

CCass,14/09/2005,2420

Identification			
Ref 17049	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2420
Date de décision 14/09/2005	N° de dossier 166/1/3/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Immatriculation, Dédommagement, Commission d'une fraude	
Base légale Article(s) : 64 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

En vertu des dispositions de l'article 64 du dahir relatif à l'immatriculation des immeubles, aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble en raison d'un droit lésé par suite d'une immatriculation et les intéressés peuvent, mais seulement en cas de dol, exercer une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du dol.

La Cour qui n'a pas appliqué la procédure du faux incident sur le document sur lequel se sont basés les demandeurs pour établir le titre de propriété du bien, au motif que le titre de propriété a un caractère définitif et qu'il ne peut être attaqué, et qu'il constitue le point de départ des droits réels et des dépenses foncières dont est grevées le bien immobilier au moment de son immatriculation sauf les droits non inscrits, et celui qui a été lésé ne peut qu'introduire une action en dédommagement, a valablement basé sa décision.

Résumé en arabe

تحفيظ - ارتكاب تدليس - تعويض.

بمقتضى الفصل 64 من المرسوم المؤرخ في 12/08/1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري لا يمكن إقامة دعوى في العقار بسبب حق وقع الأضرار به من جراء التحفيظ، ويمكن لمن يههم الأمر وفي حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء

التعويضات، والمحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه عندما صرفت النظر عن تطبيق مسطرة الزور الفرعي في المستند الذي اعتمده المدعيان في إنشاء رسم الملك المتعلق بمحل النزاع بعلّة أن رسم الملك المذكور له صفة نهائية لا يقبل الطعن، وهو يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية المثقل بها العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة ولم يبق أمام المتضرر إلا حق إقامة دعوى التعويض تكون بنت قضاءها على أساس صحيح.

Texte intégral

القرار عدد: 2420، المؤرخ في: 14/09/2005، الملف المدني عدد: 166/1/3/2004

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يخص الوسيلة الأولى:

حيث يؤخذ من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية طنجة بتاريخ 29/10/2003 في الملف عدد 287/03/4 أن أحمد بنقاسم ومحمد بنقاسم ادعيا في مقالهما المودع بابتدائية العرائش أنهما استصدرا في مواجهة المدعى عليهما عبد العزيز الغرباوي النفاخ قرارا استئنافيا في الملف عدد 00/8.776 قضى عليهما بإفراغ القطعة الأرضية العارية المدعوة « مبروكة » الكائنة بشارع عقبة بن نافع بالعرائش المملوكة للمدعين بموجب الرسم العقاري عدد 6280/36، وتعذر تنفيذ الحكم المذكور بسبب قيام المدعى عليهما بالبناء فوق الأرض المحكوم بإفراغها والتمسا الحكم عليهما بهدم البناء المحدث فوقها وعززا طلبهما بنسخة من القرار الاستئنافي المشار إليه ومحضر التنفيذ وأمر صادر عن رئيس المحكمة بوجود الصعوبة في التنفيذ ونظير الرسم العقاري، وأجاب المدعى عليهما بكونهما شيئا البناء المقامة على محل النزاع منذ ثلاثين سنة ويسكنان بها استنادا إلى حجج دامغة ورثاها أبا عن جد، وقد تقدما بإفراغهما من الملك والتمسا إيقاف البث في الدعوى الحالية إلى حين انتهاء مسطرة الزور في القضية وأدليا بنسخة من الشكاية المرفوعة إلى وكيل الملك بالزور والنصب، وبعد إجراء الخبرة وانتهاء الردود حكمت المحكمة على المدعى عليهما بهدم البناء وأيدته محكمة الاستئناف بناء على كون الوصف المعطى لمحل النزاع بالرسم العقاري والقرار الاستئنافي المدلى بهما هو أنه أرض عارية ولا يمكن للخبير أن يكذب الوصف المذكور مما يجعل ما ورد بتقريره من كون البناء أحدث بالملك منذ 15 سنة غير ملزم للمحكمة وأن الطعن بالزور لا يوقف البث في نزاع مبني على حكم قضى للمستأنف عليهما بملكية محل الدعوى استنادا إلى الرسم العقاري الذي يثبت الملك بصفة نهائية ويظهر العقار من جميع الحقوق ولا يبقى للمتضرر سوى المطالبة بالتعويض في حالة ثبوت التدليس مما يجعل مسطرة الزور غير مجدية، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطالبان على القرار خرق القانون ذلك أنهما طعنا بالزور في الوثيقة التي اعتمدها المطلوبان في الوصول إلى تحفيظ عقار النزاع وكان على المحكمة بمقتضى الفصل 92 من قانون المسطرة المدنية أن تنذر الطرف المطلوب بأن يصرح بما إذا كان ينوي استعمال الوثيقة المطعون فيها أم لا وحين صرفت النظر عن دعوى الزور ولم تقض بإيقاف البث إلى حين انتهاء الزور في القضية تكون خرقت القانون وعرضت قرارها للنقض.

لكن حيث إنه لا مجال لأعمال مقتضيات الفصل 92 من قانون المسطرة المدنية المتعلقة بدعوى الزور الفرعي التي ليس بالملف ما يفيد أن الطالبين سلكاها وما تمسكا به هو شكاية بالزور الأصلي مرفوعة إلى النيابة العامة في مواجهة المطلوبين، والمحكمة عندما صرفت النظر عن الشكاية بعلّة أن الرسم العقاري لمحل النزاع يثبت بصفة نهائية ملكية المطلوبين ويكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية الكائنة على الملك ولا يقبل أي طعن بالزور أو غيره ويبقى أمام الطرف المتضرر المطالبة بالتعويض في حالة ثبوت التدليس تكون قد أقامت قضاءها على أساس قانوني صحيح وعللت قرارها تعليلا كافيا وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

وفيما يخص الوسيلة الثانية المتخذة من انعدام التعليل ذلك أن الطالبين أثارا أن الخبير أكد وجود البناء بمحل النزاع منذ أكثر من 15

سنة وأنها يسكنان بالبناية بموجب حجج ورثاها أبا عن جد وأن المحكمة لم تقم بإجراء مقارنة بين تاريخ تقديم الدعوى الحالية وتاريخ التنفيذ حتى تقول بأن البناء أقيم في فترة التنفيذ.

لكن حيث إن الحكم الابتدائية المؤيد بالقرار المطعون فيه ناقش ما أثاره الطالبان في الوسيلة بقوله أنهما لم يدليا بما يثبت سندهما الشرعي لعملية البناء فوق أرض النزاع المملوكة للمطوبين في النقص بموجب الرسم العقاري عدد 6280/36 الذي يفيد أنها أرض عارية مما يجعلهما في حكم الباني في ملك الغير بسوء النية ويتعين الاستجابة لطلب الهدم وبذلك تكون طبقت تطبيقا صحيحا مقتضيات الفصل 18 من ظهير 2/6/15 المتعلق بالتشريع المطبق على العقارات المحفظة والمحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه عندما أيدت الحكم تكون تبنت علله وأسبابه ولم تكن ملزمة بالبحث في تاريخ وقوع البناء على محل النزاع مادام ثابتا لها من أوراق الملف أنه أحدث بسوء نية على الأرض العارية المملوكة للمطوبين وجاء بذلك قرارها معللا تعليلا كافيا وما بالوسيلة غير مؤسس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة كم رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة: محمد وافي - مقررا - فؤاد هلالي - الحسن فايدي - الحسن أومجوز - وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

الرئيس المستشار المقرر الكاتب