Assiette foncière : Primauté des limites définies par l’acte constitutif sur la contenance approximative (Cass. civ. 2005)

Identification			
Ref 17091	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1659
Date de décision 01/06/2005	**N° de dossier** 3805/1/1/2003	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Foncier, Droits réels - Foncier - Immobilier		**Mots clés** نقض و إبطال, Cassation, Défaut de base légale, Demande réformative, Détermination de la consistance, Habous, Immatriculation foncière, Opposition, Primauté des limites sur la contenance, Assiette foncière, Valeur approximative de la superficie, تحبيس, تعرض, حدود, صحة التعرض, غير مرتكز على أساس, مساحة تقريبية, مطلب تحفيظ, العبرة بالحدود لا بالمساحة, Acte constitutif	
Base légale		**Source** Revue : مجلة القصر	

Résumé en français

Dans le cadre d'une procédure d'immatriculation initiée par le bénéficiaire d'un *habous*, dont l'assiette fut étendue par demande réformative, la cour d'appel avait validé partiellement une opposition formée par les cohéritiers du constituant. Les juges du fond avaient limité l'assiette du *habous* à la superficie indiquée dans l'acte originel, écartant l'extension au motif qu'elle reposait sur un simple acte (Ichhad) établi unilatéralement par le bénéficiaire.

La Cour suprême casse cet arrêt pour défaut de base légale. Elle rappelle le principe directeur selon lequel, pour la détermination de l'assiette foncière, la considération est donnée aux limites décrites dans l'acte constitutif, et non à la superficie mentionnée, celle-ci n'ayant qu'une valeur approximative (العـــبرة بالحدود لا بالمساحة التقريبية). En l'espèce, l'acte de *habous* décrivant précisément les limites du bien tout en indiquant une contenance d'« environ douze hectares » (نحو اثني عشر هكتارا تقريبا), la cour d'appel ne pouvait légalement ignorer ces limites pour statuer uniquement sur la base de la contenance chiffrée.

Résumé en arabe

رسم التحبيس الذي تحترم ألفاظ المحبس فيه يتحتم الأخذ بها كاملة من غير تأويل او استنباط ا دلالة إشارة لما هو مسكوت عنه فيه.
القرار الذي يعتمد المساحة التقريبية و يهمل الحدود يكون غير مرتكز على أساس و يتعرض للنقض و الإبطال.

Texte intégral

القرار عدد 1659 ، الصادر بتاريخ 1- 6- 2005 ، في الملف المدني عدد 2003/ 1/1/3805

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف، انه بمقتضى مطلب تحفيظ سجل بالمحافظة العقارية بمراكش المنارة في 19/6/1997 تحت عدد 38679/04 و مطلب إصلاحي له بتاريخ 8/8/2000 طلب العمري الحاج المختار تحفيظ العقار المسمى ً الإخلاص ً البالغة مساحته 87 س 68 آر 21 ه بصفته مستفيدا من الحبس المعقب عليه من طرف والده العمري محمد بمقتضى عقد الحبس عدد 24 بتاريخ 12/4/68 المبني على ملكية المحبس عدد 262 بتاريخ 12/8/1964 فتعرض عليه بتاريخ 29/6/1999 كناش 29 عدد 415 العمري احمد و من معه مطالبين بالحقوق المشاعة الراجعة لموروثهم (المحبس) العمري محمد بن إبراهيم استنادا الى عقود اشريته السابقة على تاريخ التحبيس فأحال المحافظ ملف المطلب على ابتدائية مراكش التي أصدرت بتاريخ 9/5/2005 حكمها رقم 22 في الملف 45/102001 بصحة التعرض التي أصدرت بتاريخ 9/5/2002 حكمها رقم 22 في الملف 45/10/2001 بصحة التعرض أيدته محكمة الاستئناف المذكورة مع تعديله باعتباره صحيحا في حدود مساحة تسعة هكتارات فقط في العقار المطلوب تحفيظه و ذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طالب التحفيظ في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك انه اعتبر ان المحبس في رسم التحبيس عدد 24 المذكور حدد المساحة في 14 ه و ان مساحة 9 ه التي أضيفت الى المطلب اعتمادا على مجرد الإشهاد عدد 335 المنشأ من طرف المستأنف لا تلزمه إلا هو. و مع ان المحبس حسب جميع البلاد البيضاء المسماة بالمرس ترس و حمرية و حددها من جميع الجهات قبلة بلد المحبس عليه في البعض، و البعض بلد ولد احميدة و يمينا بلد عباس العمري في البعض و البعض الدار. و يسارا الولجة و غربا لد ورثة محمد بن الملكي في البعض و البعض مجرى ماء الدراع الكبير مع المصرف الفاصل بينه و بين القرطي و بعضا الكوشة. و ان كل ما بين هذه الحدود فهو محبس و ان العبرة بالحدود لا بالمساحة التي تذكر على سبيل التقريب و هو ما أكده المجلس الأعلى في قراره رقم 4 الصادر بتاريخ 2/1/199 في الملف المدني 1022/84 و ان الإشهاد المدلى به من طرفه لم يمس جوهر رسم الحبس.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك انه اعتمد في قضائه بصحة التعرض في حدود تسعة هكتارات على ان ً العقار المطلوب تحفيظه ملك لموروث الطرفين و ان رسم التحبيس حددت فيه المساحة في 12 ه و الخلاصة الإصلاحية التي أدخلت على المطلب لإضافة 9 ه الى رسم التحبيس اعتمادا على مجرد إشهاد انشأ من طرف المستأنف نفسه حسبما أملاه التحبيس الذي إشارة لما هو مسكوت عنه فيه ً ف حين ان رسم الحبس عدد 24 المشار إليه ينص على مساحتها تسع نحو اثني عشر هكتارا تقريبا. و ان العبرة بالحدود لا بالمساحة التقريبية و أهمل الحدود فقد جاء غير مرتكز على أساس مما عرضه للنقض و الإبطال.

و حيث ان حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه المشار إليه اعلاه، و إحالة الدعوى على نفس المحكمة فيها من جديد بهيئة

أخرى طبقا للقانون ، و بتحميل المطلوبين في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر القرار المطعون فيه او بطرته.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه، بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة رئيسا.و المستشارين: محمد العيادي، عضوا مقررا، و العربي العلوي اليوسفي، و محمد بلعياشي، و محمد ترابي أعضاء، و بمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

الرئيس المستشار المقرر الكاتبة