

La promesse de vente résiste à la purge (Cour suprême 2007)

Identification			
Ref 17194	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1467
Date de décision 02/05/2007	N° de dossier 44777/1/5/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés وعد بالبيع, تحفيظ العقار, إعمال الالتزام, Purge, Promesse de vente, Immatriculation foncière, Droits réels, Droits personnels	
Base légale		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

La promesse de vente, en tant que droit personnel, échappe aux formalités d'inscription des articles 83 et 84 du Dahir sur l'immatriculation foncière et, par conséquent, à la purge prévue à l'article 2. Cette dernière ne vise que les droits réels immobiliers, laissant intacts les droits personnels du bénéficiaire de la promesse. Ainsi, même après l'immatriculation du bien, le promettant reste tenu par son engagement, que la promesse soit antérieure ou contemporaine à la procédure d'immatriculation.

Résumé en arabe

لما كان الوعد بالبيع حق شخصي للموعد له إزاء الواحد، فإنه لا يخضع لمقتضيات الفصولين 83 و 84 من ظهير لتحفيظ العقاري، وبذلك فهو غير مشمول بقاعدة التطهير المنصوص عليها في الفصل 2 من ظهير التحفيظ المذكور التي تظل قاعدة خاصة بالحقوق العينية العقارية القابلة للتسجيل في الرسم العقاري، ولا تتعداها للحقوق الشخصية الملقاة على المالك للعقار المراد تحفيظه، والتي تظل ملزمة له ولو حفظ العقار الموعد ببيعه، أو كانت هذه الحقوق قد نشأت قبل التحفيظ.

Texte intégral

القرار عدد 1467، المؤرخ في 02/05/2007، الملف المدني عدد 44777/1/5/2006

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه، الصادر عن استئنافية الجديدة بتاريخ 13/11/2006 في الملف المدني عدد 4/228/06 ادعاء الطالبة أنها اشترت بوعيد بيع لها من المطلوب قطعة أرض فلاحية كائنة بدوار البحارة جماعة مولاي عبد الله الجديدة، كانت في طور التحفيظ بالمطلب عدد 84355/08 مقابل ثمن حدد في 748800 درهم توصل البائع منها بمبلغ 20000 درهم كثرمن جزئي عند إبرام عقد الوعد بالبيع حسب المضمن بنفس العقد المذكور واشترطا بينهما في العقد عدم تسجيل أي تعرض منها إلى حين إنشاء رسم عقاري ويسجل البيع فيه ربحا للوقت وتوصل المطلوب البائع بمبلغ 50000 درهم إضافي من الثمن بعد أسبوع من عقد الوعد بالبيع بواسطة شيك عدد 0563918 من حسابها عدد N 300462 مسحوب على البنك التجاري وفابنك، وسحب مبلغه بالفعل وعملت ما استطاعت لتسريع مسطرة التحفيظ وذلك ما حصل بالفعل بإنشاء رسم عقاري للمطلوب المذكور هو الرسم عدد 99925/08 وكانت رغبتها أن تنشئ على العقار مشروع مركب سياحي، وتكبدت في سبيل ذلك مصاريف من حيث إعداد المشروع على يد مهندس معماري وكذا مصاريف التنقلات للحصول على موافقة الجهات الإدارية المختصة عليه، وقدمت تعهدا بإنجازه داخل أجل 12 شهرا إلا أنها فاجأها موقف المطلوب المدعى عليه بامتناعه عن توقيع عقد البيع الموعود به، وبعثت له إنذار وفاء وعد البيع، وعقد البيع النهائي بقي دون جدوى، ما جعله في حالة مطل عن وفاء التزامه طبقا للفصل 255 من ق.ل.ع. والحق بها ضرار سواء بسبب عدم الوفاء أو لحوق خسائر بها لأبها التزمت بإنجاز المشروع في أجل 12 شهرا أو فوات ربحها من عدم إنجاز المنتج الذي كان سيعد لموسم الصيف المقبل ويوجه إلى العمال بالخارج والسياح الأجانب، فضلا عن مبلغ الثمن المحدد في 748000 درهم وسعر فائدته البنكية الذي يصل إلى 12% وبوسعها استثماره مباشرة ببيع لا يقل عن 20% في السنة ن رأس المال والتمست الحكم على المدعى عليه المطلوب بإتمام البيع معها بشأن العقار موضوع الوعد بالبيع والحامل للرسم العقاري عدد 99925/08 المنشأ للمطلب عدد 84355/08 والكائن بدوار البحارة جماعة مولاي عبد الله الجديدة، واعتبار أن البيع تام بمقتضى الفصل 488 من ق.ل.ع. ومستوجب التنفيذ والتسجيل له بالرسم العقاري المذكور وفي حالة امتناع المدعى عليه عن توقيع العقد أمر المحافظ بتسجيله في الرسم العقاري المشار إليه والحكم بخصم مبلغ 70000 درهم المتوصل به من طرف المدعى عليه كتسبيق وخصم كذلك التعويض المحكوم به (كذا) وفوائده وصائر الدعوى ورسم التسجيل وأداءات التأخير عن التسجيل بسبب عدم وفاء المطلوب بالتزامه في وقته المناسب والحكم عليه بأداء تعويض 50000 درهم عن الضرر لعدم وفاء التزام توقيع عقد البيع النهائي والفوائد القانونية من تاريخ الطلب مع اعتبار حفظ حق العارضة في المطالبة بزيادة التعويض اعتبارا للمدة الفاصلة بين تاريخ رفع الدعوى والحكم النهائي فيها وما يلي الحكم النهائي من فترة فاصلة عن تسجيل العقد في الرسم العقاري.

وبعد جواب المطلوب قدمت الطالبة مقال إصلاح الدعوى بإدخال المحافظ على الأملاك العقارية مدلية بشهادة عن المحافظة المذكورة بأن الرسم العقاري عدد 99925/08 حل محل مطلب التحفيظ عدد 84355/08.

وبعد إجراءات قضت محكمة الدرجة الأولى على المدعى عليه المطلوب بإتمام بيعه للطالبة وأمر المحافظ بتسجيله في الرسم العقاري عدد 99925/08 بعد صيرورة الحكم نهائيا وذلك بحكم استأنفه المطلوب فقضت محكمة الاستئناف بإلغائه والحكم تصديا برفض الطلب وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة على القرار في الوسيلة الفريدة عدم الارتكاز على أساس وتطبيق الفصول 2 و 62 و 64 من ظهير التحفيظ العقاري تطبيقا فاسدا وفي غير محله ذلك أن تعليل المحكمة لما قضت به من رفض طلبها لا أساس له، ولا يطابق وقائع النازلة وحججها، فهي بصفتها مشتريّة من طالب التحفيظ تعتبر خلفه الخاص، لا تواجه كالخلف العام بمقتضيات الفصل 62 من ظ.ت.ع. فما استدلت به

المحكمة في تحليل قرارها لا يعينها في شيء لأنها لا تناقش ولا تنازع القيمة الإثباتية لقيود السجل العقاري الناشئة عن التحفيظ ولا تنازع كون العقار موضوع الوعد بالبيع لها أقيم له رسم عقاري وطهره من جميع الحقوق السابقة على هذا الرسم إذ كان ذلك مساعها لما يحققه التحفيظ من ثقة وأمان فهي لم تنازع الواعد لها بالبيع أنه يملك العقار كلا أو جزء، وإنما ادعت عليه وعد بيعه لها هذا العقار وهو في طور التحفيظ ووعد البيع لها ملزم له سواء حفظ العقار أو بقي مطلبا باعتبارها خلفه الخاص، ومن شأن التحفيظ له كواعد لها بالبيع أن يزيد ثقتها وأمنها ومن ثم فإن الفصول القانونية المطبقة في النازلة، لا تعينها هي بما أنها لا تدعي أنها تملك العقار كلا أو جزءا وإنما تسلم ملك واعدها بالبيع لعقاره وتطالبه بتنفيذه وعده بالبيع لها على يد موثق على أن عدم منازعته في توصله منها ببعض الثمن، والبعض الآخر منه مودع لدى الموثق يجعل عقد البيع قائما، ولكونها خلفه الخاص لا تواجه بمبدأ التطهير كالحلف العام كما سبق ذكره فتعرض لذلك القرار المطعون فيه للنقض.

حقا فقد صح ما عابته الوسيلة على القرار ذلك أن التزام المطلوب في وعد البيع للطالبة يتعلق بحق شخصي غير قابل للتسجيل في الرسم العقاري وبالتالي غير خاضع للتقييد لا إحلالا ولا إيداعا كما نظم مسطرتهما الفصلان 83 و84 من ظهير التحفيظ العقاري ولذلك لا يكون على الطالبة أن تتقيد بالفصلين المذكورين في الاحتفاظ بحقها الشخصي قبل المطلوب الذي يلزمه وعد البيع لها باعتباره التزاما شخصيا لاحقا عينا يخضع لقاعدة التطهير المنصوص عليها في الفصل 2 من ظهير التحفيظ العقاري وهي قاعدة خاصة بالحقوق العينية العقارية القابلة للتسجيل في الرسم العقاري ولا تنسحب على الحقوق الشخصية على المالك للعقار المراد تحفيظه وتبقى لذلك ملزمة له ولو حفظ العقار وكانت قد نشأت قبل التحفيظ أو أثناءه والمحكمة لما اعتبرت قاعدة التطهير المذكورة سارية حتى على عقد الوعد بالبيع لم تركز قضاءها على أساس وعلته تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه وعرضته بالتالي للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها بهيأة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد إبراهيم بولحيان والمستشارين السادة: محمد بن يعيش مقررا ومحمد أوغريس ومحمد فهمي ومحمد لمعيري وبمحضر المحامي العام السيد رشيد الحراق وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف رزقي.

Version française de la décision

Au nom de Sa Majesté le Roi

La Cour suprême,

Après délibération conformément à la loi,

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et de la décision attaquée, rendue par la Cour d'appel d'El Jadida le 13/11/2006 dans le dossier civil n° 4/228/06, que la demanderesse prétend avoir acheté, par promesse de vente conclue avec le défendeur, une parcelle de terrain agricole située à Douar El Bahara, commune de Moulay Abdellah, qui était en cours d'immatriculation sous le numéro de requête 84355/08, pour un prix fixé à 748 800 dirhams. Le vendeur a reçu d'elle la somme de 20 000 dirhams à titre d'acompte lors de la conclusion du contrat de promesse de vente, conformément aux termes de ce contrat. Ils ont stipulé dans le contrat qu'elle ne déposerait aucune opposition jusqu'à la création du titre foncier et que la vente y serait enregistrée pour gagner du temps. Le défendeur, vendeur, a reçu un

montant supplémentaire de 50 000 dirhams du prix une semaine après le contrat de promesse de vente, par chèque n° 0563918 tiré sur son compte n° 300462 N domicilié à la Banque Commerciale et FABANK, dont le montant a effectivement été retiré. Elle a fait tout son possible pour accélérer la procédure d'immatriculation, ce qui a

a présenté un engagement à le réaliser dans un délai de 12 mois, mais elle a été surprise par l'attitude du défendeur qui a refusé de signer l'acte de vente promis. Elle lui a adressé une mise en demeure de respecter la promesse de vente, mais la conclusion de l'acte de vente définitif est restée sans effet, ce qui l'a mis en situation de défaillance dans l'exécution de son obligation conformément à l'article 255 du D.O.C, et lui a causé un préjudice, soit en raison de l'inexécution, soit de la survenance de pertes pour elle, car elle s'était engagée à réaliser le projet dans un délai de 12 mois, soit de la perte de son bénéfice due à la non-réalisation du produit qui aurait été préparé pour la saison estivale suivante et destiné aux travailleurs à l'étranger et aux touristes étrangers, en plus du montant du prix fixé à 748 000 dirhams et du taux d'intérêt bancaire qui atteint 12%, alors qu'elle pouvait l'investir directement avec un rendement d'au moins 20% par an sur le capital. Elle a demandé à ce qu'il soit statué à l'encontre du défendeur de parachever la vente avec elle concernant le bien objet de la promesse de vente et portant le titre foncier n° 99925/08 établi pour la requête n° 84355/08 et situé à Douar El Bahara, commune de Moulay Abdellah, et de considérer que la vente est parfaite en vertu de l'article 488 du D.O.C. et exécutoire et susceptible d'enregistrement sur ledit titre foncier. En cas de refus du défendeur de signer l'acte, elle a demandé que le Conservateur foncier soit enjoint de l'enregistrer sur le titre foncier susmentionné et qu'il soit statué sur la déduction du montant de 70 000 dirhams reçu par le défendeur à titre d'acompte et la déduction également de l'indemnité allouée (sic) et de ses intérêts, des dépens et des frais d'enregistrement et des pénalités de retard d'enregistrement dues au non-respect par le défendeur de son obligation en temps opportun, et de le condamner à payer une indemnité de 50 000 dirhams pour le préjudice subi du fait du non-respect de l'obligation de signer l'acte de vente définitif et les intérêts légaux à compter de la date de la demande, tout en réservant le droit de la requérante de demander une augmentation de l'indemnité en considération de la période écoulée entre la date d'introduction de l'action et le jugement définitif y afférent et de la période suivant le jugement définitif jusqu'à l'enregistrement de l'acte sur le titre foncier.

Après la réponse du défendeur, la demanderesse a présenté une requête en rectification de la demande en introduisant le Conservateur foncier en produisant un certificat du service concerné attestant que le titre foncier n° 99925/08 a remplacé la requête d'immatriculation n° 84355/08.

Après les procédures, le tribunal de première instance a statué à l'encontre du défendeur de parachever la vente à la demanderesse et a enjoint le Conservateur foncier de l'enregistrer sur le titre foncier n° 99925/08 après que le jugement soit devenu définitif, par un jugement que le défendeur a interjeté appel, et la Cour d'appel a statué sur son annulation et a statué, en se saisissant de l'affaire, sur le rejet de la demande, décision dont le pourvoi est demandé.

La requérante critique la décision, dans son unique moyen, de ne pas s'appuyer sur un fondement et d'appliquer les articles 2, 62 et 64 du Dahir sur l'immatriculation foncière de manière erronée et inappropriée, en ce que la motivation de la Cour pour son rejet de sa demande est sans fondement et ne correspond pas aux faits de l'espèce et à ses arguments. En sa qualité d'acheteuse auprès du requérant l'immatriculation, elle est considérée comme son ayant cause à titre particulier, et n'est pas confrontée, comme l'ayant cause à titre universel, aux dispositions de l'article 62 du Dahir sur l'immatriculation foncière. Ce que la Cour a invoqué dans la motivation de sa décision ne la concerne en rien, car elle ne discute ni ne conteste la valeur probante des mentions du registre foncier résultant de l'immatriculation, ni ne conteste le fait que le bien objet de la promesse de vente conclue avec elle a fait l'objet d'un titre foncier et a été purgé de tous les droits antérieurs à ce titre, étant donné que c'était son objectif en

raison de la confiance et de la sécurité que procure l'immatriculation. Elle n'a pas contesté au promettant la vente qu'il était propriétaire du bien en tout ou partie, mais a prétendu qu'il lui avait promis de lui vendre ce bien alors qu'il était en cours d'immatriculation, et la promesse de vente conclue avec elle lui est opposable, que le bien soit immatriculé ou reste une requête, en sa qualité d'ayant cause à titre particulier. L'immatriculation en sa faveur en tant que promettant la vente ne fait qu'accroître sa confiance et sa sécurité. Par conséquent, les dispositions légales appliquées en l'espèce ne la concernent pas, puisqu'elle ne prétend pas être propriétaire du bien en tout ou partie, mais reconnaît la propriété de son promettant de la vente sur son bien et lui demande d'exécuter sa promesse de vente conclue avec elle par acte authentique. Le fait qu'il ne conteste pas avoir reçu d'elle une partie du prix, et que l'autre partie est déposée auprès du notaire, rend l'acte de vente existant. Étant son ayant cause à titre particulier, elle n'est pas confrontée au principe de la purge comme l'ayant cause à titre universel, comme mentionné précédemment. Par conséquent, la décision attaquée est susceptible de pourvoi en cassation.

En effet, le moyen est fondé en ce que l'obligation du défendeur dans la promesse de vente à la demanderesse concerne un droit personnel non susceptible d'inscription au registre foncier et donc non soumis à la mention, ni par voie de substitution ni par voie de dépôt, telles que réglementées par les articles 83 et 84 du Dahir sur l'immatriculation foncière. Par conséquent, la demanderesse n'est pas tenue de respecter les deux articles susmentionnés pour conserver son droit personnel à l'encontre du défendeur qui est lié par la promesse de vente conclue avec elle, car il s'agit d'une obligation personnelle réelle ultérieure soumise à la règle de la purge prévue à l'article 2 du Dahir sur l'immatriculation foncière, qui est une règle spécifique aux droits réels immobiliers susceptibles d'inscription au registre foncier et ne s'étend pas aux droits personnels sur le propriétaire du bien à immatriculer. Elle reste donc opposable au propriétaire, même si le bien est immatriculé et qu'elle est née avant ou pendant l'immatriculation. La Cour, en considérant que la règle de la purge susmentionnée s'applique même au contrat de promesse de vente, n'a pas fondé sa décision sur un fondement et l'a motivée par une motivation erronée équivalant à sa nullité, ce qui la rend susceptible de pourvoi en cassation.

Par ces motifs,

La Cour suprême a statué sur la cassation et l'annulation de la décision attaquée et le renvoi de l'affaire et des parties devant la même Cour pour qu'elle statue à nouveau, composée différemment, conformément à la loi, et a mis les dépens à la charge du défendeur.