CA,Casablanca,22/05/1985,607

Identification			
Ref 20868	**Juridiction** Cour d'appel	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 607
Date de décision 22/05/1985	**N° de dossier** 262	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** Réquisition d'immatriculation, Procureur général du roi (Non), Opposition pour la première fois devant la cour d'appel (Non), Opposition exceptionnelle, Irrecevabilité, Intervention volontaire, Conditions de validité
Base légale Article(s) : 29 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière Article(s) : 144 - 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 : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | Page : 104

Résumé en français

L'opposition exceptionnelle prévue par la loi sur l'immatriculation foncière, ne peut intervenir que sur décision du procureur du Roi près du tribunal de première instance et non du procureur général du Roi près de la cour d'appel.
Sont irrecevables, d'une part, l'opposition sur une réquisition d'immatriculation introduite pour la première fois devant la Cour d'appel puisqu'elle porte atteinte au double degré de juridiction; et d'autre part, la demande d'intervention volontaire prévue par le Code de procédure civile qui ne trouve pas application en matière d'immatriculation.

Résumé en arabe

إن التعرض الاستثنائي المنصوص عليه في الفصل 29 من قانون التحفيظ العقاري هو الذي يتخذ بقرار من وكيل الملك لدى المحكمة

الابتدائية، وبالتالي فان مثل هذا القرار لا يمكن قبوله اذا اتخذ من طرف الوكيل العام للملك لدى المحكمة الاستئناف.
إن التعرض على مطلب التحفيظ لا يقبل لأول مرة أمام محكمة الاستئناف لان من شان قبوله خرق نظام التقاضي على درجتين.
إن مسطرة التدخل المنصوص عليها في الفصل 144 من قانون المسطرة المدنية غير مقبولة في مسطرة التحفيظ التي لا تخضع لمقتضيات المسطرة المدنية ما عدا في الأحوال المنصوص عليها، فيها صراحة.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الغرفة العقارية
قرار عدد 607 بتاريخ 22/5/1985
ملف عدد 262
باسم جلالة الملك
وبعد الاستماع إلى مستنتجات النيابة العامة والمداولة طبقا للقانون.
بناء على قرار الأعلى الصائر بتاريخ 27 يبراير 1981 رقم 91 في الملف المدن رقم : 68163 والقاضي بناء على طلب النقض المقدم من طرف السيدين الطاهر بنونة وبونان صوفور، ضد السيدين بنعمور أمحمد وبرادة عبد العزيز بنقض الحكم الصادر من طرف المحكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 14 دجنبر 1977 عدد : 1201 في القضية عدد 13/1 وبإحالتها مع أطرافها على نفس المحكمة التي لتبث فيها من جديد طبقا للقانون.
من حيث الشكل:
حيث ان السيدين الطاهر بنونة وبونان صوفور سجلا بتاريخ 20 أكتوبر 1975 لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء مقالا استئنافيا مؤدى عنه في نفس التاريخ ضد الحكم الصادر بتاريخ 11 دجنبر 1973 رقم 73/8في الملفين 66 و) 72/67 المطلبين العقاريين29085 و(40426 من طرف نفس المحكمة ولم يبث تبليغه إليهما مما يجعل طلب استئنافهما مقبولا شكلا.
من حيث الموضوع:
حيث يستفاد من مستندات الملف ومن نسخة الحكم المستأنف أن السيد ليفا ميشيل الإسباني جنسية، طلب بتاريخ1953/12/21 تحفيظ الملك الذي اختار له اسم)ليفا (والمشتمل على ارض مبينة، يقع بطريق مديونية رقم 698 بالدار البيضاء مطلب التحفيظ رقم29085 مستندا في مطلبه على لفيفية مؤرخة في دجنبر 1953 مضمنة بعدد 659 تتضمن شهادة شهودها بمعرفتهم للسيد ميكيل الإسباني أصلا البيضاوي قرار وبأنه يملك جميع الفندق الكائن بطريق مديونية رقم 698 بالدار البيضاء وبتصرف فيه عن مدة تزيد على 20 عاما سلفت متصلة بتاريخه من غير علم منازع ومن غير خروجه عن ملكه بوجه من الوجوه إلى تاريخه بمستند المخالطة وشدة الاطلاع ومعاينة التصرف طول المدة المذكورة وجاء آخره أن السيد ميكيل المذكور صرح انه اشترى الفندق المذكور بعقد مسجل في فاتح غشت سنته عدد- وان قيمة المتر الواحد منه في الوقت الحاضر 2000 فرنك – تم بمقتضى خلاصة إصلاحية بتاريخ 13 يونيو 1955 صار المطلب المذكور متابعا في اسم السيدين بنعمور أمحمد وبرادة عبد العزيز بناء على شرائهما منه للعقار المذكور حسب عقد عرفي مؤرخ في 29 دجنبر 1954وسجلت ضد المطلب المذكور ثلاثة تعرضات.
التعرض الأول: بتاريخ 1 يناير 1960 تحت عدد 2668 كناش 42 – قدمه السيد محمد بن الطاهر نيابة عن زوجه الميلودية بنت الحسن على جميع ارض المطلب ثم بتاريخ 9 يبراير 1970 طلبت تحفيظ نفس العقارات الذي اختارت له اسم) مبروكة(فسجل مطلبها تحت الرقم 40.426 استنادا منها إلى لفيفية مؤرخة في 26 مارس 1962 مضمنة تحت عدد 546 تتضمن شهادة شهودها للسيدة الميلودية بنت الحسن وبأنها تملك جميع أصل الاروى الكبير دون الزينة التي به والكائن بطريق مديونية رقم 810 وتتصرف فيه وتنسبه لنفسها والناس إليها مدة تزيد على ثمانية أعوام سلفت عن تاريخه من غير علم منازعه ومن غير علم خروجه عن ملكها إلى تاريخه بمستند القرابة في

البعض، المجاورة في البعض والمخالطة وشدة الاطلاع على الأحوال، وجاء بطرته بل عشرة مع التنقيط على كلمة ثمانية بداخله، من غير اعتذار كما جاء بطرته بل الأرض من غير بيان مكانها في أصل الشهادة وجاء بعد توقيع العدلين وبطرته بل الأرض بتوقيع مختزل واحد وبدون اعتذار من القاضي سجل عليه الثبوت وهي مستفسرة تحت عدد 547 بنفس التاريخ من غير إشارة في الاستفسار إلى ما الحق بالطرة في الأصل ومقتضى خلاصة إصلاحية بتاريخ 23 شتنبر 1970 صار مطلبها رقم 40.426 متابعا في اسم السيدين بنونة الطاهر وبونان صوفور بناء على شرائهما منها للعقار المذكور حسب عقد حسب عقد عرفي مؤرخ في 17 غشت 1970.

والتعرض الثاني: بتاريخ 7 شتنبر 1960 رقم 2613 كناش 42 قدمه السيد عنان الهاشمي مطالبا بحق الزينة على مسافة العقار كله.

التعرض الثالث: بتاريخ 17 أكتوبر 1960 رقم 5 كناش 43 قدمه السيد محمد بن حسن بن إبراهيم مطالبا بحق الزينة على مساحة 36 مترا مربعا.

و بتاريخ 13 ابريل 1972 سجل السيد المحافظ تحت عدد 1224 كناش 40 تعرضا متبادلا بين المطلبين 29085 و. 40426

وكشفت عملية التحديد التي تمت بتاريخ 28 يناير 1971 إن المطلب 29085 والمطلب 40426 هما في تعارض كلي ويتعلقان بعقار واحد وان مساحته هي 31 ارا وسبعة سانتيارات.

وبعد إحالة الملف من السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء على المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء) الإقليمية سابقا(أصدرت حكمها بتاريخ 11 دجنبر .1973

بصحة التعرضين المقدمين من طرف السيدين عنان الهاشمي ومحمد ابن حسن بن إبراهيم.

وبعدم صحة التعرض المقدم من طرف السيد محمد بن الطاهر في اسم زوجه الميلودية بنت الحسن.

وبعد استئناف هذا الحكم من طرف السيدين الطاهر بنونة وبونان صوفور، اللذين حلا محل الميلودية بنت الحسن أصدرت المحكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 14 دجنبر 1977 حكمها بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع بإلغاء الحكم الابتدائي جزئيا والحكم من جديد بصحة التعرض الذي يشكله مطلب السيد ليفا ميكائيل رقم 29085 ضد مطلب السيدة الميولودية بنت الحسن رقم 40.426 بعدم صحة التعرض الذي يشكله مطلب هذه الأخيرة رقم 40.426 ضد مطلب السيد ليفا ميشيل رقم 29085 وبصحة الخلاصة الإصلاحية التي تقدم بها المشتريان السيدان بنعمور محمد وبرادة عبد العزيز من السيد ليفا ميكائيل، وبإلغاء الخلاصة الإصلاحية التي تقدم بها السيدان الطاهر بنونة وبونان صوفور والتعرضين المقدمين من طرف السيدين محمد بن حسن بن إبراهيم وعنان الهاشمي.

وبناء على طلب الطعن بالنقض المقدم من طرف السيدين الطاهر بنونة وبونان صوفور اصدر المجلس الأعلى بتاريخ 27 يبراير 1980 قراره بنقض الحكم الاستئنافي المذكور، وذلك بسبب عدم جوابها على بعض دفوعاتهما وحججهما وإحالة القضية وأطرافها على نفس محكمة الاستئناف لتبث فيها من جديد طبقا للقانون.

وأمام محكمة الإحالة أدلى المستأنفان السيدان الطاهر بنونة وبونان صوفور بمذكرات جاء فيها أن الحكم الابتدائي قضى بصحة تعرض السيدين عنان الهاشمي ومحمد حسن وبعدم صحة تعرض السيدة الميلودية بنت الحسن التي حل محلها المستأنفان، ولكن لم يقضي بشيء لصالح المستأنف عليهما السيدين بنعمور امحمد وبرادة عبد العزيز اللذين حلا محل السيد ليفا ميشيل ولم يستأنفا الحكم الابتدائي ولا يمكن تحسين وضعيتهما وهما مستأنفا عليهما.

وان لفيية السيد ليفا ميشيل لا يمكن الاعتماد عليها حسب عدم ذكر شهودها لأعمار الشهود ولأنه لا يصح للأجانب إقامة لفيفة بالتملك لعقار داخل التراب المغربي دون بيان وجه تملكه ولو كان اشترى فعلا العقار المتنازع عليه لوقع الإدلاء برسم شرائه، ولأنه ذكر رقم العقار هو 698 بينما رقمه.812– 810

وان لفيفة السيدة الميلودية بنت الحسن عدد 546 التي باعت لهما العقار المتنازع فيه تتضمن الحيازة مدة عشر سنين.

كما أضاف بان تملكها هو بالإرث من أبيها والحيازة بعد مماته مدة تزيد على 30 سنة وان تصريحها أمام السيد قاضي البحث بالمحكمة الابتدائية بأنها لم تكن تعرف في الأول أمر تملكها مع باقي الورثة للعقار المتنازع فيه إلى أن أخبرت من طرف الناس لا يتناقض مع لفيفيتها لأنها لم تكن تتصرف فيه بسبب صغرها وأنها شرعت في التصرف فيه عندما تعرفت عليه، كما أن تصرفها هو عن نفسها ونيابة عن من معها من الورثة وأنها لم تجر قسمة فيه مع الورثة بسبب تسلط السيد ليفا عليه، وان الالتباس الحاصل في لفيفيتها وقع رفضه بالرسم الذي أدلت به المؤرخ في 14 يوليوز 1975 عدد 122 الذي شهد عدلان وهما نفس العدلين المتلقيين للشهادة اللفيفية عدد 546 ابه كان وقع التشطيب في هذه الفيفية على لفظة ثمانية وجعل بطرتها مكانها عشرة واغفل نو الاعتذار عن ذلك في آخر الرسم، وأنهما

يستدركان الآن هذا الإغفال.

جاء في مذكرات المستأنف عليهما السيدين بنعمور امحمد وبرادة العزيز بان الرسم عدد 122 المتعلق الاعتذار عن التشطيب والإلحاق الواقعين باللفيفة عدد 546 ليس من شانه ان يجعل هذه الأخيرة صحيحة وذلك بسبب تكذيبها لها بما وصرحت به أمام السيد قاضي البحث الابتدائي بان العقار هو لها ولمن معها من الورثة وان أي واحد مهم لم يتصرف فيه بعد وفاة والدهم، وبان تخالف أرقام العقار لا تأثير له لتغيرها من وقت لآخر من طرف المصالح البلدية أن العبرة هي من كون محل النزاع هو عقار واحد بدون خلاف بين الأطراف.

وبتاريخ 23 يبراير 1982 تقدمت السيدة رقية بنت العياشي ابن بوشعيب بملتمس في شكل مذكرة يرمى إلى إصدار قرار بإحالة الملف على السيد المحافظ على الأملاك العقارية بقصد إتمام إجراءات التعرض المفتوح لفائدتها وذلك بناء على قرار السيد الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف بالدار البيضاء المؤرخ في 3 دجنبر 1981 بمنحها أجلا جديدا لتعرضها والذي أدلت بنسخة منه صحبة ملتمسها ثم اتبعته بمقال سجلته بتاريخ 31 دجنبر 1982 طالبة فيه قبول تدخلها في الدعوى بناء على قرار السيد الوكيل العام للملك بمنحها أجلا جديدا للتعرض.

كما طلبت إصدار قرار بإحالة الملف على السيد المحافظ على الأملاك العقارية.

أجاب السيدان بنعمور محمد وبرادة عبد العزيز بان منح الأجل الاستئنافي إنما يكون قبل البث في النزاع من طرف المحكمة المحال عليها الملف من طرف السيد المحافظ لا بعد أن تبث المحكمة الابتدائية ثم محكمة الاستئناف ثم المجلس الأعلى الذي نقض الحكم الاستئنافي وأحال القضية على نفس المحكمة للبث فيها من جديد، والتمسا عدم قبول السيدة رقية بنت العياشي.

كما أجاب السيدان بنونة الطاهرة وبونان صوفور بمثل ذلك مضفين أن السيدة رقية بنت العياشي إن كان لها حقا فانه تقادم لمرور أكثر من20 سنة.

وعقبت السيدة رقية بنت العياشي بان طلب قبول التعرض لا يخضع لإجراءات شكلية خاصة ويكفي أن يحرر في رسالة عادية وأنها ليست ملزمة بصياغة طلب قبول تعرضها في شكل مقال تؤدي عنه الرسوم القضائية ولا بتبليغ نسخة منه للأطراف وانه لا عبرة بعنوان) مقال رام إلى التدخل في الدعوى(الذي جاء في إحدى مذكرتيها، وان السيد المحافظ وجه رسالة بتاريخ 3 يوليوز 1984 تحت عدد 911 إلى المحكمة من اجل إرجاع الملف إليه لا يوجد نص قانوني يحول دون قبول التعرض الاستئنافي المنصوص عليه في الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري أثناء النظر في المرحلة الاستئنافية في العقار موضوع النزاع.

وأدلت لتأييد تملكها بإراثة والدها عدد 29 وملكية لفيفية عدد 520 ومخارجة عدد 742 أما النيابة العامة فإنها التمست تطبيق القانون.

المحكمة:

حيث إن طالب التحفيظ الأول هو السيد ليفا ميشيل المطلب 29.085 مما يجعل الآخرين بصفتهم متعرضين تعرضا تلقائيا أو متبادلا هم المدعون المكلفون بالإدلاء بما يؤيد تعرضاتهم.

حيث إن محكمة الاستئناف سبق لها بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 14 دجنبر 1977 إن قضت بعدم صحة تعرض كل من السيدين عنان الهاشمي ومحمد بن حسن بن إبراهيم، ولم يطعنا فيه بالنقض ولم يبق بالتالي موضوع للنظر في شان تعرضهما .

فيما يخص تعرض السيدة الميلودية بنت الحسن الهوراي:

حيث إن تعرضها التلقائي على الطلب 29.085 وكذا مطلبها رقم 40.426 المفتوح بعد مطلب السيد ليفا ميشيل رقم 293.085 والذي يكون تعارضا متبادلا معه، أصبحا يتابعان في اسم السيدين الطاهر بنونة وبونان صوفور بمقتضى شرائهما منها للعقار المتنازع فيه.

حيث إن اللفيفية عدد 546 المؤرخة في 26 مارس 1962 التي اعتمدت عليها السيدة الميلودية بنت الحسن لتأييد تعرضها لا يصح أخذها بعين الاعتبار في إثبات تملكها لأصل العقار دون زيتنه وذلك لان شهودها شهدوا بأنها هي المالكة الوحيدة له وإنها الحائزة له والمتصرفة وأنها تنسبه لنفسها ملكا منذ ما يزيد على ثماني سنين) أو عشر سنين حسب رسم الإصلاح عدد (122بينما صرحت أمام السيد قاضي البحث بالمحكمة الابتدائية بأنها ورثت العقار من أبيها هي ومن معها الورثة، ولم تقع أية قسمة بنيها وبنيهم فتكون بتصريحها هذا على تصديقها فيها لا تملك سوى نصيبها في الإرث في العقار المذكور الشيء الذي يكذب ما جاء في اللفيفية عدد 546 من أنها هي المالكة له وانه خاص لها وخالص لها وحدها، كما أن ما جاء في لفيفيتها من أنها هي المتصرفة والحائزة يكذبه تصريحها أمام السيد قاضي البحث بأنها لم تكن تتصرف منذ وفاة والدها لأنها لم تكن تعرف ملكيتها للعقار إلى أن أخبرت من طرف بعض الناس.

من جهة أخرى جاء في مستند علم شهودها أن بعضهم علم ما شهد به بالقرابة، والحال أن مطلق القرابة يوجب إلغاء شهادتهم كما نص

عليه شراح العمل الفاسي لدى قوله.

)ألا بما يقدح في ستر الحال كالقرب والصحبة أو اخذ المال(

وقال سيدي المهدي الوزاني في نوازله الكبرى الجزء 9 الصفحة 199) كل من ألف في اللفيف اشترط أن لا يكونوا من قرابة المشهود له وإلا فلا تصح (كما قال في نفس الصفحة) وان مطلق القرابة كاف (أي في إلغائها من الاعتبار.

حيث إن من القواعد المقررة أن المحكمة لا تبحث في حجج طالب التحفيظ الأول الذي يعتبر مدعى عليه ما دام المتعرض لم يدل بحجة معتبرة شرعا تحتاج إلى ما يعارضها، ولا تتعرض إلى صحة أو عدم صحة مطلبه لان هذا لا يدخل في اختصاصها، وإنما تنظر في صحة المتعرض أو عدمه خاصة ويبقى النظر من اختصاص المحافظ في قبول المطلب أو عدم قبوله) قرار المجلس الأعلى بتاريخ 1981/7/ 29، مجلة القضاء والقانون عدد 93 ، صفحة .(118

وبالتالي تكون السيدة الميولدية بنت الحسن لم تدل بما يؤيد تعرضها بشيء مفيد مما يتعين معه الحكم بعدم صحته.

فيما يخص تدخل السيدة رقية بنت العياشي.

حيث إن الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري نص على انه بعد انصرام الأجل المحدد لقبول التعرضات) يمكن أن يقبل التعرض (بصفة استثنائية من طرف المحافظ ما دام لم يوجه الملف إلى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية وكذا بعد توجيهه إذا اتخذ وكيل الدولة قررا بذلك ولم ينص على إعطاء هذا الحق للسيد الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف أثناء وجود الملف في المرحلة الاستئنافية.

وما جاء في مذكرات السيدة رقية من انه لا يوجد نص يحول دون قبول تعرضها أثناء المرحلة الاستئنافية هو مردود بان نص الفصل 29 المشار إليه يحول دون ذلك ما دام المشرع قصر الأمر على السيد المحافظ والسيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية الشيء الذي يفهم منه أن المشرع سمح بقبول التعرض الاستثنائي مادام النزاع معروضا على المحكمة ذات الدرجة الأول ولم يقع البث فيه من بعد من طرفها فإذا ما وقع البث من طرفها وانتقل النزاع إلى محكمة الاستئناف ذات الدرجة الثانية فان قبول تعرض جديد غير مسموح به لان سيقع تخطي الدرجة الأولى للتقاضي وهذا أمر مخالف للنظام القضائي الذي له صبغة النظام العام.

والقول بان لسيدة رقية بنت العياشي مصلحة للتدخل أمام محكمة الاستئناف قياسا على ما جاء في الفصل 144 من قانون المسطرة المدنية هو أيضا مردود لان أحكام الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري هي استثنائية، ومن المعلوم أن الاستثناء لا يقبل التوسع فيه ولا القياس عليه، فضلا عن أن مسطرة التدخل غير واردة في مسطرة التحفيظ العقاري التي هي غير خاضعة لمقتضيات المسطرة المدنية ما عدا في الأحوال المنصوص عليها فيها صراحة كما استقر عليه الاجتهاد القضائي) قرار المجلس الأعلى بتاريخ 5 مايو 1968 مجلة القضاء والقانون،، عدد 93ص(118 وبالتالي يتعين القول بعدم قبول طلبها.

لهذه الأسباب

فان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا و حضويا وانتهائيا.

1 – تصرح:فيما يخص طلب الاستئناف السيدين بنونة الطاهر وبونان صوفور اللذين حلا محل السيدة الميلودية بنت لحسن.

من حيث الشكل :بقبوله:

ومن حيث الموضوع :برفضه لعدم قيامه على أساس صحيح وتحميلهما الصائر .

فيما يخص تدخل السيدة رقية بنت العياشي بعدم قبوله.

الرئيس : السيد سعود الحسين.

المستشار المقرر : السيد إدريس السايسي.

المحامون الأساتذة: التكناوتي عبد العالي والقباح عبد العزيز وعبد الرحمان العراقي الحسيني والعباس العلوي المحمدي .