

**Obligation de garantie : le
vendeur et ses héritiers sont
tenus d'établir un acte
rectificatif transformant la
contenance vendue en parts
indivises (Cass. civ. 2010)**

Identification			
Ref 16794	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 277
Date de décision 20/01/2010	N° de dossier 2659/1/5/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Transfert de propriété immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Immeuble immatriculé, Indivision, Obligation de garantie du vendeur, Publicité foncière, Régularisation de l'acte de vente, Transmission de l'obligation aux héritiers, Vente d'une contenance déterminée, Effet constitutif de l'inscription foncière, Vente immobilière, انتقال الالتزامات للورثة, بيع حصة مفرزة, تحديد المبيع الأسهم, تقييد البيع بالرسم العقاري, حق عيني محفظ, ضمان نقل الحق المبيع, عقار مشاع, إصلاح وضعية المبيع, Acte rectificatif	
Base légale Article(s) : 229 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 60 - 67 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière Article(s) : 2 - Dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés		Source Revue : المجلة المغربية للقانون الاقتصادي Année : 2010	

Résumé en français

En vertu de l'article 229 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, l'obligation de garantie due par le vendeur d'un immeuble immatriculé se transmet à ses héritiers. Cette obligation leur impose de parfaire la vente en procédant à toute régularisation de l'acte nécessaire à son inscription sur le titre foncier.

La Cour de cassation a ainsi jugé que les héritiers sont tenus d'établir un acte rectificatif lorsque le contrat initial, désignant une contenance déterminée au lieu de parts indivises, fait obstacle à la publicité foncière. En effet, la vente ne produisant son plein effet, même entre les parties, qu'à compter de son inscription, les héritiers ne peuvent se soustraire aux formalités qui seules la rendent efficace.

Résumé en arabe

إن التزام بائع العقار المحفظ بضممان نقل ملكية الحق المبيع لا يكتمل إلا باتخاذ كافة الإجراءات التي تضمن تقييد البيع بالرسم العقاري. وبناءً عليه، فإن بيع جزء مفرز من عقار مملوك على الشياح يقتضي من البائع إعداد ملحق تعديلي للعقد يحدد بدقة الأسهم التي تعادل المساحة المببعة، وذلك لجعل عملية الإشهار العقاري ممكنة قانوناً.

Texte intégral

قرار عدد: 277 ، المؤرخ في: 20/01/2010 ، في الملف عدد: 2659/1/5/2008

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 119 الصادر عن محكمة الاستئناف بأسفي بتاريخ 12/12/2007 في الملف عدد 123/05/16 أن المطلوب في النقض محمد بن البشير اليونجمي سجل مقالا بابتدائية الصويرة يعرض فيه أنه اشترى من مورث المدعى عليهم بتاريخ 02/05/1956 قطعة أرضية مساحتها هكتاران من العقار المسمى « ادريوة » موضوع الرسم العقاري 11502 بمقتضى رسم عدلي عدد 353 ص 184، وقد تبين له أن البائع يملك أسهما في العقار مع غيره وأنه باعه جزءاً من نصيبه على شكل هكتارين مما تعذر عليه معه تقييد شرائه بالصك العقاري، طالبا إلزام ورتته بتحديد المبيع بالأسهم، وبعد تمام المناقشة صدر حكم بعدم قبول الطلب، استأنفه المدعي فألغته محكمة الاستئناف وقضت من جديد وفق الطلب وذلك بالإشهاد برسم عدلي أو محرر قانوني يتضمن أن المبيع محدد في 7.626.655 سهما في الصك العقاري 11502/ج واعتبار الحكم بمثابة إصلاح لوضعية المبيع في حالة الامتناع بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على القرار في وسيلته الفريدة عدم تطبيق القانون لكونه حينما اعتمد على رسم شراء المطلوب في النقض ورسم وفاة البائع وإراثته يكون قد أخطأ في إثبات الصفة، لأن اسمه غير مقيّد بالرسم العقاري، ومن جهة أخرى فإنه لم يحترم المساطر المتبعة في مسألة تسجيل البيوعات بالصك العقاري التي تشترط أن يكون عقد البيع صحيحاً الشيء الذي لا يتوفر في هاته النازلة مادام أن القطعة المشتراة محددة في هكتارين دون تحديد الأسهم، وكان على المطلوب تصحيح ذلك بملحق وأثناء حياة البائع، ولا يمكن للورثة تحمل خطئه، وأن الحكم الابتدائي كان على صواب عندما علل قضاءه بأن شواهد استدعاء قدور والمأمون وكبورة وأحمد الذين هم متوفون لا يمكن مقاضاتهم، كما أنه ليس بالملف ما يفيد أن تسجيل المدعي عليهم بالرسم العقاري ناتج عن الإرث، وكذلك عدم المطالبة بالتشطيب عليهم من الرسم المذكور.

لكن، حيث إنه لما كان بائع الحق العيني المحفظ يلزم بنقل الحق المبيع للمشتري وبضممان هذا النقل وذلك باتخاذ جميع الإجراءات الضرورية وبالأخص إشهار عقد البيع بتقييده في الرسم العقاري، فإن القرار المطعون فيه حينما قضى على الطالبين بإصلاح وضعية ما باعه مورثهم الركاكي بن امبارك لفائدة المستأنف، وذلك بالإشهاد برسم عدلي أو محرر قانوني يتضمن أن المبيع محدد في أسهم معينة توازي الهكتارين المبيعين، بعد أن أدلى المطلوب في النقض إثباتاً لصفته بأصل عقد شراء عدلي مضمن بعدد 75 ص 184 عدد 353

بتاريخ 15/06/1956 وبرسم إرثه البائع وشهادة من المحافظة العقارية تفيد تسجيل الورثة الطاعنين بالصك العقاري محل مورثهم مع عدد الأسهم التي ألت إليهم والتي لا تتضمن المتوفين منهم تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 229 من ق.ل.ع الذي يقرر أن الالتزامات لا تنتج أثرها بين المتعاقدين فحسب ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما وكذا مقتضيات الفصلين 60 و67 من ظهير 12 غشت 1913 والفصل الثاني من ظهير 02/06/1915 المطبق على العقارات المحفظة التي لا ترتب أي مفعول لعقود البيع ولو بين المتعاقدين حتى تقيّد بالرسم العقاري، كما أن عدم وجود اسم المشتري ضمن المالكين على الشياح في الرسم العقاري غير مؤثر، مادام أن دعوى المطلوب ترمي بالأساس إلى إثبات حقوقه العينية ليتسنى له تقييدها بالرسم العقاري والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر.