

Double vente immobilière - Cassation pour défaut de réponse au moyen tiré de la connaissance par les héritiers du vendeur de la première vente non publiée (Cass. civ. 2009)

Identification			
Ref 17352	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2988
Date de décision 20090902	N° de dossier 332/1/5/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Vente, Civil		Mots clés Vente non publiée, Vente immobilière, Responsabilité des héritiers, Obligation de garantie, Motivation des décisions, Mauvaise foi du vendeur, Indemnisation, Double vente, Dommages-intérêts, Défaut de réponse à conclusions, Connaissance de la vente antérieure, Cassation	
Base légale		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

Encourt la cassation, pour défaut de réponse à conclusions, l'arrêt qui, pour limiter l'indemnisation due par les héritiers du vendeur aux héritiers du premier acquéreur, omet de répondre au moyen tiré de la connaissance par lesdits héritiers de la vente antérieure non publiée, alors que cet élément était de nature à influencer sur la solution du litige.

Résumé en arabe

– عدم جواب محكمة الموضوع، على دفع مؤثر في النازلة المعروضة عليها، موجب للنقض. نعم.
– يتعين على المحكمة أن تجيب على الدفع المتعلق بعلم الورثة ببيع مورثهم للعقار محل النزاع، قبل إقدامهم على تصفية ديون التركة، ورفع الحجز والرهن، على الصك العقاري موضوع التفويت الواقع للغير.

Texte intégral

قرار عدد: 2988، بتاريخ: 02/09/2009، ملف مدني عدد: 332/1/5/2008

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه، الصادر عن محكمة الإستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 14/05/1996 في الملف المدني عدد 2143/92، أن الطاعنين تقدموا بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بتاريخ 19/12/1986، عرضوا من خلاله أن مورثهم إشتري قيد حياته من الهالك مندوب عبد الرحمان بن بويه، العقار الكائن بشارع لا رميطاج رقم 64 بالدار البيضاء، وهو عبارة عن فيلا موضوع الرسم العقاري عدد 26.152 س، بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 09/09/1961، وحاز مورثهم المبيع بعد تسديد كامل الثمن المحدد في 12.000 درهم، وبعد وفاته استمر الطاعنون في حيازة العقار، وتبين لهم أن مورثهم لم يقم بتقييد عقد الشراء بالرسم العقاري أعلاه، وأن الصك مثفل بعدة حجوز تحفظية، مما أدى بالمحافظ العقاري إلى عدم الإستجابة لطلب تقييد الشراء، طالبين الحكم على ورثة البائع مندوب عبد الرحمان، بالقيام بجميع الإجراءات القانونية للتشطيب على جميع الحجوز من الرسم العقاري، والأمر بتقييد عقد البيع بالصك المذكور، مع تعويض قدره 3500 درهم بسبب الممانعة التعسفية.

وأجاب المدعى عليهم بأن المدعى فيه انتقلت ملكيته إلى الإدريسي مصطفى منذ 31/10/1986، والتمسوا إدخال الغير في الدعوى. وأدلى الطالبون بمذكرة تعقيب مع طلب إضافي، أوضحوا من خلالها أن المطلوبين في النقض بالرغم من علمهم بوجود البيع، حاولوا إفراغ الطالبين من العقار المدعى فيه، بإقامة عدة دعاوى ضدهم، آخرها التي أقامها وكيل التفلسة، حسب الملف عدد 3918/86، انتهت برفض الطلب. وبعدما عملوا على تصفية الديون ورفع الحجوز، عمدوا إلى إبرام عقد بيع بتواطئ مع المدخل في الدعوى بتاريخ 17/10/1986، بمبلغ 220.000,00 درهم طالبين التشطيب عليه من الرسم العقاري، والأمر بإفراغه هو ورثة مندوب عبد الرحمان، مع التعويض المطلوب بالمقال الإفتتاحي، واحتياطيا انتداب خبير لتحديد القيمة الحالية للعقار، والحكم لهم بتعويض يغطي الأضرار اللاحقة بهم نتيجة فقدان العقار المبيع.

وبعد الأمر بإجراء خبرة بواسطة الخبير منير أحمد، الذي وضع تقريره بتاريخ 16/08/1990، حدد فيه القيمة الإجمالية للعقار في مبلغ 921.000,00 درهما، وبتمام الردود قضت المحكمة الابتدائية، بأداء المدعى عليهم ورثة مندوب عبد الرحمان، للمدعين بالتضامن بينهم مبلغ مليون ومائة ألف (1.100.000,00) درهم، وإخراج المدخل في الدعوى الإدريسي مصطفى من الدعوى، ورفض باقي الطلب. استأنف المحكوم عليهم الحكم المذكور، فأيدته محكمة الإستئناف، مع تعديله بجعل المبلغ المحكوم به محمدا في إثني عشر ألف (12.000,00) درهم، وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنون على القرار في الوسيلة الثانية، فساد التعليل، وانعدامه، وانعدام الأساس القانوني، ذلك انه جاء في تعليل القرار، أن موروث الطاعنين كان عليه إخبار ورثة البائع له المسجلين بالصك العقاري. وأنه لا وجود بالملف ما يفيد علم الورثة بالبيع، أو قيامهم بأي تدليس من جانبهم حال دون تسجيل الشراء بالرسم العقاري، أو حرمان المشتري من حقوقه، في حين أن الموجب عدد 571 ص 315، المدلى به من قبل الطاعنين، يثبت كون مورثهم يقيم بالعقار موضوع النزاع إلى حين وفاته بتاريخ 04/03/1980، مع أولاده الذين استمروا في السكن بعده. كما أن ورثة البائع، رفعوا ضدهم عدة دعاوى من أجل الإفراغ حسب الملفات التالية: 3462/82 و 2394/82 و 6802/82 و 1308/81 و 2477/82 التي كان مآلها عدم الإستجابة لطلبهم، بسبب مواجهتهم بعقد البيع المبرم مع مورثهم، مما يدل على علمهم التام بالبيع بين موروثي الطرفين، غير أن القرار تجاهل هذه المعطيات، مما يستوجب التصريح بنقضه.

حقا، فقد صح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أنهم تمسكوا في جوابهم في المرحلة الإستئنافية، بكون المطلوبين في النقض، كانوا على علم ببيع العقار محل النزاع من قبل مورثهم لفائدة موروث الطاعنين حسب العقد العرفي المؤرخ في 09/11/1961، وأن خصومهم أقاموا ضدهم عدة دعاوى من أجل الإفراغ لكن دون جدوى، وبعد قيامهم بتصفية ديون التركة ورفع الحجوز والرهون على الصك العقاري، عمدوا إلى بيع العقار إلى السيد الإدريسي مصطفى، غير أن محكمة الإستئناف، لم تجب على الدفع المتعلق بوجود العلم بالبيع، بالرغم مما له من تأثير على وجه الحكم، فكان ما نعتة الوسيلة واردا على العقار، ومبررا لنقضه وبصرف النظر عن باقي الوسائل الأخرى.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين في
النقض المصاريف.