CCass,08/03/2016,179

Identification			
Ref 15576	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 179
Date de décision 20160308	**N° de dossier** 2015/3/1/75	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** Contrat de vente, Bien Habous, Annulation condition
Base légale Code Foncier	**Source** Revue : Recueil des arrêts de la Cour Suprême en matière civile جموعة قرارات المجلس الأعلى المادة المدنية | Page : 19

Résumé en arabe

ملك حبسي ـ عقد تفويته ـ بطلانه. إن العبرة بفحوى عقد التنازل المطلوب الحكم ببطلانه في تكييفه التكييف الصحيح من طرف المحكمة الخاضعة في ذلك لرقابة محكمة النقض ، و المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها بأن عقد التفويت والتنازل المطعون فيه يقع لذلك باطلا بطلانا مطلقا طالما أنه يتعلق بأرض في اسم نظارة الأحباس وتكتسي طبيعة ملك حبسي لا يجوز اكتسابه بالتقادم ولا تفويته للغير ، تكون قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة. رفض الطلب

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقان حيث يستفاد من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه رقم 1403 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2014/5/8 في الملف رقم 11/860 أن المدعية عائشة (ب) ادعت في مقالها أمام المحكمة الابتدائية بابن سليمان أن لها أرضا كائنة أولاد سيدي محمد ابن سليمان تسمى (...) وأن المدعى عليها مريم (س) استولت عليها دون حق ولا سند طالبة الحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها و أجابت المدعى عليها أن المدعية لم تثبت صفتها في الدعوى وأنها حائزة منذ أزيد من 30 سنة وأن زوجها (ج) اشتراها من البائعة له الجوي فطنة (ج) طالبة الحكم برفض الطلب وبمقتضى مقال للتدخل الإرادي مع طلب مضاد مقدمين من طرف ورثة أحمد (س) ضد ورثة بوشعيب (ج) أوردوا فيه أن موروثهم المذكور محبس عليه في الأرض ذات الرسم العقاري رقم 18547 المملوكة لنظارة الأحباس والعائد حق استغلالها إلى الجماعة الأصلية لأولاد بن سليمان وأنه بعفته هذه كان قيد حياته يستغل

قطعة الأرض المسماة ... ذات المساحة المقدرة في حوالي هكتارين و60 آرا وأنه بعد وفاته فوتت والدتهم قطعة الأرض تلك لموروث المدعى عليها بوشعيب (ج) وأن هذا العقد بالتفويت والتنازل أبرم من طرف والدلهم من دون أن تكون لها الصفة فيه لأنهم هم الورثة لوالدهم وتصرفت والدتهم عنهم وهم قاصرون محبس عليهم إرثا عن موروثهم ولا يجوز البيع و التنازل عن الشيء المحبس، طالبين الحكم ببطلان عقد التفويت والتنازل عن أرض فلاحية المؤرخ في 5/6/1991 المبرم بين والدتهم و المسمى بوشعيب (ج) و افراغ المدعى عليهم ورثته هم و من يقوم مقامهم من الأرض المسماة (...) الكائنة بدوار أولاد بن سليمان جماعة موالين الغابة إقليم بن سليمان وأجابت المدعية عائشة (ب) أصالة عن نفسها ونيابة عن أبنائها أن دعوى المتدخلين في الدعوى متقادمة طبقا للفصل 387 من قانون الالتزامات والعقود وأن أمهم تصرفت نيابة عنهم ويلزمهم ذلك التصرف طالبة الحكم بعدم قبول مقالي التدخل الإرادي و الطلب المضاد. وبعد تعقيب ورثة بوشعيب (ج) (المدعية عائشة (ب) وأبنائها) وتمام المناقشة، قضت المحكمة برفض الدعوى الأصلية وفي التدخل الإرادي والقال المضاد ببطلان عقد التفويت والتنازل وإفراغ المدعى عليهم هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم وإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد فاستأنف ورثة بوشعب (ج) (المدعية وأبناؤها) الحكم الابتدائي مثيرين أن العقد الذي حكم بإبطاله يتعلق بالمنفعة لا بالملكية ولذلك فإنه عقد صحيح ويجوز لأفراد الجماعة الأصلية التنازل عما يحوزونه إلى الغير وأن قضاء المحكمة بأن الأحباس لا تملك يصدق أيضا على المتدخلين المحكوم لهم وأن المستأنف عليها مريم (ص) تحتل أرضا في حيازته بدون سند وأن الدفع بالقادم المقصود به الالتزام لا غير ومن ثم فإن المطالبة ببطلان عقد مر عليه أكثر من 20 سنة يطالها التقادم طبقا للفصلين 387 و379 من قانون الالتزامات والعقود طالبين إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي للدعوى وفي الدعوى المضاده للمتدخلين بسقوطها للتقادم. وبعد الجواب الرامي إلى التأييد وتمام المناقشة، قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف وهذا هو القرار المطلوب نقضه. في شأن الوسيلة الأولى: حيث يعيب الطالبون على القرار الخلط بين تقادم الدعوى بمرور 15 سنة وفقا للفصل 314 من قانون الالتزامات والعقود والقادم المكسب للملكية، ذلك أنه اعتبر الدفع بتقادم الدعوى بمرور أكثر من 20 سنة من تاريخ عقد التنازل مع موروثهم الواقع في 1991/6/5 طبقا للفصل 314 المنكور واستبعد الدفع على أساس تقادم اكتساب ملكية البقعة التي هي عقار محفظ ومحبس على الشرفاء (ش.أ.س) وهو خلط بين الدفعين أثير من طرفهم بمقتضى الفصل 314 وبين التقادم المكسب للملكية. لكن، حيث ان الوسيلة غامضة ومبهمة ولا تؤدي أي معنى صحيح يستفاد منه النعي القانوني على القرار المطعون فيه بما يثلبه من أحد أسباب النقض المنصوص عليها في الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية وتبقى لذلك غير مقبولة. وفيما يخص الوسيلتين الثانية والثالثة مجتمعتين: حيث يعيب الطالبون على القرار فساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته اعتمدت ظهير 1919 (والصحيح ظهير 1918) الذي يمنع تفويت الأراضي المحبسة والحال أن الأمر يتعلق بعقد للتنازل عن استغلال بقعة أرض بين المستفيدين بصفتهم منتمين الى الجماعة الأصلية يجوز لهم الاتفاق بالتنازل عن هذا الاستغلال بصفتهم أعضاء جماعة (ش.س) وذلك ما يفيده التصريح الصادر عن جمعية رابطة (ش.س) التي تقوم على إدارة هذا الاستغلال ويعتبر تصرفا في حق شخصي وليس في حق عيني متعلق بالملكية. لكن، حيث إن العبرة بفحوى عقد التنازل المطلوب الحكم ببطلانه في تكييفه التكييف الصحيح من طرف المحكمة الخاضعة في ذلك لرقابة محكمة النقض. والحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها بأن العقد المطلوب الحكم ببطلانه يتعلق الأمر فيه بالتفويت والتنازل الكلي من المتعاقدة فيه فطنة (ج) أصالة عن نفسها ونيابة عن أبنائها القاصرين للمفوت له والمتنازل له بوشعيب (ج) عن جميع أرض الضاية ـ وأن شهادة الملكية العقارية الثابتة من الرسم العقاري يستفاد منها أن هذه الأرض في اسم نظارة الأحباس وتستغل بصفة دائمة من الجماعة السلالية لأولاد بن سليمان وتكتسي لذلك طبيعة ملك حبسي لا يجوز اكتسابه بالتقادم ولا تفويته للغير وأن عقد التفويت والتنازل المطعون فيه يقع لذلك باطلا بطلانا مطلقا ـ تكون أقامت قضاءها على أسباب سائغة، وما بالوسيلتين غير مؤسس. لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المنكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد الحنافي المساعدي رئيسا والمستشارين السادة: محمد بن يعيش مقررا، سمية يعقوبي خبيزة، عبد الهادي الأمين، مصطفى بركاشة أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.