

Validité d'une donation immobilière : nécessité impérative de l'évacuation effective du logement par le donateur

| Identification | | | |
|--|---|---|------------------------------|
| Ref 15596 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 343 |
| Date de décision 19/04/2016 | N° de dossier 971/2/2/2015 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Foncier, Droits réels - Foncier - Immobilier | | Mots clés قرارات محكمة النقض, Prise de possession effective, Nullité de la donation, Nullité, Maintien du donateur au domicile, Maintien de la possession en faveur du donataire, Évacuation du logement donné, Enquête judiciaire, Donation immobilière, Donation, Contrat de donation (Sadaqa), Confirmation après renvoi de cassation, Conditions de validité, Appréciation souveraine des témoignages | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

La Cour de cassation rejette le pourvoi dirigé contre l'arrêt de la Cour d'appel de Meknès, rendu sur renvoi après cassation, lequel avait ordonné une enquête judiciaire conformément au paragraphe 2 de l'article 369 du code de procédure civile, en vue de vérifier l'effectivité de l'évacuation du logement par le donateur.

Cette enquête, menée par audition des témoins produits par les deux parties, a établi que le donateur n'avait jamais quitté le domicile faisant l'objet de la donation, y demeurant jusqu'à son décès.

Dès lors, la Cour relève que l'évacuation effective par le donateur est une condition essentielle à la validité de la donation, cette évacuation devant inclure le retrait complet du donateur et de ses effets personnels, conformément aux prescriptions doctrinales pertinentes. Constatant ainsi l'absence de preuve d'une telle évacuation et rejetant l'argument selon lequel une partie du logement aurait été louée par les donataires, la Cour d'appel a légitimement jugé nul l'acte de donation. Par conséquent, la Cour de cassation considère que la décision attaquée est suffisamment motivée et légalement fondée, justifiant ainsi le rejet du pourvoi.

Résumé en arabe

إن محكمة الإحالة تقيدا منها بالقرار الناقض كما توجب ذلك الفقرة الثانية من الفصل 369 من ق.م.م أمرت بإجراء بحث بالاستماع لشهود اللفيين المدلى بهما من الطرفين قصد التأكد من واقعة إفراغ المتصدق للمنزل المتصدق به ، فثبت لها أن المتصدق لم يخل السكن المتصدق به ، بل ظل به إلى أن توفي. وبما أن حيازة المتصدق عليه للمتصدق به شرط أساسي لصحة الصدقة ، وأن هذه الحيازة يجب أن تتمثل في إخلاء التصديق للسكنى منه ومن أمتعته على قول المتحف ، واعتبرت أن عقد الصدقة المستدل به باطلا ولم يثبت لها دليل أنه أكرى سفلي الدار وقضت ببطالانه ، فإنها جعلت لقرارها أماما وعلته تعليلا كافيا.

رفض الطلب

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ، والقرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 2015/05/12 عن محكمة الاستئناف بمكناس ، في الملف عدد 1401/13/1688 ، أن المدعيين الجيلالي (خ) وبوعزى (خ) تقديما بتاريخ 2009/02/18 أمام المحكمة الابتدائية بخنيفرة، بمقال افتتاحي أعقباه بآخر إصلاحي بتاريخ 2009/04/29 عرضا فيهما أنهما من جملة ورثة المرحوم محمد (خ)، وأنه قبل وفاته بتاريخ 2008/02/22 تصدق على المدعى عليهما رابحة (ظ) ورابحة (خ) التي أدرج ورثتها بعد وفاتها وفاتحة (خ) بجميع القطعة الأرضية موضوع المطلب عدد 9105، المشيد عليهما دارا للسكنى والموصوفة بالمقال ، وأن المتصدق ظل يتصرف في المتصدق به إلى أن توفي ، والتمسا الحكم ببطالان عقد الصدقة المحرر بتاريخ 2007/03/16. وأرفق المقال بوثائق. وبعد جواب المدعى عليهما بأن رسم الصدقة صحيح ، وأنهما حازتا- المتصدق به بمعينة شهيديه ، وتأكيدا لذلك تدليان برسم حيازة مؤرخ في 2009/06/28، وأن المتصدق كان مريضا وظل يستشفى تحت رعايتهما لسنه وعجزه بمسكنه المتصدق به والذي توفي به. وبعد إجراء بحث وتعقيب الطرفين على ضوء البحث ، أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2010/07/14 حكما في الملف عدد 09/53/405. قضى ببطالان رسم الصدقة ، فاستأنفته المحكوم عليهما طاهر رابحة وفاتحة (خ)، وبعد تبادل الردود أصدرت محكمة الاستئناف قرارا ئ بالغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم برفض الطلب. طعن فيه المدعيان بالنقض ، بناء على عدم الارتكاز على أساس قانوني و نقصان التعليل الموازي لانعدامه ، ذلك أن من شروط الصدقة حيازة العين المتصدق بها، وأن المتصدق به دار للسكنى ، وأن المتصدق ظل يسكن مع المتصدق عليهما إلى أن توفي بالمنزل المتصدق به وأنه لم تمر سنة على إفراغه المنزل لأن الصدقة عقدت بتاريخ 2007/01/03، والوفاة كانت بتاريخ 2008/02/22. والحال أنه لم يسبق للمتصدق أن أفرغ المنزل لبقائه تحت رعاية المتصدق عليهما ، كما أكدت ذلك المطلوبتان في النقض أثناء جلسة البحث ، وشهود اللفيين المستمع إليهم بعد أدائه. اليمين. والمطلوبتان كذبتا ما جاء في رسم الصدقة من معاناة ، مما يعرض القرار للنقض. وبعد انتهاء الإجراءات ، أصدرت محكمة النقض بتاريخ 2013/02/05 في الملف عدد 2011/1/2/762 قرارا بالنقض والإحالة على نفس المحكمة بعلته أنه يشترط لصحة الصدقة متى تعلقت بسكن المتصدق بالإضافة إلى ثبوت الحيازة وجبها ثبوت إخلاء المتصدق لدار سكناه سنة. فإن عاد لسكنى مسكنه قبل العام بطلت صدقته على تفصيل كما لأبي المودة في مختصره ليست النازلة محله ، إلا أن يرجع مختفيا أو ضيفا ومات بها، والطاعنتان دفعتا بأن الصدقة وإن تضمنت معاناة عدلي التلقي لحيازة المتصدق عليهما حسبما برسم توثيقها المؤرخ في 2007/01/13، فإن المتصدق ظل يسكن بدار سكناه المتصدق بها إلى أن توفي بها بتاريخ 2008/02/22، وهو الأمر

الذي أقرته المطلوبتان بدعوى أن المتصدق كان مريضا وظل يستشفى تحت رعايتهما لكبر سنه وعجزه بمسكنه إلى أن توفي به. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قضت برفض طلب الصدقة بعلّة أن سن المتصدق البالغ 91 سنة وانعدام من يقوم بمصالحه ورعايته يشفعان للمطلوبتين في طلب إبقائه معهما لرعايته والقيام بشؤونه من باب التكافل والاعتراف بالجميل دون أن تبحث في ثبوت الإخلاء من عدمه وفيما إذا كانت عودة المتصدق لمسكنه المتصدق به قبل العام عارضة ضيفا أو مريضا إلى أن مات به لتبني حكمها على ما انتهى إليه تحقيقها ، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه مما يعرضه للنقض. وبعد النقض والإحالة على نفس المحكمة وتبادل الأجوبة على ضوء القرار الناقض ، أصدرت محكمة الاستئناف قرارا بتأييد الحكم المستأنف. وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال لم يجب عنه المطلوبان رغم إثبات الأستاذ محمد (ش) نيابته عنهما.

حيث تعيب الطالبتان القرار في الوسيطتين الأولى والثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون ، ذلك أن القرار المطعون فيه استند فيما قضى به على شهادة بعض الشهود الذين شهدوا بأن المتصدق بسبب مرضه الذي أقعده الفراش بقي بالمنزل المتصدق به إلى أن توفي به وأن ما استندت عليه المحكمة لا يرقى لدرجة الإثبات لأن طالبتي النقض أدلتا بالملف العيوب للمتصدق لإثبات مرضه وحاجته لمن يراعه فأسكنناه في سفلي الدار وأنهما تصرفتا في المتصدق به وتتوصلان بواجبات الكراء، وأن عقد الصدقة جاء مستوفيا لجميع الشروط الفقهية المطلوبة من رفع يد المتصدقة وحوز المتصدق به ومعاينة شاهده خاليا من شواغل المتصدق وأمتعته وهي شروط كافية للقول بصحة الصدقة ولا ينال منها شهادة الشهود ببقاء المتصدق بالمنزل إلى أن توفي به. كما أن القرار اكتفى للتأكد من واقعة إخلاء المتصدق دون التأكد من واقعة الحيازة التي أثبتها الشهود ، وأن رسم الصدقة صحيح نظرا لما نص عليه من معاينة حوز المتصدق به وأن موت المتصدق بالمنزل المتصدق به بسبب مرضه لا يبطل رسم الصدقة ، مما يجعل ما استندت عليه المحكمة غير جدير بالاعتبار ويعرض القرار للنقض.

لكن ، حيث إن محكمة الإحالة تقيدا منها بالقرار الناقض كما توجب ذلك الفقرة الثانية من الفصل 369 من ق.م.م أمرت بإجراء بحث بالاستماع لشهود اللفيين عدد 2009/273 و2009/45 المدلى بهما من الطرفين قصد التأكد من واقعة إفراغ المتصدق للمنزل المتصدق به، فثبت لها أن المتصدق لم يخل السكن المتصدق به، بل ظل به إلى أن توفي. وبما أن حيازة المتصدق عليه للمتصدق به شرط أساسي لصحة

الصدقة ، وأن هذه الحيازة يجب أن تتمثل في إخلاء المتصدق للسكنى منه ومن أمتعته على قول المتحف:

وإن يكن محل سكناه يهب فان الإخلاء له حكم وجب

واعتبرت أن عقد الصدقة المستدل به باطلا ولم يثبت لها دليل أنه أكرى سفلي الدار وقضت ببطلته ، فإنها جعلت لقرارها أساسا وعلته تعليلا كافيا.

وكان ما بالوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد محمد بنزهة رئيسا والسادة المستشارين : محمد عصبية مقررا وعمر لمين وعبد الغني العيدر و امحمد لفتح أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد عمر الدهراوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة أوبهوش.