

**Vente d'immeuble : l'obligation
de garantie du vendeur emporte
la mainlevée de l'hypothèque
faisant obstacle à l'inscription
(Cass. civ. 2001)**

Identification			
Ref 16773	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 811
Date de décision 22/02/2001	N° de dossier 898/3/2/99	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Transfert de propriété immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés عقار مثقل برهن, Mainlevée de l'hypothèque, Manquement contractuel du vendeur, Moyen nouveau irrecevable en cassation, Obligation de garantie du vendeur, Obligation de purger l'immeuble des charges, Refus d'exécuter l'obligation de délivrance, Transfert du droit de propriété, Vente d'immeuble, Inscription sur le titre foncier, اخلال بالالتزام, امتناع عن رفع الرهن, بيع شقة, تسجيل عقد الشراء, تطهير المبيع, تعليل القرار, رسم عقاري, رفع الرهن, ضمان نقل, استحالة قانونية, حق المبيع, Astreinte	
Base légale Article(s) : 50 - 342 - 345 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 59 - 60 Page : 82	

Résumé en français

En matière de vente d'un immeuble immatriculé, le vendeur est tenu d'une obligation de garantie qui emporte celle d'assurer à l'acquéreur la plénitude des effets juridiques du contrat. Cette obligation implique de parfaire la vente en accomplissant toutes les formalités nécessaires pour permettre l'inscription du droit de l'acheteur sur le titre foncier.

Le refus du vendeur de procéder à la mainlevée d'une hypothèque grevant le bien vendu constitue un manquement à son obligation de garantie du transfert du droit de propriété. En effet, la persistance de cette inscription fait obstacle à l'enregistrement du contrat de vente par l'acquéreur, le privant ainsi de l'opposabilité de son droit aux tiers et de la finalité même de l'opération.

Ne saurait prospérer le moyen du vendeur invoquant une prétendue impossibilité juridique de procéder à une mainlevée partielle de l'hypothèque. Un tel argument, soulevé pour la première fois devant la Cour Suprême, est irrecevable. De surcroît, le raisonnement des juges du fond, qui retiennent que l'engagement du vendeur de purger le bien de toute charge est une condition substantielle de la vente, est juridiquement fondé et suffisamment motivé au regard des exigences du Code de procédure civile.

Résumé en arabe

بيع عقار محفظ - التزام البائع بتقييد البيع في الرسم العقاري (نعم) امتناعه عن رفع الرهن الواقع على الرسم العقاري يعتبر اخلايا بالتزامه بضمان الاستحقاق (نعم).

ان المحكمة لما صرحت بان البائع ملزم بضمان نقل المبيع للمشتري للحصول على النتائج القانونية المترتبة عن البيع، وذلك بتقييد عقد البيع في الرسم العقاري، وان امتناعه عن رفع الرهن يعتبر اخلايا منه بالالتزام بضمان نقل حق المبيع، كان قرارها معللا وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

Texte intégral

القرار عدد: 811 - المؤرخ في : 22/2/2001 - الملف المدني عدد : 898/3/2/99

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بتطوان بتاريخ 4/2/99 في الملف عدد 681/98 تحت رقم 108/99 ادعاء المطلوب في النقض قرمان مصطفى نيابة عن ابنه حمزة انه سبق ان اشترى من المدعى عليه الجبراوي بوزكري حمادي الشقة موضوع الرسم العقاري عدد 8306/19 رقم 30 وقد تبين انه مثقل برهن طالبا الحكم على المدعى عليه بتطهير المبيع من جميع الحجوز والرهن تحت غرامة تهديدية فقضت المحكمة الابتدائية برفع الرهن المقيد لفائدة القرض العقاري والسياحي بالرسم المذكور حتى يتسنى للمدعي بصفته نائبا عن ابنه حمزة تسجيل عقد الشراء به وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدره 200 درهم عن كل يوم تاخير بالحكم استأنفه المدعى عليه وايدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث يعيب الطالب على المحكمة في الوسيلة الأولى خرق الفصل 342 ق م م ذلك لانها اقحمت عبارة بناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته باعفاء من الرئيس في قرارها لكونها مطبوعة اصلا في نموذج الأحكام دون ان يكون لها تطبيق في الواقع العملي بدليل عدم وجود تقرير بالملف أو اشارة إليه بمحضر الجلسة وان المشرع لم يعف المقرر من وضع تقريره بملف القضية وان عدم وضعه وتلاوته يعد خرقا للقانون خاصة الفصل 342 ق م م موجبا للنقض.

لكن فان المحكمة اشارت في قرارها إلى وجود تقرير المستشار المقرر والى اعفائه باذن من الرئيس وبموافقة الأطراف ووقع التشطيب على ما دون ذلك مما هو مطبوع بهذا الشأن وان تنصيصات المحكمة تكون موثوق بها ما لم يثبت خلاف ذلك بمقبول وهو ما لا وجود له بالملف مما كانت معه الوسيلة خلاف الواقع.

ويعيب عليها في الوسيلة الثانية خرق الفصلين 50 و345 من ق م م والذي بمقتضاهما يجب ان تكون الأحكام معللة ذلك ان القرار

المطعون فيه اعتمد على حيثية واحدة مفادها خلو المبيع من الشوائب وتسليمه مطهرا والحال انه اثار دفعا بان الطالب كان يعلم ان العقار كله « المجموعة السكنية » مثقل برهن واحد لفائدة القرض العقاري والفندقي وانه يستحيل استحالة قانونية مطلقة تحرير الرسم موضوع الدعوى من هذا الرهن بمفرده لان ذلك يتطلب إجراءات طويلة وان المحكمة لم تجب عن هذا الدفع وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه ويوجب النقض.

لكن فضلا عن ان الطالب لم يبين وجه فساد تعليل القرار المطعون فيه وان ما اثير من دفع بوجود استحالة قانونية تحول دون تنفيذ الالتزام لم يسبق عرضه على قضاة الموضوع ليعرف رأيهم فيه وانه لما كان البائع ملزما باتمام البيع في الشكل المحدد بمقتضى القانون متى كان المبيع عقارا حتى يضمن للمشتري استحقاقه فان المحكمة تكون قد اجابت عما اثير بالوسيلة بما يكفي لردده لما صرحت ان البائع ملزم بضمان نقل حق المبيع للمشتري للحصول على النتائج القانونية المترتبة عن البيع وذلك بتقييد عقد البيع في الرسم العقاري وان امتناعه عن رفع الرهن حتى يتمكن المشتري من تقييد البيع في الرسم المذكور يعتبر اخلافا منه بالالتزام بضمان نقل حق المبيع فكان قرارها معطلا وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية للمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيدة بديعة ونيش والمستشارين السادة عائشة القادري مقررة ومحمد اوغريس ورضوان المياوي ومحمد فهيم وبمحضر المحامية العامة السيدة سعيدة بومزرك وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف رزقي.

كاتب الضبط

المستشارة المقررة

رئيس الغرفة