

# Défaut d'inscription sur le titre foncier : la faute de l'acquéreur le prive d'une réparation intégrale de son préjudice (Cass. civ. 2002)

| Identification                                                                          |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>16846                                                                     | <b>Juridiction</b><br>Cour de cassation | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>N° de décision</b><br>1164 |
| <b>Date de décision</b><br>03/04/2002                                                   | <b>N° de dossier</b><br>3111/1/1/2001   | <b>Type de décision</b><br>Arrêt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Chambre</b><br>Civile      |
| Abstract                                                                                |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |
| <b>Thème</b><br>Transfert de propriété immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier |                                         | <b>Mots clés</b><br>مسؤولية عقدية, Evaluation du préjudice, Faute de la victime, Immeuble immatriculé, Inopposabilité du droit de propriété, Modération de l'indemnité, Négligence de l'acquéreur, Perte de chance, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Responsabilité contractuelle du vendeur, Défaut d'inscription sur le titre foncier, Vente immobilière, بيع على الشياخ, تفويت لاحق, تقدير التعويض, تقصير في عدم تسجيل الشراء, خطأ الدائن, رسم عقاري, سلطة تقديرية للمحكمة, ما فاتته من كسب, الشطط في استعمال السلطة, Cession ultérieure à un tiers |                               |
| <b>Base légale</b>                                                                      |                                         | <b>Source</b><br>Revue : مجلة رسالة المحاماة   N° : 20   Page : 171                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |

## Résumé en français

La négligence de l'acquéreur de droits indivis qui omet d'inscrire son achat sur le titre foncier constitue une faute que les juges du fond peuvent retenir pour modérer l'indemnité due par les héritiers du vendeur. Lorsque ces derniers cèdent ultérieurement le bien à un tiers, rendant le droit de l'acquéreur initial inopposable, la réparation du préjudice n'a pas à correspondre à la pleine valeur marchande du bien.

La Cour Suprême valide ainsi le raisonnement d'une cour d'appel qui avait considérablement réduit l'indemnisation d'un acheteur négligent. Elle rappelle que la fixation du montant des dommages-intérêts relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond. En l'espèce, tenir compte de la faute de la victime pour déterminer l'étendue du préjudice réparable ne constitue pas un excès de pouvoir mais une saine appréciation des faits et des responsabilités respectives, justifiant le rejet du pourvoi.

## Résumé en arabe

ان محكمة الموضوع لها السلطة التقديرية في تقييم الادلة المعروضة عليها واستخلاص قضائها منها، كما لها نفس السلطة في تحديد قدر التعويض.

## Texte intégral

ملف مدني 3111/1/1/2001 – قرر عدد : 1164 – بتاريخ 3/4/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون، حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه ان المدعي ح. س. تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 10/2/1998 عرض فيه انه اشترى من موروث المدعى عليهم س. ب 186 سهما من 14290 سهما المساوية 186 مترا مربعا على الشياخ من واجبه في القطعة الأرضية ذات الرسم العقاري عدد 25311 راء ولم يتمكن من تسجيل شرائه بالرسم المذكور بسبب تفويت المدعي عليهم جميع حظوظ موروثهم للمؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء بمقتضى عقد مؤرخ في 15، 17 ابريل 1996 وان اجزاء من نفس العقار بيعت لنفس المؤسسة من مالكين اخرين حدد تعويضها في مبلغ 800 درهم للمتر المربع، طالبا الحكم على المدعى عليهم متضامين بادائهم له مبلغ 148800 درهم عن القطعة المذكورة ومبلغ 1744 درهما عن واجبات تسجيل العقد واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد الثمن الحقيقي للمبيع، واجاب المدعى عليهم بان ارضهم تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة لفائدة المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء على أساس 60 درهما كتعويض للمتر المربع ويخصم منه 20 % قدر الضريبة العقارية، ملتزمين اساسا رفض الطلب واحتياطيا تحديد التعويض على أساس ذلك، وبعد اجراء خبرة بواسطة الخبير محمد المستغفر حدد فيها قيمة التعويض في 193 درهما للمتر المربع، اصدرت المحكمة في 2/2/2000 حكمها تحت رقم 41 بالملف عدد 81/98/7 قضت فيه باداء المدعى عليهم للمدعى تعويضا قدره 130200 درهم وفق انصباؤهم في الارث ايدته محكمة الاستئناف مع تعديله وذلك بتخفيض التعويض إلى مبلغ 37259 درهما بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض بالوجهين التاليين.

حيث يعيب الطاعن على القرار في الوجه الأول بسوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك انه أدلى بحكم تحت رقم 933 صادر عن المحكمة الإدارية في 20/10/1998 بالملف عدد 51/95 يتضح منه ان الارض التي نزعت ملكيتها والتي يملك جزء منها لم تكن حيازها بحكم قضائي وانما بواسطة بيع رضائي تم بين المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء والمطلوبين في النقض، وان هؤلاء إذا كان لهم في تفويت نصيبهم على اساس 190,94 درهما للمتر المربع، فليس من حقهم تفويت نصيبه لعدم توفرهم على توكيل منه، وبالتالي فبيع نصيبه يكون باطلا، ومع ذلك فان المحكمة اعتمدت على هذا الاجراء الباطل كاساس للتعويض، والزمته ببيع نصيبه بالثمن المحدد بين المطلوبين ومؤسسة ليراك، ولم تهتم بنتائج الخبرة المنجزة من طرف المحكمة الإدارية في الحكم المذكور والتي حددت التعويض على أساس 700 درهم للمتر المربع، وهذه الخبرة اجريت بطلب من زهرة بوجردة التي باعت نصيبه، واحتفظت هي بنصيبها إلى ان حصلت على تعويض بناء على الخبرة المذكورة.

ويعيبه في الوجه الثاني بالشطط في استعمال السلطة، ذلك ان المحكمة عللت قرارها « بانه اعتبارا للضرر اللاحق بالدائن وما فاتته من كسب وما ارتكبه من تقصير في عدم تسجيل شرائه على وجه الاستعجال لضمان حقوقه ترى احتساب التعويض وفق المبلغ الوارد بالعقد المؤرخ في 15، 17 أبريل 1996 أي 190,94 درهما للمتر المربع الواحد، وبذلك تكون المحكمة قد اعتبرت ارتكب فعلا خطيرا بعدم تقييد شرائه بالرسم العقاري، وعاقبته على ذلك بتخفيض التعويض من 130200 درهم إلى 37259 درهما أي انها حرمتها من مبلغ

92941 درهما، وإن المحكمة إذا كانت تملك سلطة تقدير التعويض، فإن القانون لا يبيح لها استعمال الشطط في هذه السلطة. لكن ردا على الوجهين معا، وخلافا لما يدعيه الطاعن، فإن المحكمة لم تلزمه بتفويت نصيبه من القطعة الأرضية التي تم نزع ملكيتها من أجل المنفعة العمومية لفائدة المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء بالثمن المحدد بين هذه المؤسسة والمطلوبين في النقض، وإنما قضت له بالتعويض عن هذا النصيب بناء على ما جاء في مقال دعواه، وبما أن محكمة الموضوع لها سلطة تقديرية في تقييم الأدلة المعروضة عليها واستخلاص قضائها منها، كما لها نفس السلطة في تحديد قدر التعويض فإن القرار المطعون فيه حين حدد التعويض المستحق للطاعن بناء على العناصر المتوفرة بالملف، وبرر قضاءه في هذا الصدد بما هو وارد في التعليل المشار إليه في الوجه الثاني، يكون معللا تعليلا سليما، وليس فيه أي شطط في استعمال السلطة، والوجهان بالتالي غير جديرين بالاعتبار. لهذه 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 ومقررا، والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد العيادي، وزهرة المشرفي، أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد الشيخ، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

رئيس الغرفة                      المستشار المقرر                      كاتب الضبط