

**Biens habous : est nulle la clause
d'un bail de moyen terme qui
promet au preneur une part de la
propriété du bien loué (Cass. civ.
2007)**

Identification			
Ref 17200	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2707
Date de décision 20070725	N° de dossier 3378/1/1/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Habous (Waqf), Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Qualification du contrat, Ordre public, Opposition, Nullité, Immatriculation foncière, Force obligatoire du contrat, Contrat de kera, Clause de transfert de propriété, Clause de transfert de propriété, Cassation, Biens habous (waqf), Bail de moyen terme	
Base légale Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : La jurisprudence civile القضاء المدني Année : فبراير 2010	

Résumé en français

Viola les dispositions d'ordre public du Dahir du 22 mai 1917 relatif au bail des biens habous, notamment son article 11, la cour d'appel qui, pour faire droit à l'opposition à une demande d'immatriculation, fait prévaloir la clause d'un bail de moyen terme promettant au preneur le tiers de la propriété du bien loué en contrepartie de plantations. En retenant la primauté de cette clause sur le fondement de la force obligatoire des contrats prévue à l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats, la cour d'appel méconnaît la nullité d'une telle stipulation, contraire aux dispositions impératives du dahir précité qui imposent au preneur de libérer les lieux à l'expiration du bail sans pouvoir prétendre à un quelconque droit réel sur le bien.

Résumé en arabe

* حبس- الأراضي الخالية من البناء- كراء للأمد المتوسط- التزام المكثري بالغرس- عقد مغارسة (لا)- التزام الأحباس بتمليك المكثري ثلث الأرض المغروسة- بطلان (نعم).

التزام الأحباس بمقتضى عقد كراء على أساس المغارسة للأمد المتوسط بمساعدة المغارس على تملكه ثلث العين المكراة أرضا وشجرا مقابل التزامه بغرس أشجار الزيتون فيها بعد نجاحها، إنما هو التزام من جهة الأحباس يعتبر باطلا لمخالفته مقتضيات ظهير 22/05/1917 بشأن ضبط كراء الأملاك الحبسية لمدة ثلاثة أو ستة أو تسعة أعوام والواجبة التطبيق في النازلة، والتي تلزم مكثري الملك الحبسي بقيامه بالغرس إذ بمقتضى الفصل 13 منه أن الأراضي الخالية من البناء المكراة للأمد الوسيط يشترط في عقدها أن يغرس المكثري فيها، وأنه بمقتضى الفصل 11 من الظهير المذكور عند كمال التسعة أعوام يفرغ المكثري الملك الحبسي بجميع ما اشتمل، وليس من ضمن مقتضياته ما يفيد منح المكثري الغارس أي حق عيني على ما قام به من غرس، والقرار المطعون فيه حين ذهب عكس ذلك واعتبر استنادا للفصل 230 من قانون العقود والالتزامات على أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشيئها، واستبعد نتيجة لذلك الاحتجاج بمقتضيات ظهير 22/05/1917 في القضية لكونها تخص الكراء يكون خارقا لتلك المقتضيات مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال.

Texte intégral

القرار عدد 2707، المؤرخ في 25/07/2007، ملف مدني عدد 3378/1/1/2006

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى،

وبعد المداولة طبقا للقانون،

في الدفع بعدم القبول،

حيث دفع المطلوبون بأن مقال النقض مختل شكلا لتوجيهه ضد فاطمة بن علي رغم أنها متوفاة بتاريخ 24/01/1988 حسبما يتضح من شهادة وفاتها المرفقة بمذكرة الجواب.

لكن، حيث إنه ليس في مستندات الملف ما يفيد لا علم المحكمة ولا علم الطاعن بوفاة فاطمة بنت علي المذكورة لاسيما وأنه يتجلى من المذكرة المدلى بها في المرحلة الابتدائية من طرف المطلوبين أنفسهم أنها تتضمن اسم بنت فاطمة بنت علي الأمر الذي يتعين معه رد الدفع.

وفي الموضوع،

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى ثلاثة مطالب تحفيظ قيدت بالمحافظة العقارية بصفرو بتاريخ 03/10/1983 في اسم أحباس مسجد عزابة بواسطة ناظر أحباس صفرو، الأول تحت رقم 18246/07 يرمي إلى تحفيظ العقار الفلاحي الواقع بجماعة عزابة دائرة صفرو تحت اسم « بحيرة المسجد » المشتمل على أغراس الزيتون عدد 57 حددت مساحته في 57 أرا و 96 سنتيارا بصفتها مالكة له بالحيازة المستمرة مع التصرف لمدة تفوق عشرة سنين دون منازع، والثاني تحت رقم 18247/07 يرمي إلى تحفيظ العقار الفالحي الواقع بنفس المكان أعلاه، تحت اسم « بحيرة عبد الكريم » المشتمل على أغراس الزيتون عدد 72 حددت مساحته في 26 أرا و 51 سنتيارا بصفتها مالكة له بنفس الحيازة المذكورة والثالث تحت رقم 18279/07 يرمي إلى تحفيظ العقار الفالحي الواقع بنفس المكان أعلاه تحت اسم « السويقية » والمشتمل على أغراس مختلفة منها 45 شجرة الزيتون و 50 شجرة مختلطة حددت مساحته في 44 أرا و 19 سنتيارا، ف سجل على المطالب المذكورة بتاريخ 17/09/1999 كناش 3 عدد 244 "التعرض الصادر عن امحمد وارديس ابني علي بوغرمان مطالبين بواجبهما المنجر لهما إرثا من والدهما في الثلث المشاع في العقارات محل النزاع حسب عقدي كراء على أساس المغارسة المبرمين بين موروثهما قيد حياته وناظر أوقاف صفرو المؤرخ أولهما في 31/12/1958، وثانيهما في 16/05/1961 المتضمنين كراء الناظر الملك الحبسي للموروث المذكور لأمد متوسط حدد في تسع سنين بوجيبة كرائية سنوية محددة في 42ر52 درهما بالنسبة لأحد العقدين و 31 درهما بالنسبة للعقد الآخر على أن يغرس المكثري العين المكراة بشجر الزيتون، وتساوده الأحباس على تملكه الثلث في الأرض والشجر، وبرسم إرائته عدد 205 مؤرخ في 11/09/1986 وبعد إحالة ملفات المطالب المذكورة على

المحكمة الابتدائية بصفرو وفتحها لها الملفات عدد 17-18-19/2003 وإجرائها بحثا بالمكتب بواسطة القاضي المقرر أصدرت - بعد ضم الملفات المذكورة- حكمها عدد 15 بتاريخ 09/06/2004 بصحة التعرض المشار إليه على المطالب أعلاه استأنفته طالبة التحفيظ وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بقرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من طرف المستأنفة في السبب الثاني بخرق مقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 22/05/1917 ذلك أن العقدين اللذين يستند عليهما المطلوبان هما في الأساس عقدا كراء للأمد المتوسط وأن عقود الكراء لهذا الأمد تخضع لمقتضيات الظهير المشار إليه الأمرة والتي بمقتضى الفصل 11 منها أنه عند كمال التسعة أعوام يفرغ المكتري المحل الحبسي من جميع ما اشتمل عليه من البناء حجريا كان أو خشبيا أو من الغرس أو منهما وأنه سبق تذكير المحكمة مصدرة القرار بمقتضيات الفصل 108 من قانون العقود والالتزامات التي تنص على أن كل شرط يقوم على شيء مخالف للقانون يكون باطلا ويؤدي إلى بطلان الالتزام الذي يعلق عليه.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك أنه اعتمد فيما قضى به تجاهها على أن العقدين العرفيين المبرمين بين المستأنفة وموروث المستأنف عليهم علي بن محمد الصحرابي بتاريخ 16/05/1961 و 31/12/1958 ينصان بصريح العبارة على أن الموروث المذكور يستحق بعد نجاح الغرس الثلث الواجد من الأرض والأشجار، ويعني ذلك أن الاتفاق وقع على المغارسة لا على الكراء المتوسط الأمد، وأن الفصل 230 من قانون العقود والالتزامات ينص على أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها، وتقيدا بذلك فلا مجال للاحتجاج بمقتضيات ظهير 22/05/1917 في القضية لكون هذه المقتضيات تخص الكراء المتوسط الأمد، في حين أنه يتجلى من العقدين المشار إليهما أنهما عقدا كراء على أساس المغارسة للأمد المتوسط إذ نص كل منهما على أن ناظر أحباس صفرو أكرى الملك الحبسي لموروث المطلوبين لمدة تسع سنين وبوجيبة كرائية سنوية حددت في أحدهما في مبلغ 50 ر 42 درهما وفي الثاني في مبلغ 31 درهما وأن العقدين المذكورين لئن جاء في بنودهما الأخير أن الأحباس تساعد المغارس على تملكه ثلث العين المكراة أرضا وشجرا مقابل التزامه بغرس أشجار الزيتون فيها بعد نجاحها، إنما هو التزام من جهة الأحباس يعتبر باطلا لمخالفته مقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 22/05/1917 بشأن ضبط كراء الأملاك الحبسية لمدة ثلاثة أو ستة أو تسعة أعوام والواجبة التطبيق في النازلة والتي تلزم مكتري الملك الحبسي بقيامه بالغرس، إذ بمقتضى الفصل 13 منه أن الأراضي الخالية من البناء المكراة للأمد الواسطي يشترط في عقدها أن يغرس المكتري فيها، وأنه بمقتضى الفصل 11 من الظهير المذكور عند كمال التسعة أعوام يفرغ المكتري الملك الحبسي بجميع ما اشتمل عليه، وليس من ضمن مقتضياته ما يفيد منح المكتري الغارس أي حق عيني على ما قام به من غرس، وأن القرار المطعون فيه حين ذهب عكس ذلك يكون خارق لتلك المقتضيات مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال. وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في باقي الأسباب المستدل بها على النقض. قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر. كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته. 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- وزهرة المشرفي- أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.