

Action en empiètement sur un bien immatriculé : Seul un ingénieur géomètre topographe est qualifié pour réaliser l'expertise de délimitation (Cass. civ. 2016)

Identification			
Ref 15541	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 207
Date de décision 12/04/2016	N° de dossier 3451/1/4/2014	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Expertises et enquêtes, Procédure Civile		Mots clés هدم, Défaut de base légale, Délimitation des fonds, Expertise judiciaire, Ingénieur géomètre topographe, Motivation défailante, Preuve de l'empiètement, Propriété immatriculée, Qualification de l'expert, Cassation, انعدام التعليل, خبرة قضائية, دعوى الاستحقاق, رسم عقاري, قرارات محكمة النقض, مسائل فنية, مهندس مساح, نقض القرار, تعليل فاسد, Action en empiètement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière d'action en empiètement sur une propriété immatriculée, l'expertise judiciaire visant à délimiter les fonds doit être diligentée par un ingénieur géomètre topographe, à l'exclusion de tout autre technicien.

Encourt par conséquent la cassation pour défaut de base légale, l'arrêt d'une cour d'appel qui ordonne la démolition d'un ouvrage en se fondant sur les conclusions d'un expert non qualifié. Le fait pour les juges du fond de retenir un tel rapport, malgré la contestation de la compétence technique de l'expert soulevée par une partie, entache leur décision d'une motivation défailante, assimilable à une absence de motifs.

Résumé en arabe

كرست محكمة النقض مبدأ أساسيا مفاده أن الاستعانة بالخبرة في المسائل الفنية تقتضي الرجوع إلى أهل الاختصاص الدقيق. وفي نازلة تتعلق بدعوى استحقاق نتيجة تناول بالبناء على عقار محفظ، فإن تحديد حدود هذا العقار يتطلب انتداب خبير مختص وهو

المهندس المساح الطبوغرافي.

وبناء عليه، فإن محكمة الاستئناف، لما اعتمدت في قضائها على خبرة لم ينجزها مهندس مساح، رغم أن النزاع يتعلق بتحديد رسم عقاري، ورغم دفع الطاعنين بهذا السبب، تكون قد بنت قرارها على تعليل فاسد ينزل منزلة انعدامه، مما يعرض قرارها للنقض.

لهذه الأسباب، قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبة تقدمت بتاريخ 15 / 11 / 2011 لدى المحكمة الابتدائية بالحسيمة بمقال افتتاحي عرضت فيه أنها مالكة للدار السكنية موضوع الرسم العقاري عدد: 5093 / 24 المتكونة من سفلي وطابقين علويين ومرفق للسطح وأن الطاعنين قاما بإحداث بناء جديد وهو عبارة عن طابق أرضي وتحت أرضي، وأن هذا البناء أدى إلى إغلاق واجهة مكنها وتم الاستيلاء على مترين من أرضها والتمست الحكم باستحقاقها مترين من أرضها المحفوظة ذات الرسم العقاري أعلاه مع هدم الحائط المحدث من طرف الطاعنين مع فسخ المجال لفتح واجهة منزلها كما هي وارده بالتصميم تحت طائلة غرامة تهديدية، وأرفقت مقالها بشهادة الملكية للعقار المدعى فيه و محضر معاينة وتصميم. وأجاب الطاعنان بأن المطلوبة شيدت منزلها سنة 2000 وبعد تسع سنوات قاما ببناء دارهما فوق رسم شرائهما وأرفقا جوابهما برسم شراء مؤرخ في 20 / 1 / 2004، وبعدما أمرت المحكمة الابتدائية بإجراء خبرة أنجزها الخبير وخلص فيها إلى كون الطاعنين تجاوزا بالبناء عقار المطلوبة موضوع الرسم العقاري أعلاه في حدود مترين مفصلة كالآتي (0.12م x 0.32م) على طول 9.93م، وبعد انتهاء الأجابة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 17 / 7 / 2012 في الملف عدد : 58 / 11 تحت عدد 220 حكما بعدم قبول الدعوى، واستأنفته المطلوبة وبعد استنفاد كل دفع أو دفاع، أصدرت محكمة الاستئناف قرارا قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بتخلي المستأنف عليهما عن المساحة المترامية عليها من الرسم العقاري عدد 5093 / 24 مع هدم الحائط المحدث من طرفهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخر عن التنفيذ، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة واستدعت المطلوبة ولم تجب.

في شأن الوسيلة الوحيدة

حيث يعيب الطاعنان القرار بانعدام التعليل، ذلك أن المطلوبة شيدت دارها في شهر يناير 2000 واستغرقت جميع الأرض البالغة مساحتها آرا و32 سنتيارا كل أنهما شيدا دارهما خلف بناية المطلوبة وملاصقة لها وداخل المساحة التي يملكها، وأن القرار المطعون فيه لم يعلل كيف تم الاعتداء على ملك المطلوبة المشيد منذ 20 سنة كما أن هذه الأخيرة تضمنت في مقالها بأنهما عمدا إلى بناء الزنقة وأحدثا بها بناء مما أدى إلى إغلاق نوافذها التي كانت مفتوحة على الزنقة وتم الاستيلاء على مترين من أرضها دون أن تدلي بأن الأرض التي تم البناء عليها من طرفهما هي زنقة عمومية، والحال أنه تم الترخيص لهما بالبناء حسب الرخصة رقم 629 بتاريخ 26 / 8 / 2009 لما في ذلك من تعارض مع بناء الملك العمومي، وأن القرار المطعون فيه لم يناقش هل تم الاعتداء على الزنقة أم على البناية وهل المساحة المترامية عليها هي مساحة المترين التي وردت في مقال المطلوبة أم مساحة الزنقة التي تم تشييد البناء عليها كما أن الخبير الذي عينته المحكمة تم الطعن فيه لأنه سبق أن أدلى برأيه بموجب محضر معاينة وذلك قبل تعيينه من طرف المحكمة التي كان عليها تعيين خبير مهندس وليس مجرد خبير عريف مما بقي معه القرار المطعون فيه غامضا في غياب طول وعرض المساحة المترامية عليها ومن أين

تبتدئ وأين تنتهي وسائر المقال رغم أن الخبرة أثبتت أن البناء المحدث من طرفهما لم يؤد إلى إغلاق واجهة بناية المطلوبة مما يوجب نقض القرار.

حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار ذلك أنه يستعان في المسائل الفنية بأهلها والطاعنون دفعوا بأن الخبرة المعتمدة في قضاء القرار المطعون فيه لم تنجز بواسطة مهندس مساح، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتمدها رغم أن النزاع يتعلق برسم عقاري يجب أن ينتدب له لحد حدوده وفق رسمه أهل فنه، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا يعد بمثابة انعدامه ويعرضه للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وعلى المطلوبة المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة : مصطفى نعيم مقررا، وعبد الواحد جمالي الإدريسي ونادية الكاعم وسعاد سحتوت أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطبي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.