

Ventes successives : La connaissance de la première vente prive le second acquéreur de la protection attachée à l'inscription (Cass. 2001)

Identification			
Ref 16775	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 926
Date de décision 01/03/2001	N° de dossier 2216/1/9/97	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Transfert de propriété immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés صحة البيع المبرم, Connaissance de la vente antérieure, Distinction entre validité contractuelle et opposabilité du droit réel, Force probante de l'inscription sur le titre foncier, Immeuble immatriculé, Inscription primant sur un droit non inscrit, Mauvaise foi du second acquéreur, Protection du tiers de bonne foi, Sûreté des transactions immobilières, Validité d'un contrat de vente, Appréciation souveraine des juges du fond, Ventes successives d'un même immeuble, أسبقية التسجيل, السلطة التقديرية لقضاة الموضوع, العلم بالشراء الأول, انعدام محل الالتزام, بيع عقار محفظ مرتين, تسجيل الشراء بالصك العقاري, حجية التقييد بالرسم العقاري, سوء نية المشتري الثاني, Ventes successives et effet de la mauvaise foi sur l'inscription, Action en revendication	
Base légale Article(s) : 2 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 66 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière		Source Revue : مجلة المناهج القانونية N° : 7 - 8 Année : 2005	

Résumé en français

En présence de deux ventes successives portant sur un même immeuble immatriculé, la Cour suprême précise l'articulation entre la force probante de l'inscription sur le titre foncier et la notion de mauvaise foi. Elle juge que l'acquéreur second, bien qu'ayant procédé à l'inscription de son droit en premier, ne peut se prévaloir de la protection conférée par l'article 66 du Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière dès lors que sa mauvaise foi est établie.

La Cour rappelle que l'appréciation des faits qui constituent la mauvaise foi, en l'occurrence la connaissance par le second acquéreur de l'existence d'une vente antérieure, relève du pouvoir souverain des juges du fond. Une fois cette connaissance avérée, l'acquéreur est déchu du bénéfice du principe de l'opposabilité des droits non inscrits. La Cour considère que la vente initiale, conclue antérieurement,

ne peut être annulée pour défaut d'objet, dès lors que sa validité, au regard des conditions édictées par l'article 2 du Dahir des obligations et des contrats, s'apprécie au moment de sa conclusion, et non au regard des manœuvres frauduleuses postérieures.

En validant le raisonnement de la cour d'appel qui s'était limitée à déclarer la première vente parfaite entre les parties sans ordonner la radiation de l'inscription du second acquéreur, la Cour suprême distingue la validité contractuelle d'un acte de son opposabilité aux tiers. Elle écarte ainsi le grief tiré de la contradiction de motifs, en soulignant que la décision attaquée n'a pas consacré la validité de deux aliénations concurrentes sur le même bien, mais a statué sur la seule relation contractuelle entre le premier acquéreur et les vendeurs, tout en confirmant l'irrecevabilité des autres demandes, notamment celle relative à la modification du titre foncier.

Résumé en arabe

استخلاص سوء النية مسألة تندرج ضمن السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع.
علم المشتري الثاني بالشراء الأول بشأن نفس العقار يجعله في حكم المتصرف إليه شيء النية ولو قام بتسجيل حقه بالصك العقاري في وقت لم يسجل فيه الشراء الأول.

Texte intégral

القرار عدد 926 الصادر في فاتح مارس 2001، ملف عدد 2216/1/9/97

باسم جلالة الملك

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 21/3/1997 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ محمد القدوري والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالرباط الصادر بتاريخ 3/10/1995 في الملف عدد 2592/94.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 17/1/2001.

بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 1/3/2001.

وبناء على المناقشة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما.

بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد أحمد العلوي اليوسفي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد مصطفى حلمي.

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

فيما يخص الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين،

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية الرباط بتاريخ 3 أكتوبر 1995 في الملف العقاري

رقك 2592/94 أن نوبو أندري أنطوان تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة يعرض فيه أن جيليرجان جوزيف بابينيشتي كلن قبل وفاته يملك قطعة أرضية واحدة مساحتها 97 آرا و 35 سنتيارا في قرية تمارة موضوع الرسمين العقاريين الأول عدد 14603 المسمى « ليميموزا » مساحته 82 آرا و 43 سنتيارا والثاني عدد 013.11 ر يسمى « ماري جوزي » وبعد وفاته قام ورثته وهم المذكورين بالمقال بتفويت مجموع هذه القطعة الأرضية له بمقتضى عقد محرر من طرف الموثق بالرباط حمو بتاريخ 19/4/1968 بمبلغ 30.000 درهم بواسطة وكليهم شارل كورطي وكالة عامة توثيقية لدى الموثق فيدال بيزبي (مقاطعة هيرولت بفرنسا) محررة يوم 25 يناير 1967 فيما يتعلق بأرملة بابينيشتي وأطفالها القاصرين، وبمقتضى وكالة عامة محررة من طرف نفس الموثق بتاريخ 14/3/1968 فيما يتعلق بروني حان جيليز بابينيشتي، وأن هذا البيع كان خاضعا لشرط فاسخ مزدوج وهو الإذن المنصوص عليه بالأحكام العقارية الفلاحية أو ذات الغاية الفلاحية وإذن القاضي الوصي المختص، وأن الشرط الأول شكلي وتحقق لأن الرسمين العقاريين يخضعان لمقتضيات ظهير 26/9/1963، وأن الشرط الثاني فإن قاضي المحاجير بمونبولي أعطى إذنه بالبيع تبعا لأمر صادر يوم 9/5/1971، وأنه التمس من المحافظ على الأملاك العقارية بالرباط أن يقوم بتسجيل هذا البيع وأجابه باستحالة ذلك لأنه الملك لم يبق في اسم بابينيشتي ولا في اسم ورثته وإنما في اسم شخص اسمه المهدي لزعر والتمس استدعاء المدعى عليهم البائعين له والذين أصبحوا راشدين في الوقت الحالي وكذا المهدي لزعر المسجل حاليا كمالك للرسمين العقاريين المذكورين، وكذا أحمد عدي أو موسى الذي يدعي أيضا أنه اشترى العقار المذكور من ورثة بابينيشتي وقام بتسجيل تقييد احتياطي، والتصريح بأن البيع الذي وقع له صحيح وقائم وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيله واعتباره هو المالك الوحيد للرسمين العقاريين المومأ إليهما وعزز مقاله بنسخة من عقد البيع ونسخة لكل وكالة من الوكالتين المذكورتين أعلاه ونسخة من أمر القاضي الوصي لمدينة مونبولي ورسالته إلى المحافظ وجواب هذا الأخير عنها، وأجاب المدعى عليه المهدي لزعر بأن الرسمين العقاريين في اسمه والتمس رفض الطلب وأجاب ورثة بابينيشتي بعدم إدلاء المدعى بشهادة الرسمين العقاريين محل النزاع والتمسوا عدم قبول الطلب وعقب دفاع المدعى بأنه هو المشتري السابق وأن المدعى عليه لما اشترى ذلك العقار كان يعلم جيدا بشرائه له وتصرفه فيه منذ سنة 1959 بحكم معرفته له ومجاورته له وأن سوء نيته واضحة ولن يستطيع نفيها، وبعد تبطل المذكرات حكمت المحكمة بصحة البيع الذي أمضاه كورطي بمقتضى الوكالة المؤرخة في 14/03/1968 مع المدعى بتاريخ 19 أبريل 1968، المتعلق بالرسمين العقاريين محل النزاع، والحكم بالتشطيب على البيع الثاني الواقع مع المدعى عليهم الخمسة الأولين ورثة جليز جوزيف بانيش مرة ثانية مع المدعى عليه المهدي الأزعر وتأمّر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل شراء المدعى أنطوان في الرسمين العقاريين 14603 و 11013 بمجرد ما يصبح الحكم نهائيا بناء على شواء المدعى الذي وقع في 19/4/1968 وتصرفه في البيع، وكون المدعى عليه المهدي لزعر كان عالما بشراء المدعى قبله بتصرفه فيما اشتراه وبجوازه له، وأن سوء نية المدعى عليهم بمن فيهم البائعين والمشتري ثابتة واستأنفه المدعى عليه المهدي الأزعر مثيرا عدم طعن المدعى في شرائه ولم يطلب التشطيب عليه من الرسمين العقاريين مما تكون معه المحكمة خرقت الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية، وأن شرائه كان بحسن نية وسجله على الرسمين العقاريين وهما خاليات من أي قيد أو حجز، فحكمت المحكمة غايابا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الدعوى بناء على أن شراء المستأنف مسجل على الرسمين العقاريين وشراء المستأنف عليه غير مسجل عليهما وتعرض المستأنف عليه على هذا القرار الغيابي الصادر بتاريخ 17/7/1994 في الملف 329/82 متمسكا بما أثاره ابتدائيا وبمطالبه وبأن مطالبه تتضمن طلب التشطيب على شراء المستأنف عليه ضمنا بما ورد في مقاله بطلب أمر المحافظ بتسجيل شرائه على الرسمين العقاريين باعتباره المالك الوحيد لهما فحكمت المحكمة بإلغاء القرار الغيابي المتعرض عليه والحكم من جديد بتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله بالنص على أن يبيع الذي وقع بشأن العقار موضوع الرسمين العقاريين 11013 و 14603 بين المدعى وورثة بابينيشتي صحيح وقائم والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بتقييده على الرسمين العقاريين بشكل يجعله المالك الوحيد لهما بناء على أن المدعى لم يطلب التشطيب على شراء المدعى عليه المهدي الأزعر، وطعن هذا الأخير في ذلك القرار بالنقض، فأصدر المجلس الأعلى قراره في النازلة بالنقض والإحالة بتاريخ 12/94 استنادا إلى أن القرار المتعرض عليه اعتبر كل سند لم يسجل بالرسم العقاري لا عبرة به وأن تملك العقار المحفظ لا يتم إلا بتسجيل الشراء بالصك العقاري، وفي حالة تعدد المشتري تكون الملكية لمن بادر بتسجيل شرائه، والمحكمة لما ألغت هذا القرار اعتبرت أن المدعى لم يطلب التشطيب على شراء الطاعن ومع ذلك قضت بتسجيل شراء المدعى فجاء قرارها غير معلل ومتناقضا فيما قضى به، وبعد إدلاء الطرفين المتعرض عليه والحكم من جديد بتأييد الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بصحة البيع المبرم بين المدعى وورثة بابينيشتي وإلغاء الحكم المستأنف في باقي ما قضى في والحكم من جديد بعدم قبوله، بناء على العقاريين مع أن العقار مسجل في اسم

شخص أجنبي عن شراء المدعي وقد بنت محكمة الاستئناف في النقطة المتعلقة بالتشطيب واعتبرت طلب التشطيب غير مطلوب وألغت الحكم الابتدائي بخصوص التشطيب على الشراء المسجل بالرسمين العقاريين بمقتضى قبله ولم يطعن فيه بالنقض، وبالتالي لا يمكنه القول بأن مقاله الافتتاحي تضمن طلب التشطيب ضمناً وأن القاضي ملزم بالبت طبقاً للقوانين المطبقة على النازلة، وهذا هو القرار المطعون فيه.

وحيث يعيب الطعن على القرار خرق القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري يقضي بأن كل حق غير مسجل بالرسم العقاري يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله وابتداء من يوم التسجيل في الرسوم العقاري، ولا يمكن بأي حال التمسك بإبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة وأن الطاعن مقيد بالرسمين العقاريين قبل تسجيل الدعوى وعملاً بمقتضيات الفصل 2 من قانون الالتزامات والعقود فإن الأركان اللازمة لصحة الالتزامات الناشئة عن التعبير عن الإدارة هي الأهلية وتعبير صحيح عن الإرادة يقع على العناصر الأساسية للالتزام وذلك فإن العقار الذي يدعي المطلوب شراؤه غير موجود لانقضاء ملكيته للطالب وبالتالي فإن الشراء الذي يتمسك به المطلوب غير ذي محل وبالتالي فهو باطل لاختلال شرط محل، كما أنه من الثابت أن الطالب هو المقيد وحده على الرسمين العقاريين، وبذلك فإن العقد الذي يتمسك به المطلوب غير ذي محل مستحيل التنفيذ، وأن تصريح القرار مع ذلك فإن البيع المبرم بين المطلوب والمطلوبين في النقض بحضورهم هو بيع صحيح ينطوي على خرق الفصل الثاني من قانون الالتزامات والعقود الذي أوجب أن يكون لكل التزام محل، وأن القول في آن واحد بنفاذ البيع بين المعنيين بالأمر وبين الطالب وبمقتضى العقد بين هؤلاء والمطلوب بشأن نفس المبيع تناقضاً بيناً إذ لا يعقل أن يصرح بصحة شراعتين اثنتين منصبتين على محل واحد ولصالح شخصين مختلفين لأن المشغول لا يشغل، لأن من الشروط الموضوعية لقبول دعوة صحة التعاقد أن يكون نقل الملكية إلى المشتري ممكناً، وبلاستجابة لدعوى للمطلوب مع أنها منعدمة المحل ومستحيلة التنفيذ ودون جواب على ما أثير بشأن هذه النقطة يكون فاقداً للأساس القانوني وعرضه للنقض.

لكن حيث من جهة فإنه يتضح من الاطلاع على وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوب نوبو أندري روبر أنطوان اشترى نحل النزاع من المطلوبين في النقض وبحضورهم منذ تاريخ 19/4/1968 أي قبل شراء الطاعن، وأن قضاة الموضوع استخلصوا سوء نية الطاعن والمطلوبين في النقض بحضورهم بها للمحكمة من سلطة تقديرية في ذلك بحكم علم الطاعن بشراء المطلوب بالمشاهدة والمجازاة والتصرف وبيع المطلوبين في النقض بحضورهم للطاعن محل النزاع مرة ثانية بعد بيعهم للمطلوب، وبذلك كان عقد البيع المصرح بصحته كان له محل وقت إبرامه ولا مجال للاستدلال بانعدام محله ما دام العقد المحكوم بصحته تام الأركان والشروط المطلوبة فيه وفق مقتضيات الفصل 2 من قانون الالتزامات والعقود وقت إبرامه.

ومن جهة أخرى فإن القرار المطعون فيه قضى بصحة البيع المبرم بين المطلوب ورثة بابينيشي المطلوب في النقض بحضورهم بتاريخ 19/4/1968 وبعدم قبول باقي الطلبات ولم يقض بنفاذ البيع المبرم بين المعنيين بالأمر وبين الطالب خلافاً لما جاء في الوسيلة، مما يكون معه القرار أجاب ضمناً عما استدلت الطاعن بعدم الجواب عليه برفضه بما ورد في أسبابه ومعللاً تعليلاً كافياً بما أشير إليه أعلاه ولم يخرق مقتضيات الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل الثاني من قانون الالتزامات والعقود وما بالوسيلتين غير مؤسس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

وبه صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد السلام الإسماعيلي - والمستشارين السادة: أحمد العلوي اليوسفي - مقرر - أحمد القسيط - حسن الورياغلي - محمد عصبية - وبمحضر المحامي العام السيد مصطفى حلمي - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

رئيس الغرفة