

Perfection de la vente et inscription au registre foncier : la délivrance juridique due par le vendeur inclut les démarches d'enregistrement (Cass. civ. 2021)

Identification			
Ref 35946	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 7/419
Date de décision 15/06/2021	N° de dossier 2020/7/1/4278	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Transfert de propriété immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente de droits sur immeuble immatriculé, Transfert de propriété immobilière, Responsabilité du vendeur pour l'inscription, Refus d'inscription, Perfection de la vente, Obligation de délivrance du vendeur, Inscription sur le titre foncier, Formalités d'inscription, Effet constitutif de l'inscription, Distinction délivrance matérielle et juridique, Délivrance juridique, Charge des diligences d'inscription, Cassation pour défaut de base légale	
Base légale Article(s) : 488 - 498 - 500 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 65 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière		Source Ouvrage : منازعات العقود المدنية بين القانون والاجتهاد القضائي Auteur : الدكتور طارق البختي Edition : 7/8 سلسلة الدراسات القانونية المدنية والعقارية Année : 2023	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt d'appel qui, pour rejeter la demande de l'acquéreur visant à la perfection de la vente de droits indivis sur un immeuble immatriculé et à l'inscription de son acquisition suite au refus du conservateur de la propriété foncière, considère que le vendeur n'est pas tenu des diligences nécessaires à cette inscription et que la charge de fournir les documents exigés incombe exclusivement à l'acquéreur.

En statuant ainsi, la cour d'appel méconnaît le principe selon lequel la vente portant sur des droits relatifs à un immeuble immatriculé ne produit ses effets translatifs de propriété qu'à compter de son inscription sur le titre foncier. De plus, elle omet de considérer que l'obligation de délivrance pesant sur le vendeur, en vertu de l'article 498 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, n'est pas seulement matérielle mais s'étend également à une délivrance juridique. Cette dernière impose au vendeur d'accomplir toutes les démarches et de fournir les éléments nécessaires pour permettre à l'acquéreur de faire inscrire son droit et de parfaire ainsi le transfert de propriété. En exonérant le vendeur de cette responsabilité et en la faisant peser intégralement sur l'acquéreur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Partant, la Cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel et renvoie l'affaire devant la même cour, autrement composée, pour qu'il y soit statué à nouveau conformément à la loi.

Résumé en arabe

بخصوص بيع حقوق في عقار محفظ، نقضت محكمة النقض قرار محكمة الاستئناف الذي رفض طلب المشتري بإتمام البيع، معتبرة إياه معيبا. وأكدت أن تحميل المشتري مسؤولية تجهيز وثائق التسجيل أو مطالبته بمقاضاة المحافظ العقاري بدلا من البائع، يخالف التزامات البائع القانونية. فالبائع، بموجب الفصل 498 من قانون الالتزامات والعقود، لا يقتصر التزامه على التسليم المادي للعقار، بل يشمل التسليم القانوني، أي اتخاذ كافة ما يلزم لتمكين المشتري من تسجيل شرائه بالرسم العقاري، وهو شرط لنقل الملكية في العقارات المحفظة. وعليه، فإن تعليل محكمة الاستئناف بتحميل المشتري عبء استكمال الوثائق جاء قاصرا ويفتقر إلى الأساس القانوني السليم.

Texte intégral

محكمة النقض قرار عدد 7/419 المؤرخ في : 2021/06/1 ملف مدني عدد : 2020/7/1/4278

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب تقدم أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/10/25 بمقال افتتاحي عرض فيه بأنه اشترى من المدعى عليه (خ ر) واجبا مشاعا يقدر ب 59 سهما من أصل 718 من الملك المسمى «إفران» ذي الرسم العقاري عدد 43263 س مساحته الإجمالية 718 متر مربع والكائن بسيدي مومن زنقة 11 رقم 100 الدار البيضاء وأن المحافظ على الأملاك العقارية رفض تقييد شرائه بالرسم العقاري وطالبه بالإدلاء بالوثائق التالية : الملف التقني الذي يفيد إحداث البناءات، تسجيل عقد البيع والملحق لدى إدارة التسجيل والتمبر، الإدلاء بما يفيد تحمل التقييد الاحتياطي المضروب على الرسم العقاري من طرف شركة ساريكو من طرف المشتري وإتمام الحالة المدنية للأطراف ملتصا بالحكم على المدعى عليه بإتمام إجراءات البيع معه بخصوص النسبة المبيعة له في الملك المشار إليه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير وأمر المحافظ على الأملاك العقارية سيدي البرنوصي بتقييد شرائه الواجب المشاع بالرسم العقاري عدد 43263 س، وبعد الجواب وتام الإجراءات صدر حكم ابتدائي بتاريخ 2019/04/11 بعدم قبول الطلب، أيده محكمة الاستئناف بقرارها المشار إليه وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه في الوسيلة الفريدة الخطأ في تطبيق القانون وخرق الفصل 498 و500 من ق ل ع و65 من قانون 07/14 المتعلق بالتحفيظ العقاري وانعدام وفساد التعليل وخرق الفصل 345 من ق م م ذلك أن الرسالة التي وجهها له المحافظ لا تفيد ولا تعني إطلاقا أن الطالب هو الملزم قانونا بتجهيز الوثائق المشار إليها ضمنها فباستثناء الوثيقة رقم 02 وهي تسجيل عقد البيع والملحق الإصلاحي لدى إدارة التسجيل والتمبر فقد قام الطاعن بتسجيل هاتين الوثيقتين وأدلى أمام المحكمة الابتدائية بجلسة 2019/03/28 برسالة مرفقة بأصل شهادة الملكية تثبت تسجيل التقييد الاحتياطي باسمه بالرسم العقاري عدد 4XXX3/س أما باقي الوثائق التي أشار إليها فإن المكلف قانونا بتجهيزها وتسليمها للطاعن هو المطلوب وذلك طبقا للفصلين 488 و498 من ق ل ع، وأن

المحكمة لما عللت قرارها بأن «الثابت من خلال اطلاع المحكمة على وثائق الملف ومستنداته أن الطاعن وجه رسالة بطلب التقييد إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية وبعدما تحقق من صحة الوثائق رفض تسجيل البيع لعدم الإدلاء بالوثائق المذكورة مما يكون معه الطاعن قد وجه دعواه تجاه المستأنف عليه الذي لا يدل له في رفض المحافظ على الأملاك العقارية لطلبه ويكون قد وجه دعواه ضد غير ذي صفة حيث كان الأجدر به توجيه دعواه في اسم المحافظ على الأملاك العقارية شخصيا وليس بحضوره فقط لكونه هو من رفض تسجيل عقده وكلفه بالإدلاء بالوثائق المذكورة فضلا عن أن الطاعن لم يدل بأية وثيقة من الوثائق المذكورة باستثناء نسخة من العقد المسجل بإدارة التسجيل» فإن قرارها جاء معيبا بالفساد انعدام التعليل وخرق الفقرة 4 من الفصل 345 من ق م م ويتعين نقضه.

حيث إنه لما كان العقد الرابط بين الطرفين يتعلق ببيع حقوق في عقار محفظ مما يبقى معه العقد المذكور غير ذي مفعول وغير ناقل للملكية بصفة قانونية للمشتري إلا بتسجيله بالرسم العقاري، فإن المحكمة لما عللت قرارها بالعلة المنتقدة ضمن الوسيلة واعتبرت الطاعن هو المكلف بتهئية كافة الوثائق الواردة ضمن جواب المحافظ على الأملاك العقارية، والحال أن المطلوب في إطار التزاماته كبائع ملزم بتسليم الشيء المبيع ليس تسليما ماديا فقط بل أيضا تسليما قانونيا طبقا للفصل 498 من ق ل ع مما يقتضي اتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة بتمكين المشتري من تسجيل شرائه بالرسم العقاري، تكون قد عللت قرارها تعليلا غير مرتكز على أساس مما يعرضه للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب المصاريف. كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة لطيفة أيدي والمستشارين السادة : السعدية فنون مقررة، امحمد لقطح، نجية بوجنان ومحمد المنور أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة إيمان بلحاج.

رئيس الغرفة كاتب الضبط المستشار المقرر