

Droit immobilier : Conditions de la radiation d'une inscription foncière et incidence de la mauvaise foi de l'acquéreur (Cass. civ. 1996)

Identification			
Ref 21090	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 7005
Date de décision 26/11/1996	N° de dossier 3491/90	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Livres Fonciers, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés نزاع عقاري, Inscription au registre foncier, Lien de parenté, Litige immobilier, Opposabilité du jugement, Preuve mauvaise foi, Radiation d'inscription foncière, Recours contentieux, Refus conservateur, Vente d'un bien en litige, Bonne foi acquéreur, Voies de recours, بيع عقار متنازع عليه, تسجيل بالسجل العقاري, تشطيب تسجيل عقاري, حجية الحكم, دعوى قضائية, رفض المحافظ, سوء نية المشتري, طعن قضائي, قرابة عائلية, إثبات سوء النية, Action en justice	
Base légale Article(s) : 477 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 91 - 96 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de radiation d'une inscription foncière, le demandeur dispose d'une double option procédurale. Il peut, soit saisir directement le Conservateur de la Propriété Foncière conformément à l'article 91 du Dahir du 12 août 1913, quitte à contester ensuite un éventuel refus devant le tribunal en application de l'article 96 du même dahir, soit s'adresser d'emblée à la juridiction compétente pour obtenir une décision ordonnant cette radiation.

Quant à la bonne foi de l'acquéreur, elle est présumée. Cependant, cette présomption est renversée lorsque la vente d'un bien intervient pendant qu'un litige judiciaire portant sur ce même bien est en cours et que l'acquéreur a connaissance de cette situation. La Cour considère que cette connaissance est établie, notamment lorsque des liens de parenté étroits existent entre le vendeur et l'acquéreur, renforçant ainsi l'argumentation relative à l'absence de bonne foi de ce dernier.

Résumé en arabe

يتعين على كل راغب في التشطيب على تسجيل عقاري أن يختار بين مسلكين إجرائيين. فله أن يتقدم بطلبه مباشرة إلى المحافظ على الأملاك العقارية، مستوفياً الشروط المحددة في الفصل 91 من ظهير 12 غشت 1913. وفي حال رفض المحافظ طلبه، يكون للراغب في التشطيب الحق في الطعن في قرار الرفض هذا أمام المحكمة المختصة، وذلك وفقاً لما ينص عليه الفصل 96 من الظهير نفسه.

Texte intégral

المجلس الأعلى

قرار رقم 7005 صادر بتاريخ 26/11/1996

ملف مدني رقم 90/3491

التعليل:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المدعيين - المطلوبين - محمد (خ.د) و خديجة (م.ش) تقدما بتاريخ 1984/9/05 أمام المحكمة الابتدائية بالرباط بمقال في مواجهة الطالبين حفيظة (ق.ج) و حورية (د.ف)، و فتح الله (د.ن) عرضا فيه أنهما بمقتضى عقد مسجل ومصادق عليه مؤرخ في 75/01/08 اشترينا من المدعى عليه فتح الله (د.ن) دينة دارا للسكنى عنوانهما بالمقال ذات الرسم العقاري عدد 64384 والمستخرج من الرسم العقاري عدد 50380 ر، وأنه بمقتضى حكم ابتدائي في 14/07/85 قضى بإتمام البيع أيد استئنافا في 09/12/76، غير أنه أثناء مسطرة الاستئناف قام المدعى عليه بتدليس تمثل في كون ابنته حورية (د.ف) القاصرة باعت حظها في 75/12/02 في العقار المذكور والذي اشتراه العارضان وهو سهران، وبعد صدور الحكم الاستئنافي أبرم المدعى عليه المذكور مع العارضين عقدا آخر في 77/09/05 تضمن البيع النهائي للعقار المذكور، غير أنه عند التسجيل فوجئ بأن نسبة الملك للبنت المذكورة فوت لأمرها زوجة المدعى عليه فتح الله (د.ن) وذلك بسوء نية، وأن هذا التفويت عقد صوري، والدليل على سوء النية أن المدعى عليه السالف الذكر أصبح يطالب العارضين بالكراء عن النسبة المذكورة المفوتة للأمر، وقد أدين المدعى عليه من أجل عدم الوفاء بالالتزام ابتدائيا واستئنافيا (ملف جنحي عدد 82/01/19) ملتزمين في الأخير الحكم بأن العقد المؤرخ في 05/09/77 المبرم بين المدعي والمدعى عليه صحيح وشامل لكافة العقار عدد 64384 ر والحكم بأن عقد 02/12/75 المبرم بين الأتيسة حورية (د.ف) بنت فتح الله (د.ن) وأمرها حفيظة (ق.ج) صوري والحكم ببطلانه أيضا على أساس الصورية، وكون أحد طرفيه قاصر ثم بالتشطيب عليه في رسم العقار المذكور وأمر السيد المحافظ بالقيام بذلك والحكم على المدعى عليه فتح الله (د.ن) بغرامة تهديدية لا تقل عن 50 درهما عن كل يوم تأخير منذ 05/9/77 مع تصفيتهما إلى يوم النطق بالحكم مع الإكراه في الأقصى والصائر.

وبعد جواب الطرف المدعى عليه أصدرت المحكمة حكمها بالتشطيب على عقد البيع المؤرخ في 75/12/02 في السجل العقاري عدد 64384 ر المبرم بين المسماة حورية (د.ف) وأمرها حفيظة (ق.ج) في حدود الأجزاء المبيعة والتصريح ببطلان عقد البيع المذكور، وتأمير السيد المحافظ بذلك بعد صيرورة الحكم نهائيا، وعلى المدعى عليه فتح الله (د.ن) بأدائه للمدعي مبلغ 5.000 درهم تعويضا وبتحميل المدعى عليهم الصائر، استأنفه المحكوم عليهم مبرزين بأن الدعوى تهدف إلى التشطيب على حق عيني مقيدة بصفة قانونية على الرسم

العقاري عدد 64384 ر والذي تملكه السيدة حفيظة (ق.ج) بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 75/12/02 مع أن الطلب المذكور لا يمكن مباشرته أمام القضاء إلا بعد مطالبة المحافظ على الأملاك العقارية بذلك واتخاذ موقف من طرفه كما يستفاد من مقتضيات الفصل 96 من ظهير 12/8/1913 وكذا الفصل 10 من قرار 03/6/1915.

ومن جهة أخرى، فإن التسجيل في السجل العقاري يطهر الحق العيني، وأنه لا يمكن لمن ينازع في هذا الحق سوى اللجوء إلى قضاء التعويض طبقا للفصلين 65 و 67، وأن حسن النية يفترض مادام العكس لم يثبت طبقا لما ينص عليه الفصل 477 من ق.ل.ع.

ومن باب الاحتياط فإن التشطيب المطالب به انبنى على الادعاء بصورية العقد المؤرخ في 75/12/02 اعتمادا على وجود رابطة عائلية بين طرفيه، ولكون الآنسة حورية (د.ف) كانت قاصرة أثناء إبرام العقد من جهة ولوجود العقد الأول في 1975/01/08، وبإلحاقه بالعقد الثاني في 77/9/05 من جهة أخرى، والواقع أن العارضة حورية (د.ف) لم تكن قاصرة أثناء إبرام عقد 1975/12/02 باعتبارها من مواليد 1954 ... وأن المستأنف عليهما كانا عالمين بتفويت الآنسة حورية (د.ف) لحصتها قبل إبرام عقد شرائهما، بل وتصرفا على أساسه برضاتهما، وإقرارها يؤكد أنهما لم يؤديا الثمن كاملا عن العقار، بالإضافة إلى أن العارض فتح الله (د.ن) لم يكن يملك في العقار موضوع النزاع أي الشيء، كما أنه لم يكن يتوفر على أية وكالة عن بنته الراشدة حورية (د.ف)، وأنها بالتالي لم تنجز البيع المذكور الأمر الذي يكون معه طلب المدعيين قد جاء مخالفا للفصل 485 من ق.ل.ع، ملتصين في الأخير إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعد التصدي برفض الطلب.

وأجاب المستأنف عليهما بأنه استنادا إلى الفصل 91 من ظهير 9 رمضان 1331 يتجلى أنه ينص على أن كل ما ضمن بالسجل العقاري من تسجيل أو تقييد يمكن أن يشطب عليه بموجب كل عقد أو حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به، كما أن المستأنفة قد قامت ببيع حصتها لوالدتها بتاريخ 75/12/02 أي بعد صدور الحكم الابتدائي الذي أيد استئنافا. وأنه بالرجوع إلى تاريخ العقد الذي بمقتضاه باعتته المستأنفة حورية (د.ف) حصتها يظهر جليا أنه تم عن سوء نية وأن العارضين كانا محقين في اللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بالتشطيب على العقد المذكور من الرسم العقاري ملتصين في الأخير تأييد الحكم الابتدائي.

وبعد تبادل المذكرات أصدرت محكمة الاستئناف بالرباط قرارا بتاريخ 14/03/1989 في الملف عدد 1986/7288 قضى بتأييد الحكم المستأنف بعلّة أنه ثبت من أوراق الملف وخاصة القرار الاستئنافي عدد 243 وتاريخ 76/12/09 والذي أصبح نهائيا أنه قد قضى بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من إتمام البيع الواقع بين الطرفين المتنازعين في الدار المستخرجة من الرسم العقاري عدد 50380، وأن المدعى عليها السيدة حورية (د.ف) بنت فتح الله (د.ن) قد كانت من بين المدعى عليهم في الحكم المذكور والمؤيد استئنافا، وأن البيع الواقع من طرفها لفائدة أمها حفيظة (ق.ج) قد كان بتاريخ 75/12/02 أي في وقت كان فيه التراع قائما وكان الجزء المبيع محل نزاع، وأنه لا يمكن الدفع بحسن نية المشتريّة مادامت أن هذه الأخيرة هي أم للبائعة مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف الذي جاء في محله ومرتكزا على أساس ومعللا تعليلا سليما مع تبني ما انتهى إليه وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

فيما يتعلق بالفرع الأول من الوسيلة الفريدة المتخذة من انعدام التعليل ذلك أن العارضين أثاروا بأن الدعوى في أساسها تهدف إلى التشطيب على حق عيني مقيد بصفة قانونية في الرسم العقاري عدد 64384 ر وهو الذي تملكه حفيظة (ق.ج) بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 75/12/02، وأن الطلب المذكور لا يمكن مباشرته أمام القضاء إلا بعد مطالبة المحافظة على الأملاك العقارية بذلك واتخاذ موقف من طرفه كما يتبين من مقتضيات الفصل 96 من ظهير 12/8/1913 وكذا الفصل 10 من قرار 1915/6/13 مما يعرض القرار للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي تبنت تعليلاته التي تفيد بأن للراغب في التشطيب الحق بين التوجه بطلبه مباشرة إلى المحافظ وفق الشروط المنصوص عليها في الفصل 91 من ظهير 1913 حتى إذا رفض المحافظ طلبه أمكنه الطعن في قراره القاضي برفض طلبه أمام المحكمة طبق الفصل 96 من نفس الظهير وبين اللجوء للمحكمة لاستصدار حكم بالتشطيب كما ينص على ذلك الفصل 96 من نفس الظهير (1913/8/12) فجاء بذلك قرارها معللا تعليلا كافيا ويبقى هذا الوجه من الوسيلة غير مرتكز على أساس.

فيما يتعلق بالوجه الثاني من نفس الوسيلة ذلك أن قضاة الموضوع لم يبينوا من أين استنتجوا عدم حسن نية المشتري مع العلم بأنه بعد أن تم عقد البيع بين السيد فتح الله (د.ن) والمطلوبين في النقص وذلك بتاريخ 77/9/05 فقط تم تحديد ثمن جديد يقل عن الذي كان متفقاً عليه في عقد الوعد بالبيع بمبلغ تسعة آلاف درهم وهو المبلغ الذي يقل بالضبط عن قيمة النصيب الذي سبق تفويته للسيدة حفيظة (ق.ج) منذ تاريخ 75/02/02، ولم يبق في ملكية السيدة حورية (د.ف)، الأمر الذي يوضح أن المطلوب في النقص كان على علم وبينة من حقيقة ما قاما بشرائه ومداه، وذلك تبعاً لإتفاص ثمن البيع واعتبارهما لقيامهما بتسجيل ما اشتراه على الرسم العقاري، ورغم ما أثاره المعارضون من كون المطلوبين في النقص كانا عالمين علم يقين بتفويت الأنسة حورية (د.ف) لحصتها قبل إبرام عقد شرائهما بل أكثر من هذا أنهما تصرفا على أساسه برضائهما وإقرارهما، والدليل على ذلك أنهما لم يؤديا الثمن كاملاً عن العقار مما يعرض القرار للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه عللت قرارها - وعن صواب - بالعلل المشار إليها أعلاه مستنتجة سوء نية الطالبين من كون أحد المدعى عليهم ويتعلق الأمر بالسيدة حورية (د.ف) بنت فتح الله (د.ن) - وهي من بين الطالبين - قد كانت من بين المدعى عليهم في الحكم الابتدائي المؤيد استئنافياً القاضي بإتمام البيع الواقع بين المتنازعين (قرار استئنافي عدد 243 بتاريخ 76/12/09)، وأن البيع من طرفها أي من طرف السيدة حورية (د.ف) لفائدة أمها السيدة حفيظة (ق.ج) كان بتاريخ 75/12/02 أي في الوقت الذي كان فيه التراع قائماً وكان الجزء المبيع محل نزاع فجاء بذلك قرار المحكمة معللاً كافياً وببقي هذا الفرع بدوره من الوسيلة غير مرتكز على أساس.

لهذه الأسباب:

قضى برفض الطلب وعلى الطالبين الصائر.