Donation d’un bien immatriculé : la possession constatée par témoins suffit à la validité de l’acte, peu important son inscription post-mortem au titre foncier (Cass. civ. 2010)

Identification			
Ref 16816	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 440
Date de décision 20100921	**N° de dossier** 624/2/1/2008	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Donation, Famille - Statut personnel et successoral	**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Validité de l'acte, Succession, Rejet, Publicité foncière, Prise de possession, Preuve par témoignage, Possession (Hiyaza), Inscription au titre foncier, Immeuble immatriculé, Hiba, Donation, Cour de renvoi, Conditions de validité, Autorité de l'arrêt de cassation
Base légale Article(s) : 369 - 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 : Revue marocaine des études juridiques et judiciaires المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية

Résumé en français

En application de l'article 369 du Code de procédure civile, la cour d'appel de renvoi est tenue de se conformer au point de droit jugé par la Cour de cassation. Ayant, à la suite d'un transport sur les lieux ordonné par l'arrêt de cassation, constaté que les donataires avaient pris possession du bien du vivant du donateur et que cette possession était attestée par les témoins de l'acte, la cour d'appel en déduit à bon droit que la donation est valide. Par suite, elle retient exactement que l'inscription tardive de l'acte sur le titre foncier, postérieurement au décès du donateur, est sans incidence sur la perfection de la libéralité.

Résumé en arabe

معاينة الحوز بالبينة يجعل الهبة صحيحة حتى و لو تراخى تسجيلها بالرسم العقاري على ما بعد وفاة الواهب.

Texte intégral

القرار عدد: 440، المؤرخ في: 21/9/2010، ملف مدني عدد:624/2/1/2008

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 17 يناير 2008 تحت عدد 62 في الملف رقم 4156/7/2003 انه بتاريخ 29/9/1989تقدم عمر بن امبارك نيابة عن زوجته عزيزة و شقيقتها فاطمة بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة في مواجهة وشن الحاج الحسن و بحضور (–) أصلة عن نفسها و بصفتها مقدمة على أبنائها القاصرين(—) و المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش، يعرض فيه أن المرحوم الحاج محمد ترك ما يورث عنه شرعا من منقولات و عقارات، و أنه أجرى خلال حياته عدة تبعات شابتها شكوك و التمس التصريح بإلغاء جميع رسوم الصدقات و الهبات التي أجراها المرحوم لانعدام الإدارة لدى الواهب و لعدم حيازة المتبرع عليهم، و عدم تسجيلهم الهبة بالمحافظة العقارية إلا بعد وفاته خاصة: رسم الهبة عدد 517 صحيفة 300 ش ل رقم 112. و رسم الصدقة عدد 338 صحيفة 274 ش ل رقم 55 في 5/10/1984 توثيق امنتانوت و رسم الصدقة عدد 342 ص 176 و رسم الصدقة عدد 343 ص 277. و المر تبعا لذلك بالتشطيب على رسم الهبة عدد 517 من الرسم العقاري عدد 12643، و على الرسوم المسجلة بعد وفاة موروثهم المرحوم و التشطيب على البيع الذي أجراه كل من الحاج السعيد و الحاج الحسن، و الأمر بتسجيل الإراثة عدد 403 بالرسم العقاري المذكور، و الأمر بإجراء قسمة عينية في جميع ما خلفه موروثهم من منقولات و عقارات بمدينة مراكش و الكائنة بدوار تزكنيت مشيخة انتملين تيزي قيادة متوكة دائرة امنتانوت بما في ذلك الملاك التي كانت الهبات و الصدقات بعد إلغائها، و انتداب خبير لتهيئ مشروع قسمة، و أرفق المقال بصور شمسية لرسوم الهبات المشار إلى مراجعها و صور شمسية تتعلق بالوكالة و الإراثة و الإحصاء و أمر بتعيين مقدم. و أجاب المدعى عليهم و المطلوب حضورهم بالوكالة و الإراثة و الإحصاء، و أمر بتعيين مقدم، و أجاب المدعى عليهم و المطلوب حضورهم بأن تصرفات موروثهم كانت في حال الصحة، و أن كل متبرع عليه حاز ما تصدق بع عليه، أما عن المنقولات فليست تحت يدهم، و التمسوا رفض الطلب لأن موروثهم توفي في 8/10/88 و تصرفاته كانت ابتداء من سنة 1981، و بعد الانتهاء من الردود و الأجوبة أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 6/3/90 في الملف رقم 1543/89 برفض الطلب، و استأنفه الطاعن مركزا على ما سبق أن أثاره ابتدائيا، و بعد جواب المستأنف عليهم أصدرت محكمة الاستئناف قرارا عدد 977 بتاريخ 21/12/1990 في الملف رقم 1821/90 قضى بتأييد الحكم المستأنف فتم الطعن فيه بالنقض فقضى المجلس الأعلى بمقتضى قراره عدد 2040 الصادر بتاريخ 21/11/95 في الملف 5614/91 بنقض قرار محكمة الاستئناف المذكورة بعلة » أن الطاعن لم يسلم رسوم التبرعات مدعيا عدم حيازة المتبرع عليهم الحيازة المعتبرة شرعا و قانونا و أنه كان على المحكوم قراءة الرسوم في عين المكان و مناقشة كل رسم على حدة و التأكد من الحيازة الشرعية في كل واحد من الرسوم المدلى بها الشيء الذي لم تقم به المحكمة مما يجعل قرارها ناقص التعليل، و بعد الإحالة و تمسك كل طرف بما سبق إثارته أنهت محكمة الاستئناف الإجراءات بإصدارها قرارا بتاريخ 18/3/97 تحت عدد 267 في الملف رقم 3714/96 قضى بتأييد الحكم المستأنف فتم الطعن فيه بالنقض فأصدر المجلس الأعلى قرارا تحت عدد 418 بتاريخ 1/10/2003 في الملف 20/2/1/98 قضى بنقض قرار محكمة الاستئناف بعلة أن » محكمة الإحالة لم تتقيد بما ورد في قرار النقض و الإحالة لأنها لم تنتقل إلى عين المكان لقراءة رسوم التبرعات و اكتفت بالقول بأن المقال الافتتاحي للدعوى لا يتضمن الملاك الواردة في رسوم التبرعات عدد 339–340–341–342 أما الرسوم عدد 41 و عدد 447 و 517 فإنها تتضمن إشهادا عدليا بمعاينة حيازة المتصدق به من طرف المتصدق عليه رغم اتفاق الطرفين على وجود العقارات موضوع رسم التبرعات المذكورة حدودا و موقعا، إلا أن المحكمة لم تتقيد بذلك فجاء قرارها مخالفا لمقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية. و بعد الإحالة، و الأمر تمهيديا بإجراء معاينة و تطبيق الرسوم بتاريخ 27/5/04، و إنجاز معاينة بتاريخ 8/9/2004.

و الأمر تمهيديا بتاريخ 11/5/2006 بإتمام المعاينة، و إنجاز محضر بذلك بتاريخ 19/7/2006، و الأمر تمهيديا بتاريخ 15/3/2007 بإجراء بحث حول الحائز للدكانين موضوع رسم الهبة عدد 517، و إنجاز محضر بذلك بتاريخ 16/5/2007، و الانتهاء من الردود و الأجوبة

أنهت محكمة الاستئناف الإجراءات بإصدارها قرارا بتأييد الحكم المستأنف و هو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن وسيلتين بلغت نسخة منه للمطلوبين فأجاب عنه المطلوب بمذكرة بواسطة دفاعه الأستاذ محمد القدوري و التمس رفض الطلب.

في شان الوسيلتين مضمونتين:

حيث يعيب الطاعن القرار بالإحلال بأهم شروط عقد الهبة لانعدام الحيازة و انعدام التعليل ذلك أن محضر المعاينة المنجزة من طرف المحكمة تضمن معاينة المستشار المقرر لتواجد الطاعنين بالدار الكائنة بدرب سيدي العربي رقم 13 و المحدثة بها مقهى شعبية و التي هي موضوع رسم الهبة عدد 41 المؤرخ في 10/2/1981، و أن هذا التواجد الفعلي يؤكد عدم حيازة المتبرع عليهم، خاصة و أن القضاء برأهم من جنحة الترامي المدعى بها من طرف المطلوبين، كما أن المسماة زينة بيهي و التي تعتبر زوجة للواهب أدلت بشهادة إدارية تشهد بأنها تقيم بمقهى زوجها الواهب و ذلك منذ تاريخ وفاة هذا الأخير و لغاية تحرير الشهادة أي في 12/88، بالإضافة إلى أن المستأنف عليه أدلى بتصريح أثناء المعاينة مفاده أن والده الواهب توفي بنفس الدار موضوع الرسم المشار إليه مما يعضد الرسم العدلي المدلى به من طرفها، هذا و أن العدلين لم ينتقلا إلى المكنة المتصدق بها بل إن رسم الهبة أكد على أن الدار الموهوبة معدودة للسكن، و أن الموهوب له يسكنها مدة ثلاث سنوات متتالية ابتداء من 14/2/81، و أنه لذلك تكون الهبة قد انقضت و انتهت إلى مالكها الأصلي الذي توفي بها سنة 1988 حسبما تؤكد ذلك شهادة الوفاة كما أنها تتعلق بعقار محفظ و أنه لم يتم تسجيلها بالرسم العقاري إلا بعد وفاة الواهب، و قد اتفق العاقدان على أنه لم يتم تسجيلها بالرسم العقاري إلا بعد وفاة الواهب، و قد اتفق العاقدان على أنها لا تصح إلا بتسجيلها، و أن القرار المطعون فيه لما اعتبر في حيثيته أن حيازة المطلوبين ثابتة من خلال المعاينة رغم انعدامها و عدم جوابه على الدفوعات الجوهرية المثارة و الثابتة بمقتضى وثائق حاسمة يكون منعدم التعليل و يتعين نقضه.

لكن حيث إنه و من جهة و بنص الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية فإنه إذا بت المجلس العلى في قراره في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تتقيد بقرار المجلس الأعلى في هذه النقطة، و إذا هي وقفت على عين العقارات المتبرع بها و قامت بقراءة رسومها بعين المكان و تأكد لها أن الموهوب لهم بموجب الرسم عدد 517 ص 300 حازوا الشيء الموهوب بمعاينة البينة الشاهدة بالهبة، و هي كافية لصحتها و لو لم يقع تسجيل الهبة بالرسم العقاري المتعلق بها إلا بعد وفاة الواهب و قضت تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي القاضي برفض طلب بطلانها تكون قد تقيدت بالنقطة المثارة من طرف المجلس الأعلى و بنت قضاءها على نحو سليم و من جهة أخرى فإن باقي ما أثير في الوسيلتين مضمومتين يتعلق برسوم لم تكن محل طعن باقي ما أثير في الوسيلتين مضمومتين يتعلق برسوم لم تكن محل طعن بمقتضى المقال الافتتاحي للدعوى مما يكون معه برسوم لم تكن محل طعن بمقتضى المقاتل الافتتاحي للدعوى مما يكون معه ما أثير غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطاعنين المصاريف.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور ألاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد أحمد اليوسفي العلوي بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة إبراهيم بحماني و السادة المستشارين: حسن منصف مقررا و أحمد الحضري و عبد الكبير فريد و محمد ترابي أعضاء، و بمحضر المحامي العام السيد عمر الدهراوي و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة أوبهوش.