Immeuble immatriculé et donation : l'inscription, seule source du droit réel (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 17281	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2614
Date de décision 09/07/2008	N° de dossier 3144/1/3/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Livres Fonciers, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés هبة غير مسجلة, Action en expulsion, Donation non inscrite (Hiba), Effet constitutif de l'inscription sur le titre foncier, Force probante de l'inscription, Immeuble immatriculé, Inopposabilité de l'acte non publié aux tiers, Occupation sans droit ni titre, Acte adoulaire (Lafif), Rejet de l'argument du rôle historique et social de l'occupant, حق عيني عقاري, رسم عقاري, طرد للاحتلال بدون سند, عدم الاحتجاج بعقد غير مسجل, عقار محفظ, لفيف عدلي, أثر التسجيل في الرسم العقاري, Absence de droit réel sans inscription	
Base légale Article(s) : 66 - 67 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 71	

Résumé en français

La Cour Suprême réaffirme le principe selon lequel la donation (*hiba*) d'un bien immeuble immatriculé ne sort ses effets et n'acquiert d'existence légale à l'égard des tiers que par sa seule inscription sur le titre foncier, conformément aux articles 66 et 67 du Dahir du 12 août 1913. Ainsi, un acte de donation, même établi par *lafif* du vivant du propriétaire originaire, est radicalement inopposable au nouveau propriétaire ayant régulièrement inscrit son droit.

En conséquence, l'occupant qui se prévaut d'un tel acte non publié est considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion doit être prononcée. La Cour écarte également l'argument fondé sur le rôle historique ou social de l'occupant, un tel motif étant jugé impropre à constituer un droit réel sur la propriété immatriculée d'autrui, laquelle demeure intangible en dehors des inscriptions qui y sont portées.

Résumé en arabe

هبة - عقار عادي - عقار محفظ - حجية التسجيل بالرسم العقاري.
لئن كانت الهبة في العقار العادي أو في طور التحفيظ عملا بالفقه الإسلامي لا تنشأ إلا بعقد عدلي يشهد فيه العدلان على الواهب بهبة العقار إلى الموهوب له و معاينتها لحوز هذا الأخير للعقار الموهوب له، فإن الهبة في العقار المحفظ عملا بالفصلين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري فضلا على أنها لا تؤسس إلا بعقد رسمي مستوف لكافة الشروط فإنه لا يكون لها وجود قانوني إلا بتسجيلها في الرسم العقاري.

Texte intégral

القرار عدد 2614، المؤرخ في 9/7/2008، الملف المدني عدد 3144/1/3/2006

باسم جلالة الملك

إن المجلس العلي

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من محتويات الملف و القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة تحت عدد 647 بتاريخ 03/05/2006 في الملف عدد 1160/05، أن شركة الدراسات و الاستغلال للتجارة و الصناعة ادعت بمقال أمام المحكمة الابتدائية بطنجة، أنها تملك العقار الكائن بشارع الحسن الثاني رقم 148 طنجة ذي الرسم العقاري عدد 777 ج، و أنها لاحظت تواجد المدعى عليه حزب الشورى و الاستقلال يحتل العقار المذكور كمقر للحزب حسبما هو ثابت بمحضر المعاينة المرفق، ملتزمة الحكم بإفراغه من العقار أعلاه، معززة الطلب

بنسخة من محضر المعاينة و شهادة الملكية، و بعدما بلغ المدعى عليه حزب الشورى و الاستقلال بالمقال تقدم بمقال مضاد ادعى فيه أنه يستغل محل النزاع منذ سنة 1955 استنادا لهبة صادرة عن المالك الأصلي خليل الريسوني حسبما هو ثابت من الليف طالبا الحكم برفض الطلب الأصلي، و في المقال المضاد الحكم باستحقاقه المدعى فيه، و أمر المحافظ العقاري بطنجة بتسجيل حقه في الشقة موضوع النزاع كشريك في إطار الملكية المشتركة مع استخراج رسم عقاري خاص في اسمه، و بعد تعقيب المدعية و انتهاء الإجراءات، قضت المحكمة في الطلب الأصلي بإفراغ المدعى عليه في شخص ممثله القانوني، و في الطلب المقابل برفضه، فاستأنف المحكوم عليه حزب الشورى و الاستقلال الحكم المذكور مثيرا نفس الأسباب التي سبق أن أثارها ابتدائيا مضيفا بأن رسم الهبة الذي هو سنده القانوني يعطيه حق التملك، و أنه رغم الإدلاء به فإن المحكمة قضت بطرده من العقار، و بعد جواب المستأنف عليها و انتهاء الإجراءات و الدفع، قضت المحكمة بتأييد الحكم الابتدائي بناء على أنه استنادا إلى ما جاء في القواعد أعلاه، فإن المستأنف عليها مادامت هي المسجلة في الرسم العقاري للمدعى فيه، بذلك تعتبر المالكة له، و أن رسم الهبة المحتج به يعتبر غير موجود في موجهتها و لا يمكن الاحتجاج به عليها، و ما على الطاعن سوى مقاضاة من تلقى الحق عنه في إطار الفصل 67 من ظ. 12 غشت 1913. و أن القاضي الابتدائي عندما نحى نفس المنحى أعلاه و قضى بطرد الطاعن من محل النزاع، و رفض طلب الاستحقاق المقدم من طرفه في إطار الدعوى المقابلة يكون مصادف الصواب، و هذا القرار المطعون فيه بمقال قدمه محامي الطالب ضمنه أسباب النقض، و تم تعيين قيم في حق المطلوبة.

و حيث يعيب الطاعن على القرار خرق القواعد المسطرية المتمثلة في خرق الفصل 66 من ظ 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ

العقاري و انعدام التعليل و الأساس القانوني، ذلك أنه لم يراع حقوقه المشروعة المرتبطة بحق الاستغلال و الانتفاع و التملك المبني على سند الهبة الصادرة عن المالك الأصلي لعقار خليل الريسوني الثابت بشهادة الليفيف، و أن حيثياته متناقضة لعدم مراعاة الدور الاجتماعي الذي يلعبه في التأطير و التوعية الحزبية و السياسية و ما يمثله نشاطه و تواجهه بالمحل من نفع عام مصلحة تاريخية راسخة في مسار النضال من أجل تصفية الاستعمار، و أنه تعاضى عن عدم إثبات المطلوبة لتاريخ الترامي أو الهجوم، و لم يجب عن أسباب الاستئناف و لم يبحث في الشكليات القانونية و في جوهر النزاع و لم يبين العناصر الواقعية و القانونية المستند عليها بشكل ينفع القارئ بسلامة الاستنتاج الذي انتهى إليه، و لم يرد على دفعه المتعلقة، بأن تواجهه بمحل النزاع مؤسس على سند قانوني، و هو رسم الهبة، و أن هجوم المطلوبة على المقر و تبيد وثائقه يعد مسا صارخا بذاكرة الطالب السياسية، و لذلك فالقرار مخالف للفصل 66 من ظ التحفيظ العقاري و معرض للنقض.

لكن حيث أن موضوع الدعوى الأصلية هو الطرد للاحتلال بدون سند، و أنه لئن كانت الهبة في العقار غير المحفظ و في طور التحفيظ عملا بالفقه الإسلامي لا تنشأ إلا بعقد عدلي يشهد فيه العدلان على الواهب بهبته العقار إلى الموهوب له و معاينتهما لحوز هذا الأخير لذلك العقار، فإن الهبة في العقار المحفظ عملا بالفصلين 66 و 67 من ظ التحفيظ العقاري فضلا على أنها لا تؤسس إلا بعقد عدلي يشهد فيه العدلان بهبة العقار من الواهب له، فإنه لا يكون لها وجود قانوني إلا بتسجيلها في الرسم العقاري، و الثابت من وقائع الدعوى و أدلتها المعروضة على قضاة الموضوع أن ما استدل به الطالب لإثبات الهبة هو ليفيف عدلي شهد فيه المشهود بوقوع الهبة، و أن الشهادة العقارية المستدل بها من المطلوبة تفيد أن العقار ذي الرسم العقاري عدد 777/ج مسجل بصفة منفردة في اسم المطلوبة شركة الدراسات و الاستغلال للتجارة و الصناعة، و أن الشهادة المذكورة لا تتضمن أي حق عيني عقاري وارد على العقار لفائدة الطالب، و المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت رسم الهبة المحتج به يعد غير موجود في مواجهة المطلوبة ولا يمكن الاحتجاج به عليها مادامت هي المسجلة في الرسم العقاري، تكون طبقت الفصلين أعلاه، و اعتبرت الدور التاريخي الذي يلعبه أي شخص ذاتي أو معنوي في التأطير و النضال لا ينشئ له حقا عينيا على عقار محفظ مملوكا للغير، مادام لم يسجل بالرسم العقاري، فبحث في جوهر النزاع و الأسباب الواقعة و القانونية المسند عليها، فردت دفعه المتعلقة بسند تواجهه بمحل النزاع بما أشير في تعليلها، وردت الدفع بالهجوم على مقره و تبيد وثائقه و محفوظاته ضمنا لعدم ثبوت أي أصل له بوثائق الملف، فجاء قرارها مرتكزا على أساس و معللا تعليلا سليما و ما بالوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالب المصاريف.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد احمد اليوسفي العلوي - و المستشارين السادة: الحنافي المساعدي - مقرا - جميلة المدور - محمد بن يعيش - سمية يعقوبي خبيزة و بحضور المحامية العامة السيدة آسية ولعلو و بمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.