة الملك

بتاريخ 5 يونيو 1997، إن الغرفة المدنية (ق 9)، من المجلس الأعلى، في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين : عبد النبي بن احمد الشاط، مدشر بنديبان، فحص طنجة ، نائبه الأستاذ محمد انس العائل المحامي

بطنجة، والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى الطالب

وبين: 1- الخطاب عبد السلام بن محمد / شارع اوكسفورد، زنقة 36 الدار 2 المصلى طنجة،

2- النحاس الشافعي بن محمد - بنفس العنوان، بمحضر عبد النبي الشاط - مدشر بنديان فحص

طنجة، وسعيد احمد الشاط ، بنفس العنوان ، و السيد المحافظ على لأمالك العقارية بطنجة، والسيد ممثل الحق العام ، المطلوب

فيما يلي تقرير المستشار الموقع من طرف السيد رئيس الغرفة :

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 22/5/95 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ انس العائل و الرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بطنجة الصادر بتاريخ 95/2/22 في الملف عدد .

5/93/355

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 96/8/6 من طرف المطلوب ضدهم النقض بواسطة نائبهم الأستاذ القاسمي والرامية إلى رفض الطلب .

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في . 27 / 1997/2

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ . 1997/5/29

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد المريصاني .

وبعد الاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيدة فاطمة الحسني

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يخص الوسيلة الوحيدة :

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه رقم 388 الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة

بتاريخ 95/2/22 في الملفين المضمونين عدد 5/93/355 وعدد 5/94/11 انه بتاريخ 4 نوفمبر 1984 تقدم

المدعيان الخطاب عبد السلام والنحاس الشافعي بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بالمدينة المذكورة

عرضا به أنهما اشتريا من مورث المدعى عليهم المسمى الشاط احمد بن عبد السلام قطعة أرضية

مساحتها 96 مترا مربعا مقتطعة من تجزئة « انتصار » موضوع الرسم العقاري عدد 14424 (المحدود

بالمقال) وان المدعى عليهم استولوا على البقعة المذكورة وامتنعوا من إتمام إجراءات بيعها وذلك بتدوين

عقد البيع في السند العقاري المذكور، ملتصقين إفراغهم منها والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بطنجة

بتدوين عقد البيع بالسجل العقاري. وأرفقا مقالهما بنسخة من رسم الارائة وبنسخة من عقد البيع مطابقة

للأصل وبصورة لتصميم هندسي للأرض موضوع الدعوى، وبعدما توصل المدعى عليهم بنسخة من

المقال ولم يجيبوا عنه اعتبرت المحكمة من الوقائع المذكورة أن المدعيين اثبتا دعواهما لما فيه الكفاية،

وحكمت لذلك بإلزام المدعى عليهم ورثة احمد الشاط وهما أرملته وأولاده بإتمام إجراءات البيع للقطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد 14424 ط وذلك بتدوين عقد البيع المبرم بين المدعين وموروث المدعى عليهم في السند العقاري وبإفراغ المدعى عليهم ومن يقوم مقامهم من القطعة الأرضية المذكورة . وبإذن المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بطنجة في تدوين انتقال ملكية العقار المذكور إلى المدعين وتسجيل ذلك بالسجلات العقارية وبرفض ما عدا ذلك فاستأنفه المحكوم عليهما سعيد وعبد النبي ابني احمد الشاط مبينين في موجبي الاستئناف بان المستأنف عليهما لم يرفعا دعوتهما بإتمام البيع إلا بعد مرور أزيد من ست سنوات على وقوع البيع وبعد وفاة موروثهما البائع التي كانت بتاريخ 84/1/9 وان هذا الأخير لم يخبر في حياته أي واحد من ورثته بوقوع هذا البيع الذي انصب - حسب عقد البيع المدلى به - على قطعة أرضية مساحتها 96 مترا مربعا مأخوذة من تجزئة « انتصار » ذات السند العقاري عدد 14425 دون تحديد وان المشتريين زارا العقار موضوع النزاع وقبله على حالته وحازاه، ولذلك فلم يبق لهما أي حق في أن يحتجا أو يطالبا بشيء في المستقبل، وان رقم الرسم هو رقم 14424 وقد تبين لمحكمة الاستئناف من مقال الاستئناف والحكم المستأنف وأجوبة الطرفين ومن باقي الوثائق المدلى بها في ملف النازلة أن القطعة الأرضية المتنازع فيها قد حددت تحديدا دقيقا، وان المستأنفين قد أقرأ في مذكرتهما الاستئنافية بوقوع البيع عليها وحيازة المشتريين لها وان الاختلاف الورد في منطوق القرار وتعليقه في رقم الرسم العقاري هو مجرد خطأ مادي يمكن إدراكه بسهولة وليس من شأنه أن يحدث لبسا في المبيع وانه من حق المشتري أن يطالب البائع وخلفه بإتمام إجراءات البيع وإلزامهم بالعمل على تسجيله في السجل العقاري وان مضى المدة لا تؤدي إلى سقوط الدعوى أو تقادمها إذا كان الأمر يتعلق بعقار محفظ وقفت لما ذكر بتأييد الحكم المستأنف وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض .

وحيث يعيب الطالب القرار المذكور بانعدام الأساس القانوني وعدم التعليق ذلك أن عقد البيع المبرم بين موروثه والمطلوبين يعتبر عقدا نهائيا لا ينقصه أي إجراء سوى تسجيله بالصك العقاري وهو أمر يخص المحافظ على الأملاك العقارية ولا يحتاج إلى إذن الورثة، وان القطعة المباعة موضوع الدعوى قد ذكرت في عقد البيع بمساحتها لا بحدودها وان المطلوبين تقدما بطلب تسجيل عقد شرائهما إلى المحافظ فوجدا العقار المباعة مثقلا بحجز تنفيذي من لدن الغير فكان ذلك سببا في تقديم هذه الدعوى ضد الورثة مما كانت معه دعوتهما عديمة الأساس .

لكن حيث إن الضمان واجب على البائع للمشتري بقوة القانون، وان امتناع البائع أو خلفه من اتخاذ الإجراءات الضرورية لتقييد حقوق المشتري بالرسم العقاري يعد إخلالا بضمان نقل الحق المبيع إليه، ولذلك فان القرار المطعون فيه كان على صواب في تعليقه عندما اعتبر أن من حق المشتري إن يطالب البائع أو خلفه بإتمام إجراءات البيع وإلزامه بالعمل على إزالة الصعوبات التي تحول دون تسجيل عقد شرائه بالرسم العقاري، وقد علل ذلك بما فيه الكفاية مما كانت معه الوسيلة غير مرتكزة على أساس .

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى صاحبه بالصائر .
وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور حوله بقاعة الجلسات العادية بالمجلس
الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد اليجدي والمستشارين السادة
محمد المريصاني مقررا، وعبد القادر الرافعي ومحمد الجابري وعلال العبودي، وبمحضر المحامي العام
السيدة فاطمة الحسني، وبمساعدة كاتب الضبط السيد الدغمي بوعزة. الرئيس المستشار المقرر كاتب
الضبط.