

**Vente d'immeuble immatriculé -  
La décision d'attribution et le  
paiement du prix établissent la  
propriété du vendeur non encore  
inscrit sur le titre foncier (Cass.  
civ. 2005)**

| Identification   |   |   |                              |
|--|---|---|------------------------------|
| <b>Ref</b><br>17000  | <b>Juridiction</b><br>Cour de cassation | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat  | <b>N° de décision</b><br>665 |
| <b>Date de décision</b><br>20050302  | <b>N° de dossier</b><br>4371/1/1/2003   | <b>Type de décision</b><br>Arrêt  | <b>Chambre</b><br>Civile     |
| Abstract   |   |   |                              |
| <b>Thème</b><br>Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier   |   | <b>Mots clés</b><br>قرارات محكمة النقض, Vente par le propriétaire non-inscrit, Vente immobilière, Transfert de propriété, Titre foncier, Rejet, Pourvoi en cassation, Paiement du prix, Moyen nouveau, Mélange de fait et de droit, Irrecevabilité, Inscription sur le titre foncier, Immeuble immatriculé, Décision d'attribution administrative |                              |
| <b>Base légale</b><br>Article(s) : 65 - 66 - 67 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles<br>Article(s) : 488 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats |   | <b>Source</b><br>Revue : Revue la Lettre de l'Avocat مجلة رسالة المحاماة  |                              |

## Résumé en français

Ayant constaté que la venderesse, bénéficiaire d'une décision administrative lui attribuant une parcelle de terrain, s'était acquittée de l'intégralité du prix auprès de l'organisme cédant, une cour d'appel en déduit à bon droit que la propriété lui était acquise. Par conséquent, elle retient légalement que la vente consentie par cette dernière à un tiers est valable nonobstant l'absence d'inscription préalable de ses droits sur le titre foncier, et ordonne l'inscription des droits de l'acquéreur. Est par ailleurs irrecevable, car nouveau et mélangé de fait et de droit, le moyen soulevé pour la première fois devant la Cour de cassation tiré de l'existence de ventes multiples portant sur le même bien.

## Résumé en arabe

– أداء المشتري للثمن يقابله التزام البائع بضمان نقل المبيع.

– البائع ملزم باتخاذ الإجراءات الضرورية لتقييد البيع في الرسم العقاري وكل امتناع صادر عنه يكون إخلالا بالالتزام بضمان نقل الحق المبيع.

– القرار الصادر عن المندوب الجهوي للسكنى وإعداد التراب الوطني، الذي يفيد أنه تقرر أن تخصص للمستفيدة القطعة الأرضية مؤقتا مع إدلائه بكشف حساب بأدائها المبالغ المحددة لثمن تلك القطعة يفيد أن المستفيدة أصبحت هي المالكة لها.

## Texte intégral

بتاريخ 2/03/2005 – رقم القرار 665، رقم الملف 4371/1/1/2003

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 02/03/2005 إن الغرفة المدينة القسم الأول من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:  
بين: شركة تجهيز الرياض ( شركة تهيئة الرياض) شركة مساهمة في شخص مديرها العام، وأعضاء مجلسها الإداري بمقرها الاجتماعي الكائن بزقة فكيك رقم 8 الرباط.

ينوب عنها الأستاذان أحمد الشاوي وعبد الإله لعلو. المحاميان بالرباط والمقبولان للترافع أمام المجلس الأعلى. طالبة من جهة وبين: أ / أحمد. الساكن ..... الرباط.

ينوب عنه الأستاذ الملكي الحسين المحامي بالرباط، المقبول للترافع المجلس الأعلى.

- السيدة:..... مطلوبين - من جهة أخرى -

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 31-7-2003 من طرف الطالبة أعلاه واسطة نائبها المذكور. والرامي إلى نقض القرار رقم 5 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 14-1-2003 في الملف عدد 13/2002/123.

وبناء على تعيين السيدة نزهة النيفين كاتبة الضبط بالمجلس الأعلى قيما عن المطلوبة في النقض: السيدة... لعدم العثور عليها بعنوانها. وبعد جواب أ / أحمد بواسطة نائبه الأستاذ الملكي الحسين بمذكرة مؤرخة في 30/06/2004 والرامية إلى رفض الطلب. وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 17/01/2005.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 02/03/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة زهرة المشرفي، والاستماع إلى ملاحظات المحام العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المدعى ..... تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 16/07/1993 عرض فيه أنه بمقتضى عقد بيع أبرم بتاريخ 11/10/1985 بينه وبين المدعى عليها ..... التزمت بمقتضاه هذه الأخيرة بنقل حقوقها العينية إليه وذلك في القطعة الأرضية الكائنة بحي الرياض رقم ..... مساحتها ..... متر مربع مقابل ثمن قدره 65000 درهم توصلت به.

وقد تملك المدعى عليها هذه القطعة بموجب قرار صادر عن شركة التجهيز الرياض عدد ..... بتاريخ ..... 1979، وبما أن إجراءات تسوية العقار كانت لازالت سارية فإن البائعة له منحه وكالة للنيابة عنها في جميع الإجراءات لضمان نقل الملكية إليه وتقييد اسمه بالرسم العقاري الذي كان لا يزال في اسم شركة التجهيز الرياض والتي حددت ثمن القطعة المذكورة في 13000 درهم توصلت به حسب كشف الحساب المؤرخ في 10/07/1984، وأنه لم يتمكن من الاستفادة من حقوقه ملتصقا لذلك الإشهاد بتملكه للقطعة موضوع الرسم العقاري ..... 3 والحكم على المدعى عليها شركة التجهيز الرياض، بتمكينه من تقييد حقوقه.

وبعد جواب هذه الأخيرة أن المدعى عليها ..... لا تملك القطعة المذكورة وأن المدعي اعترف في مقاله بأنه اشترى من البائعة له في

وقت لازالت فيه إجراءات تسوية وضعية المدعى فيه سارية، وعليه فإن ملكية البائعة له لازالت في وقت لازالت معلقة ملتزمة لذلك إخراجها من الدعوى لأنه تعتبر أجنبية عنها.

وبعد تعيين قيم في حق المدعى عليها ..... أصدرت المحكمة بتاريخ 07/12/1994 حكمها بالملف عدد 7-192-93 قضت فيه بعدم قبول الطلب، استأنفه المدعى فقضت محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 21/11/2000 بتأييد الحكم المستأنف.

وبعد الطعن فيه النقض من طرف المدعى قضى المجلس الأعلى بمقتضى قراره عدد 2445 وتاريخ 10/07/2002 ملف عدد 432/1/1/2000 بالنقض والإحالة على نفس المحكمة بعلّة أن الطاعن أدلى بقرار صادر عن المندوب الجهوي للسكنى وإعداد التراب الوطني بالرباط مؤرخ في 19/07/1979 في الملف 2808 يفيد أنه تقرر أن تخصص ..... البقعة ..... من القطعة ..... مساحتها 200 متر مربع بثمن قدره 13000 درهما المحدد بصفة مؤقتة، كما أدلى بكشف حساب صادر عن شركة تجهيز الرياض بتاريخ 20/07/1984 يستفاد منه أن المستفيدة أدت المبالغ المحددة لثمن القطعة الشيء الذي يستفاد منه أن القطعة موضوع النزاع أصبحت في ملكية ..... ولذلك فإن القرار المطعون فيه حين علل أن هذه الأخيرة باعت عقارا لازالت لم تتوفر على عقد تفويته لها من شركة التجهيز الرياض، وأن القرار الذي تتوفر عليه بمنحها القطعة الأرضية موضوع النزاع لم يحدد فيه الثمن ولا شروط التفويت « يكون خارفا للفصل 488 من ق.ل.ع.

وبعد الإحالة قضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الحكم المستأنف والتصدي بالإشهاد على تملك المدعى العقار موضوع الرسم العقاري عدد ..... /3 الكائن في حي الرياض منطقة ..... البقعة ..... والحكم على المدعى عليها شركة التجهيز الرياض بتمكينه من تقييد حقوقه على الرسم العقاري ومن الرسم المتعلقة به، وهذا هو القرار المطعون فيه حاليا بالنقض من شركة تجهيز الرياض بسببين:

حيث تعيب الطاعنة في السبب الأول بخرق القانون ولاسيما الفصول 65 و66 و67 من ظهير 12/08/1913 والفصل الأول من ق.م.م. ذلك أن الأمر يتعلق في النازلة بعقار محفظ موضوع الرسم العقاري ..... /03 وأن ..... وقبل تسجيل شرائها قامت ببيع القطعة للمطلوب في النقض ولغيره مما تكون معه قد باعت ما لم تملكه بعد بصفة قانونية، وبالتالي فإن العقد المؤرخ في 11/10/85 يعتر عديم الأثر في نقل الملكية ولا يمكن أن ينتج إلحاقا شخصيا للمدعى في مواجهة البائعة له.

وتعيبه في السبب الثاني بخرق القانون وعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أن ..... وقبل إنجاز عقد البيع النهائي بينها وبين الطاعنة قامت ببيع القطعة الأرضية بتاريخ 06/05/1985 للمسمى ..... بتاريخ 06/10/1986 باعتها ..... وباعتها أيضا وللمرة الثالثة بتاريخ 13/10/86 مع العلم أنه سبق لها أن باعتها بتاريخ 11/10/85 للمطلوب في النقض وقد بادر المشترون إلى القضاء الذي قضى بصحة عقد شراء المصادق على توقيعاته بتاريخ 19/10/1986 وبإحلال المدعية محل البائعة لها في جميع حقوقها وواجباتها المترتبة عن شراء القطعة الأرضية ذات الرسم العقاري عدد ..... /03 في مواجهة شركة التجهيز الرياض والحكم تبعا لذلك بإتمام جميع الإجراءات في اسم المدعية ..... واعتبار هذا الحكم إذنا للمحافظ بتسجيل المدعية على الرسم العقاري المذكور وبعد الطعن فيه بالاستئناف قضت محكمة الاستئناف بتاريخ 18/05/1993 في الملفين 902597 و91 بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بالحكم على البائعة بإتمام إجراءات البيع وإخراج شركة تجهيز الرياض من الدعوى وعدم قبول طلب يامنة وبعد الطعن فيه بالنقض قضى المجلس الأعلى في قراره عدد 1196 بتاريخ 07/10/1999 في الملف الإداري عدد 790/5/95 برفض الطلب وبالتالي يكون القضاء قد حسم بصفة نهائية بأحقية أحد المشتريين في تملك القطعة الأرضية موضوع هذه النازلة.

لكن ردا على السببين معا لتداخلهما، فإنه لا يستفاد من مستندات الملف أن الطاعنة دفعت بأن ..... سبق لها أن باعت نفس القطعة الأرضية موضوع النزاع لأشخاص آخرين وصدور أحكام قضائية في الموضوع مما تبقى معه إثارتها الدفع المذكور لأول مرة أمام المجلس الأعلى غير مقبول لاختلاط الواقع فيه بالقانون، وأن التقييد بالرسم العقاري هو ما يهدف إليه المدعي في دعواه، ولذلك فإن القرار حين علل قضاءه بأن « المستأنف أدلى بقرار صادر عن المندوب الجهوي للسكنى وإعداد التراب الوطني بالرباط مؤرخ في 19/07/1979 رقم الملف ..... يفيد أنه تقرر أن تخصص ل ..... البقعة رقم ..... من المنطقة ..... مساحتها 200 متر مربع بثمن 13000 درهم مؤقتا كما أدلى بكشف حساب يفيد أن المستفيدة أدت المبالغ المحددة لثمن القطعة في 21906.76 درهما الشيء الذي يفيد أن القطعة موضوع النزاع أصبحت في ملكية ..... وأن البائع ملزم باتخاذ الإجراءات الضرورية لتقييد البيع في الرسم العقاري، وأن كل امتناع صادر عنه يكون إخلالا بالالتزام بضمان نقل الحق المبيع. « فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا تعليلا كافيا وغير

خارق للفصول المشار إليها أعلاه والسببان معا بالتالي غير جديرين بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتمويل صاحبه الصائر.  
وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط.  
وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة:  
محمد العلامي رئيس الغرفة ..... رئيسا.  
والمستشارين:  
زهرة المشرفي..... عضوة مقررة.  
والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد العيادي، ومحمد بلعياشي - أعضاء - وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين.  
وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.