

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 التقيرية لضمان الموضوع, العلم بالشراء الأول, انعدام محل الالزام, بيع عقار محفظة مرتين, تسجيل الشراء بالصك العقاري, حجية التقيد بالرسم العقاري, سوء نية المشتري الثاني 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'inopposabilité 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 تدرج ضمن السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع.
علم المشتري الثاني بالشراء الأول بشأن نفس العقار يجعله في حكم المتصرف إليه سيء 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 10/3/1995 في الملف عدد 2592/94.

وبناء على الأوراق الأخرى المدللي بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 سפטبر 1974.

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

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

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهم وعدم حضورهما.

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

وبعد المداوللة طبقا للقانون.

فيما يخص الوسيطين الأولى والثانية مجتمعين،

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

رقم 2592/94 أن نبوي أندري أنطوان تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة يعرض فيه أن جيليرجان جوزيف بابينيسي كان قبل وفاته يملك قطعة أرضية واحدة مساحتها 97 آرا و 35 سنتيارا في قرية تمارة موضوع الرسميين العقاريين الأول عدد 14603 المسمى «ليميموزا» مساحته 82 آرا و 43 سنتيارا والثاني عدد 013.11 رسمى «ماري جوزي» وبعد وفاته قام ورثته وهم المذكورين بالمقال بتقديم مجموع هذه القطعة الأرضية له بمقتضى عقد محضر من طرف الموثق بالرباط حمو بتاريخ 19/4/1968 بمبلغ 30.000 درهم بواسطة وكلائهم شارل كورطي وكالة عامة توقيعه لدى الموثق فيفال بيزبي (مقاطعة هيرولت بفرنسا) محرة يوم 25 يناير 1967 فيما يتعلق بأرملة بابينيسي وأطفالها القاصرين، وبمقتضى وكالة عامة محررة من طرف نفس الموثق بتاريخ 14/3/1968 فيما يتعلق بروني حان جيليز بابينيسي، وأن هذا البيع كان خاصاً لشرط فاسخ مزدوج وهو إذن المنصوص عليه بالأملاك العقارية الفلاحية أو ذات الغاية الفلاحية وإن القاضي الوصي المختص، وأن الشرط الأول شكلي وتحقق لأن الرسميين العقاريين يخضعون لمقتضيات ظهير 26/9/1963، وأن الشرط الثاني فإن قاضي المحاجير بمونبولي أعطى إذنه بالبيع تبعاً لأمر صادر يوم 19/5/1971، وأنه التمس من المحافظ على الأملاك العقارية بالرباط أن يقوم بتسجيل هذا البيع وأجابه باستحالة ذلك لأنه الملك لم يبق في اسم بابينيسي ولا في اسم ورثته وإنما في اسم شخص اسمه المهدى لزعر والتمس استدعاء المدعى عليهم البائعين له والذين أصبحوا راشدين في الوقت الحالي وكذلك المهدى لزعر المسجل حالياً كمالك للرسميين العقاريين المذكورين، وكذا أحمد عدي أو موسى الذي يدعى أيضاً أنه اشتري العقار المذكور من ورثة بابينيسي وقام بتسجيل تقييد احتياطي، والتصريح بأن البيع الذي وقع له صحيح وقائم وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيله واعتباره هو المالك الوحيد للرسميين العقاريين الموما إلبيما وعزز مقاله بنسخة من عقد البيع ونسخة لكل وكالة من الوكلالتين المذكورتين أعلاه ونسخة من أمر القاضي الوصي لمدينة مونبولي ورسالته إلى المحافظ وجواب هذا الأخير عنها، وأجاب المدعى عليه المهدى لزعر بأن الرسميين العقاريين في اسمه والتمس رفض الطلب وأجاب ورثة بابينيسي بعدم إدلاء المدعى بشاهدة الرسميين العقاريين محل النزاع والتمسوا عدم قبول الطلب وعقب دفاع المدعى بأنه هو المشتري السابق وأن المدعى عليه لما اشتري ذلك العقار كان يعلم جيداً بشرائه له وتصرفه فيه منذ سنة 1959 بحكم معرفته له ومجاورته له وأن سوء نيته واضحة ولن يستطيع نفيها، وبعد تبرئ المذکرات حكمت المحكمة بصحبة البيع الذي أمضاه كورطي بمقتضى الوكالة المؤرخة في 14/03/1968 مع المدعى بتاريخ 19 أبريل 1968، المتعلقة بالرسميين العقاريين محل النزاع، والحكم بالتشطيب على البيع الثاني الواقع مع المدعى عليهم الخمسة الأولين ورثة جيليز جوزيف بابينيسي مرة ثانية مع المدعى عليه المهدى الأزعر وتأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل شراء المدعى أنطوان في الرسميين العقاريين 14603 و 11013 بمجرد ما يصبح الحكم نهائياً بناء على شوأء المدعى الذي وقع في 19/4/1968 وتصرفه في البيع، وكون المدعى عليه المهدى لزعر كان عالماً بشراء المدعى قبله بتصريفه فيما اشتراه وبجوازه له، وأن سوء نية المدعى عليهم بمن فيهم البائعين والمشتري ثابتة واستأنفه المدعى عليه المهدى الأزعر مثيراً عدم طعن المدعى في شرائه ولم يطلب التشطيب عليه من الرسميين العقاريين مما تكون معه المحكمة خرقاً للفصل 3 من قانون المسطورة المدنية، وان شراءه كان بحسن نية وسجله على الرسميين العقاريين وهما حالياً من أي قيد أو حجز، فحكمت المحكمة غيابياً بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الدعوى بناء على أن شراء المستأنف مسجل على الرسميين العقاريين وشراء المستأنف عليه غير مسجل عليهم و تعرض المستأنف عليه على هذا القرار الغيابي الصادر بتاريخ 17/7/1994 في الملف 329/82 متمسكاً بما أثاره ابتدائياً وبمطالبه وبأن مطالبه تتضمن طلب التشطيب على شراء المستأنف عليه ضمنياً بما ورد في مقاله بطلب أمر المحافظ بتسجيل شرائه على الرسميين 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 الرسميين العقاريين 11013 و 14603 بين المدعى وورثة بابينيسي صحيح وقائم والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بتقديمه على الرسميين العقاريين بشكل يجعله المالك الوحيد لهما بناء على أن المدعى لم يطلب التشطيب على شراء المحكمة عليه المهدى الأزعر، وطعن هذا الأخير في ذلك القرار بالنقض، فأصدر المجلس الأعلى قراره في النازلة بالنقض والإحاله بتاريخ 12/9/1994 استناداً إلى أن القرار المترعض عليه اعتبر كل سند لم يسجل بالرسم العقاري لا عبرة به وأن تملك العقار المحافظ لا يتم إلا بتسجيل الشراء بالصك العقاري، وفي حالة تعدد المشترين تكون الملكة لمن بادر تسجيل شرائه، والمحكمة لما ألغت هذا القرار اعتبرت أن المدعى لم يطلب التشطيب على شراء الطاعن ومع ذلك قضت بتسجيل شراء المدعى فجاء قرارها غير معمل ومتناقضاً فيما قضى به، وبعد إدلاء الطرفين المترعض عليه والحكم من جديد بتأييد الحكم الابتدائي في شقة المتعلق بصحبة البيع المبرم بين المدعى وورثة بابينيسي وإلغاء الحكم المستأنف في باقي ما قضى في الحكم 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 فقبله ولم يطعن فيه بالنقض، وبالتالي لا يمكنه القول بأن مقاله الافتتاحي تضمن طلب التشطيب ضمنيا وأن القاضي ملزم بالبت طبقا للقوانين المطبقة على النازلة، وهذا هو القرار المطعون فيه.

وحيث يعيّب الطعن على القرار خرق القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن الفصل 66 من قانون التحفظ 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 الالزامية لصحة الالتزامات الناشئة عن التعبير عن الإدارة هي الأهلية وتعبير صحيح عن الإرادة يقع على العناصر الأساسية للالتزام وذلك فإن العقار الذي يدعى المطلوب شراءه غير موجود لانتقال ملكيته للطالب وبالتالي فإن الشراء الذي يتمسك به المطلوب غير ذي محل وبالتالي فهو باطل لاختلال شرط مخل، 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 تصريص 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 أن واحد بنفاذ البيع بين المعنيين بالأمر وبين الطالب وبنفاذ العقد بين هؤلاء والمطلوب بشأن نفس المبيع تناقضاً بينما إذ لا يعقل أن يصرح بصحة شراءتين اثنين منصبين على محل واحد ولصالح شخصين مختلفين لأن المشغول لا يشغل، لأن من الشروط الموضوعية لقبول دعوة صحة التعاقد أن يكون نقل الملكية إلى المشتري ممكنا، وبالاستجابة لدعوى المطلوب مع أنها منعدمة المحل ومستحيلة التنفيذ دون جواب على ما أثير بشأن هذه النقطة يكون فاقدا للأساس القانوني وعرضه للنقض.

لكن حيث من جهة فإنه يتضح من الاطلاع على وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوب نوبو آندرى روبير أنطوان اشتري نحل النزاع من المطلوبين في النقض بحضورهم منذ تاريخ 19/4/1968 أي قبل شراء الطاعن، وأن قضاعة الموضوع استخلصوا سوء نية الطاعن والمطلوبين في النقض بحضورهم بها للمحكمة من سلطة تقديرية في ذلك بحكم علم الطاعن بشراء المطلوب بالمشاهدة والمجاوزة والتصرف وبيع المطلوبين في النقض بحضورهم للطاعن محل النزاع مرة ثانية بعد بيعهم للمطلوب، وبذلك كان عقد البيع المصر 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 وبعد قبول باقي الطلبات ولم يقض بنفاذ البيع المبرم بين المعنيين بالأمر وبين الطالب خلافاً لما جاء في الوسيلة، مما يكون معه القرار أجاب ضمنياً بما استدل الطاعن بعدم الجواب عليه برفضه بما ورد في أسبابه ومعللاً تعليلاً كافياً بما أشير إليه أعلاه ولم يخرق مقتضيات الفصل 66 من ظهير التحفظ العقاري والفصل الثاني من قانون الالتزامات والعقود وما بالوسائلتين 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 متراكبة من رئيس الغرفة السيد عبد السلام الإسماعيلي - والمستشارين السادة: أحمد العلوي اليوسفى - مقررا - أحمد القسطيطى - حسن الورياقى - محمد عصبة - ومحضر المحامي العام السيد مصطفى حلمى - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمى.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

رئيس الغرفة