Preuve de la dernière maladie : une attestation médicale est insuffisante si elle n’établit pas l’altération des facultés mentales du contractant (Cass. civ. 2005)

Identification			
Ref 15724	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 272
Date de décision 26/01/2005	**N° de dossier** 2629/1/1/2002	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Foncier, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** قاعدة التوليج, Date de conclusion de l'acte, Date de réception par les adouls, Droit foncier, Inscription de faux, Inscription sur le titre foncier, Irrecevabilité d'un moyen nouveau, Maladie de la mort, Preuve de l'altération du discernement, Requalification de la vente en libéralité, Conflit entre l'acquéreur et les héritiers de la venderesse, Tawlij, إثبات فقدان الأهلية, بيع في مرض الموت, تاريخ إبرام العقد, تشطيب على إراثة, تطهير الرسم العقاري, تقييد عقد بيع, دفع جديد أمام المجلس الأعلى, طعن بالزور فرعي, Vente immobilière, Annulation d'une inscription d'hérédité
Base légale Article(s) : 92 - 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 de droit des affaires et des entreprises المجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات | Année : مارس 2006

Résumé en français

Dans un litige opposant les acquéreurs d’un droit indivis aux héritiers de la venderesse ayant inscrit leur dévolution successorale avant la transcription de la vente, la Cour Suprême rejette le pourvoi et valide le raisonnement des juges du fond qui avaient ordonné l’annulation de l’inscription de l’hérédité et l’enregistrement de l’acte de vente.

La Cour écarte d’abord les moyens contestant la validité de la vente. Elle juge que l’allégation de conclusion de l’acte durant la maladie de la mort de la venderesse ne peut prospérer sur la seule base d’un certificat médical n’établissant pas une altération du discernement. Par voie de conséquence, le grief subsidiaire tiré du *tawlij*, qui suppose une vente consentie durant cette maladie, est logiquement écarté. De même, le moyen fondé sur la fausseté de l’acte, dont la date d’établissement est postérieure au décès, est jugé inopérant dès lors que la convention a été reçue par les adouls du vivant de la partie venderesse. La Cour approuve ainsi les juges du fond d’avoir écarté, pour défaut d’utilité, la procédure d’inscription de faux, en application de l’article 92 du Code de procédure civile.

Enfin, la Cour Suprême déclare irrecevable le moyen fondé sur le principe de l’effet purgeant de

l'immatriculation foncière, qui aurait selon les héritiers rendu définitive l'inscription de leur hérédité. Elle rappelle à ce titre qu'un moyen mêlant des éléments de fait et de droit ne peut être invoqué pour la première fois devant la juridiction de cassation.

Tawlij (التوليج) *: Notion technique du droit successoral marocain issue du droit musulman (rite malékite), le tawlij désigne la vente consentie par une personne durant sa maladie de la mort (marad al-mawt) à l'un de ses héritiers présomptifs pour un prix de faveur, manifestement inférieur à la valeur réelle du bien. Lorsque ces trois conditions cumulatives (maladie de la mort, qualité d'héritier de l'acquéreur et prix préférentiel) sont réunies, l'acte est requalifié par la jurisprudence. Il n'est plus analysé comme une vente mais comme une libéralité, assimilable à un testament. Cette requalification a pour finalité de protéger les droits des autres héritiers en sanctionnant tout avantage visant à contourner les règles impératives de la dévolution successorale.*

Résumé en arabe

إن التوليج لا يمكن اعتباره قائما إلا إذا كان عقد البيع قد تم من المريض في مرض موته. ولذلك، فإن القرار حين أورد الدفوع المثارة من الطرفين وحكم بأن « ما يدعيه المستأنفون من كون البائعة كانت مصابة بمرض عضال أثر عليها لا يوجد ما يثبته وأن الشهادة الطبية المدلى بها غير كافية لإثبات ادعاءاتهم فضلا عن أنها لا تشير إلى فقد الأهلية والإدراك والتمييز ». فإنه بهذه التعليلات لم يخرق أية قاعدة مسطرية وأنه لما استبعد الدفع المتعلق بالمرض لم يكن في حاجة للرد على الدفع المتعلق بالتوليج.

Texte intégral

القرار عدد: 272 المؤرخ في: 26/01/2005، ملف مدني عدد: 2629/1/1/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المصطفى (أ.) وزوجته فاطمة (أ. ق.) تقدما بتاريخ 25/12/1996 بمقال افتتاحي لدى المحكمة الابتدائية بن امسيك سيدي عثمان الدار البيضاء ضد المدعى عليهم امحمد (أ. ق.) ومحمد (أ. ج.) والمحافظ على الأملاك العقارية بسيدي عثمان عرضا فيه أنهما بمقتضى رسم شراء عدد 341 صحيفة 237 وتاريخ 19/12/1996 اشتريا من خديجة (ج.) بنت الطالب قيد حياتها بتاريخ 24/10/1995 جميع واجبها على الشياع وهو النصف في الدار الكائنة بحي بورنازيل بلوك 2 الزنقة 18 رقم 11 الدار البيضاء والبالغ مساحتها 83 مترا مربعا ذات المطلب عدد 15324 والذي وقع تحويله إلى الرسم العقاري عدد (...)/12 الملك المسمى « خديجة (أ. ق.) » وأن من بين المالكين امحمد (أ. ق.) بنسبة النصف من العقار وأن هذا الأخير عمد إثر وفاة

زوجته خديجة البائعة إلى إقامة إراثة وإدراجها بالصك العقاري الذي أصبح يتضمن اسم امحمد (أ. ق.) بالإضافة إلى باقي الورثة مما تعذر معه عليهما تسجيل شرائهما بالسجل العقاري ملتمسين لذلك الحكم بإدراج البيع الصادر من خديجة (ج.) بمقتضى الرسم المشار إليه والحكم نتيجة لذلك بأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتقييده على الرسم العقاري عدد (...)/12 في حدود النصف مع ما يترتب على ذلك من نتائج قانونية والحكم تبعا لذلك بتقييد رسم شرائهما بالرسم العقاري بصفتهما مالكين لنصف العقار. وبتاريخ 12/05/1997 تقدم المدعيان بمقال إصلاحي ملتمسين فيه الاستجابة لما جاء في مقالهما الافتتاحي مع الحكم بالتشطيب على الإراثة المنجزة من طرف امحمد (أ. ق.) ومحمد (أ. ج.) والمسجلة على الرسم العقاري عدد (...)/12 للملك المسمى « خديجة (أ. ق.) » وأمر المحافظ بابن امسيك بإجراء التشطيب.

وبعد جواب المدعى عليهما بأن الطرف المدعي لم يسلك المسطرة المنصوص عليها في الفصل 96 من ظهير 12/08/1913 وأن عقد البيع لم يتم تحريره إلا بعد الوفاة وكذا بعد تسجيل رسم الإراثة بالعقار المذكور وأن هذا التصرف وقع في حالة المرض المخوف وأن عقد البيع جاء مخالفا لمقتضيات الظهير المنظم لخطة العدالة، أصدرت المحكمة بتاريخ 16/06/1997 في الملف عدد 941/96 حكمها رقم 553 بأمر المحافظ العقاري بسيدي عثمان بالتشطيب على الإراثة المنجزة من طرف امحمد (أ. ق.) ومحمد (أ. ج.) المسجلة بالرسم العقاري عدد (...)/12 للملك المسمى « خديجة (أ. ق.) » والحكم بإدراج عقد البيع عدد 341 صحيفة 237 وتاريخ 19/12/1996 بالرسم العقاري المذكور وذلك على أساس أن المصطفى (أ.) وفاطمة (أ. ق.) مالكان لنصف العقار موضوع الرسم العقاري المذكور. فاستأنفه المدعى عليهما. فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفهما بوسيلتين.

فيما يخص الوسيلة الأولى

حيث يعيب الطاعنان القرار فيها بخرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف، ذلك أنهما أثبتا بشواهد طبية مسترسلة المرض العضال الذي كانت تعاني منه الهالكة والذي كان سببا في وفاتها والتمسا في حالة الشك إجراء خبرة طبية وأن القرار المطعون فيه أجاب حول هذا الدفع بكون الشهادة الطبية غير كافية لإثبات ادعاءاتهما فضلا عن أنها لا تشير إلى فقدان الأهلية والإدراك والتمييز. إلا أن هذا الجواب يتناقض مع ما سارت عليه الاجتهادات القضائية وقد دفعا بأن البيع وقعت فيه محاباة باعتبار أن فاطمة (أ. ق.) أحد المطلوب ضدهما النقض هي بنت الهالكة مما التمسا معه تطبيق قاعدة التوليج. والطاعنان أمام عدم تناسب الثمن للمبيع وعدم ثبوت أدائه في الواقع قد التمسا إجراء خبرة لتدقيق الثمن وإعمال قاعدة التوليج للوقوف على حقيقة الأمور الشيء الذي لم يتطرق له القرار بتاتا في حيثيات تعليله مما يكون معه منعدم التعليل.

لكن حيث إن التوليج لا يمكن اعتباره قائما إلا إذا عُقد البيع من المريض في مرض موته. ولذلك، فإن القرار حين أورد الدفوع المثارة من الطرفين وحكم بأن « ما يدعيه المستأنفان من كون البائعة كانت مصابة بمرض عضال أثر عليا لا يوجد ما يثبته وأن الشهادة الطبية المدلى بها غير كافية لإثبات ادعاءاتهما فضلا عن أنها لا تشير إلى فقد الأهلية والإدراك والتمييز ». فإنه بهذه التعليلات لم يخرق (القرار) أية قاعدة مسطرية وأنه لما استبعدت الدفع المتعلق بالمرض لم يكن في حاجة للرد على الدفع المتعلق بالتوليج. مما تبقى معه الوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

وفيما يخص الوسيلة الثانية

حيث يعيب الطاعنان القرار فيها بعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أنهما تقدما بمقال الطعن بالزور الفرعي لكون العقد مؤرخ في 24/12/1996 في حين أن وفاة البائعة كانت بتاريخ 24/10/1996 أي بتاريخ سابق على تاريخ العقد وأن القرار رد على هذا الدفع بكون العقد أبرم وتلقاه العدلان بتاريخ 24/10/1995 وأن تحريره هو الذي لم يتم إلا بعد الوفاة وليس إبرامه. إلا أن هذا الرد لا يغني عن اتباع مسطرة الزور الفرعي المتمسك بها وأن المطلوب ضدهما النقض يعترفان في مقالهما الافتتاحي للدعوى أن المحل المتنازع بشأنه كان مطلبا تحت عدد 15324 وقع تحويله إلى الرسم العقاري عدد (...)/12، وأن الفصل الثاني من القانون العقاري ينص على أنه يترتب عن التحفيظ إقامة رسم الملكية مسجل بكناش عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق

السالفة الغير المضمنة بالكناش العقاري. فرسم الإراثة تم تقييده بالصك العقاري وأصبح من غير الجائز التشطيب عليه.

لكن ردا على الوسيلة أعلاه فإن الطعن بالزور الفرعي في العقد المؤرخ في 04/12/1996 وملحقه المؤرخ في 19/12/1996 قد تجاوزه القرار المطعون فيه لأن العقد المذكور أبرم وتلقاه العدلان في 24/10/1995 وأن تحريره هو الذي لم يتم إلا بعد الوفاة الأمر الذي جعل القرار يستغني عن النظر في الطعن المذكور لعدم جدواه إذ لا يتوقف الفصل في الدعوى عليه طبق ما ينص عليه الفصل 92 من ق.م.م وأن ما دفع به الطاعنان من تطهير الملك من جميع الحقوق السابقة الغير المضمنة بالكناش العقاري فإنه لا يستفاد من مستندات الملف أن الطاعنين أثار الدفع المذكور أمام محكمة الموضوع وهو دفع يختلط فيه الواقع بالقانون ولا تجوز إثارته لأول مرة أمام المجلس الأعلى مما تبقى معه الوسيلة في شقها الأول غير ذات اعتبار وفي شقها الثاني غير مقبولة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر.

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 ـ رئيسا. والمستشارين زهرة المشرفي ـ عضوة ومقررة. وعمر الأبيض، ومحمد بلعياشي. وأحمد بلبكري ـ أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

الرئيس المستشار المقرر كاتبة الضبط

Version française de la décision

Arrêt n° 272, en date du 26/01/2005, Dossier civil n° 2629/1/1/2002

Au nom de Sa Majesté le Roi

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que Mostafa (A.) et son épouse Fatima (A. K.) ont, le 25/12/1996, saisi par requête introductive d'instance le Tribunal de première instance de Ben M'sick Sidi Othman de Casablanca à l'encontre des défendeurs M'hamed (A. K.), Mohamed (A. J.) et le Conservateur de la propriété foncière de Sidi Othman, exposant que, par acte d'achat n° 341, f° 237, en date du 19/12/1996, ils ont acquis de Khadija (J.), de son vivant le 24/10/1995, l'intégralité de ses droits indivis, soit la moitié, sur la maison sise au quartier Bournazel, Bloc 2, Rue 18, n° 11 à Casablanca, d'une superficie de 83 mètres carrés, objet de la réquisition d'immatriculation n° 15324 convertie en titre foncier n° (…)/12, bien dénommé « Khadija (A. K.) » ; que figure parmi les propriétaires M'hamed (A. K.) à hauteur de la moitié de l'immeuble ; et que ce dernier, suite au décès de son épouse, la venderesse Khadija, a fait établir un acte d'hérédité (Irätha) et l'a fait inscrire sur le titre foncier, lequel mentionne désormais le nom de M'hamed (A. K.) en plus des autres héritiers, ce qui les a empêchés d'inscrire leur acquisition au registre foncier ; sollicitant, en conséquence, qu'il soit jugé que la vente consentie par Khadija (J.) par l'acte susmentionné soit inscrite et, partant, qu'il soit ordonné au Conservateur de la

propriété foncière de l'inscrire sur le titre foncier n° (…)/12 à hauteur de la moitié, avec toutes conséquences de droit, et qu'il soit par la suite ordonné l'inscription de leur acte d'achat sur le titre foncier en leur qualité de propriétaires de la moitié de l'immeuble. Le 12/05/1997, les demandeurs ont déposé une requête rectificative sollicitant qu'il soit fait droit aux demandes de leur requête introductive et qu'il soit en outre ordonné la radiation de l'acte d'hérédité établi par M'hamed (A. K.) et Mohamed (A. J.) et inscrit sur le titre foncier n° (…)/12 du bien dénommé « Khadija (A. K.) », et qu'il soit enjoint au Conservateur de Ben M'sick de procéder à ladite radiation.

Après que les défendeurs eurent répondu que la partie demanderesse n'avait pas suivi la procédure prévue à l'article 96 du Dahir du 12/08/1913, que l'acte de vente n'a été dressé qu'après le décès et l'inscription de l'acte d'hérédité sur ledit immeuble, que cet acte a été conclu durant la dernière maladie (maladie de la mort) et qu'il était contraire aux dispositions du Dahir réglementant la profession adoulaire, le tribunal a, le 16/06/1997, dans le dossier n° 941/96, rendu son jugement n° 553 ordonnant au Conservateur de la propriété foncière de Sidi Othman la radiation de l'acte d'hérédité établi par M'hamed (A. K.) et Mohamed (A. J.) et inscrit sur le titre foncier n° (…)/12 du bien dénommé « Khadija (A. K.) », et ordonnant l'inscription de l'acte de vente n° 341, f° 237, en date du 19/12/1996, sur ledit titre foncier, au motif que Mostafa (A.) et Fatima (A. K.) sont propriétaires de la moitié de l'immeuble objet dudit titre foncier. Jugement dont les défendeurs ont interjeté appel. La cour d'appel l'a confirmé par son arrêt, lequel fait l'objet du présent pourvoi en cassation, formé par les appelants, et fondé sur deux moyens.

En ce qui concerne le premier moyen

Attendu que les demandeurs au pourvoi reprochent à l'arrêt la violation d'une règle de procédure ayant causé un préjudice à l'une des parties, en ce qu'ils ont prouvé par des certificats médicaux concordants la maladie incurable dont souffrait la défunte et qui a causé son décès, et ont sollicité, en cas de doute, une expertise médicale ; que l'arrêt attaqué a répondu à ce moyen que le certificat médical était insuffisant pour prouver leurs allégations, et qu'au surplus, il n'indiquait pas une perte de capacité, de conscience ou de discernement ; que, cependant, cette réponse est en contradiction avec la jurisprudence établie, et qu'ils ont soutenu que la vente constituait un acte de favoritisme (*mouhabat*), étant donné que Fatima (A. K.), l'une des défenderesses au pourvoi, est la fille de la défunte, ce qui les a conduits à solliciter l'application de la règle du *tawlij* ; que les demandeurs au pourvoi, face à la disproportion du prix par rapport au bien vendu et à l'absence de preuve de son paiement effectif, ont sollicité une expertise pour vérifier le prix et l'application de la règle du *tawlij* afin d'établir la vérité des faits, ce que l'arrêt n'a absolument pas abordé dans ses motifs, le rendant ainsi dépourvu de motivation.

Mais attendu que le *tawlij* ne peut être établi que si la vente a été conclue par le malade durant sa dernière maladie (maladie de la mort) ; que, par conséquent, la cour, en rapportant les moyens soulevés par les parties et en jugeant que « les allégations des appelants selon lesquelles la venderesse était atteinte d'une maladie incurable l'ayant affectée ne sont étayées par aucune preuve, et que le certificat médical produit est insuffisant pour prouver leurs allégations, d'autant qu'il n'indique pas une perte de capacité, de conscience ou de discernement », n'a, par ces motifs, violé aucune règle de procédure ; qu'ayant écarté le moyen relatif à la maladie, elle n'était pas tenue de répondre au moyen relatif au *tawlij* ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

En ce qui concerne le second moyen

Attendu que les demandeurs au pourvoi reprochent à l'arrêt son défaut de base légale et son manque de motivation, en ce qu'ils ont formé une inscription de faux incidente au motif que l'acte est daté du 24/12/1996 alors que le décès de la venderesse est survenu le 24/10/1996, soit à une date antérieure à celle de l'acte ; que l'arrêt a rejeté ce moyen au motif que l'acte a été conclu et reçu par les adouls le

24/10/1995, et que seul son établissement matériel a eu lieu après le décès, et non sa conclusion ; que, cependant, cette réponse ne dispense pas de suivre la procédure d'inscription de faux invoquée ; que les défendeurs au pourvoi reconnaissent dans leur requête introductive que le bien litigieux était une réquisition sous le n° 15324, convertie en titre foncier n° (...)/12 ; que l'article 2 du Dahir sur l'immatriculation foncière dispose que l'immatriculation a pour effet d'établir un titre de propriété inscrit sur un livre foncier, d'annuler tous les titres antérieurs et de purger l'immeuble de tous les droits antérieurs non inscrits sur le livre foncier ; que l'acte d'hérédité a donc été inscrit sur le titre foncier et sa radiation n'est plus permise.

Mais, en réponse au moyen susvisé, attendu que l'arrêt attaqué a écarté l'inscription de faux incidente visant l'acte du 04/12/1996 et son annexe du 19/12/1996, au motif que ledit acte a été conclu et reçu par les adouls le 24/10/1995, et que seul son établissement matériel a eu lieu après le décès, ce qui a conduit la cour à ne pas examiner ladite inscription de faux, la jugeant sans pertinence, dès lors que la solution du litige n'en dépendait pas, conformément à l'article 92 du Code de procédure civile ; et attendu que, quant au moyen tiré de l'effet de purge de l'immatriculation, il ne ressort pas des pièces du dossier que les demandeurs au pourvoi l'aient soulevé devant les juges du fond, et qu'il s'agit d'un moyen mélangé de fait et de droit qui ne peut être soulevé pour la première fois devant la Cour Suprême ; d'où il suit que le moyen est non fondé en sa première branche et irrecevable en sa seconde.

Par ces motifs

La Cour Suprême rejette le pourvoi et condamne les demandeurs aux dépens.