

CCass,26/01/2005,266

Identification			
Ref 15722	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 266
Date de décision 26/01/2005	N° de dossier 4527/1/1/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Foncier, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Opposition, Immatriculation foncière, Droit de préemption, Conservateur de la Propriété Foncière	
Base légale		Source Revue : Guides pratiques دلائل عملية	

Résumé en français

Le conservateur de la propriété foncière peut exceptionnellement accepter une opposition faite hors délai
La constatation comme mesure d'enquête est soumis au pouvoir discrétionnaire du tribunal qui peut l'ordonner ou la refuser.

Résumé en arabe

إن قبول المحافظ للتعرض من قبل ملف المطلب على المحكمة موكول لسلطته، وأن المحكمة إنما تبنت في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين ونوعه ومحتواه ومداه. ولذلك فإن القرار حين رد دفع الطاعنين المشار إليه بعلّة أن المحافظ قبل التعرض استثناء خارج الأجل، يكون غير خارق لمقتضيات الفصلين 27 و29 من قانون التحفيظ العقاري.

إن المحكمة لما اعتمدت في قضائها مقال طلب الشفعة فيما اشتراه موروث المطلوبين من شريكتهم وكان عقد شراء موروث المتعرضين منطبقاً على القطعة موضوع مطلب التحفيظ بشكل يبعد كل جهالة، فإنها نتيجة لما ذكر كله تكون قد جعلت قرارها مرتكزاً على أساس ومعللاً تعليلاً كافياً.

Texte intégral

القرار عدد: 266 المؤرخ في: 26/01/2005، ملف مدني عدد: 4527/1/1/2003

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بوجدة بتاريخ 11/02/1991 تحت رقم 20607 طلبت يامنة بنت دحو ومن معها تحفيظ الملك المسمى « ملك دحو » المنجز لهم بالإرث من موروثهم أحمد ولد دحو بمقتضى الإرث عدد 325 المؤرخة في 25/05/1972 الذي كان يملكه بمقتضى الملكية عدد 97 المؤرخة في 15/03/1919، البالغة مساحته حسب تحديده النهائي ستة هكتارات وخمسة وستين آرا وستين سنتيارا. فتعرض عليه بتاريخ 01/1998 محمد الغالط ومن معه مطالبين بالحقوق المشاعة الراجعة لطالبة التحفيظ الخامسة يامنة بنت دحو في الملك المذكور مستنديين إلى عقد الشراء العرفي المؤرخ في 17/10/1978 فأحال المحافظ ملف المطلب على ابتدائية وجدة وأدلى المتعرضون بنسخة مقال طلب الشفعة المقدم من طالبي التحفيظ والرامي إلى استشفاع الحصة المبيعة لموروثهم في العقار موضوع المطلب أعلاه حسبما هو مضمن بمقال الشفعة نفسه. وبتاريخ 24/10/2000 قضت المحكمة المذكورة بحكمها عدد 2943 في الملف عدد 99/1035 بعدم صحة التعرض، استأنفه المتعرضون فألغته محكمة الاستئناف المذكورة وقضت تصديا بصحة التعرض بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف طالبي التحفيظ بوسيلتين.

فيما يخص الوسيلة الأولى

حيث يعيب الطاعنون القرار فيها بخرق الفصل 27 من ظهير 12/08/1913 بشأن التحفيظ العقاري ذلك أن المطلوبين تعرضوا على المطلب بعد حوالي سبع سنوات من نشر الإعلان بالجريدة الرسمية، وبذلك يكون واقعا خارج الأجل القانوني وإن رد القرار دفعهم هذا يكون التعرض قبل بصورة استثنائية من طرف المحافظ فإن الاستثناء في حد ذاته ورد خارج الأجل ولم تستوف له بقية شروط صحته لعدم تبليغ ذلك التعرض لجميع طالبي التحفيظ تبليغا صحيحا ولعدم العمل على الاستماع إليهم قبل البت في أمره، كما جاء في الفصل 29 من الظهير المذكور.

لكن، حيث إن قبول المحافظ للتعرض قبل إحالة ملف المطلب على المحكمة موكل لسلطته، وأن المحكمة إنما تبت في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين ونوعه ومحتواه ومداه. ولذلك فإن القرار حين رد دفع الطاعنين المشار إليه بأن المحافظ قبل التعرض استثناء خارج الأجل، يكون غير خارق لمقتضيات الفصلين المذكورين والوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

وفيما يخص الوسيلة الثانية

حيث يعيب الطاعنون القرار فيها بانعدام الأساس القانوني وسوء التعليل، ذلك أنهم تمسكوا بأن عقارهم المطلوب تحفيظه يقع بجماعة أهل أنجاد القروية بالمحل المسمى « أولاد كافي » وأن عقد البيع سند المتعرضين تضمن أن اسم الأرض هو « بوعلو » وأنها توجد بالجماعة القروية لسيدي يحيى قبيلة الوجادة. وأن رد القرار دفعهم بانعدام الجهالة سواء من حيث اسم الأرض ومن حيث موقعها مادام قد سبق لهم أن تقدموا بدعوى شفعة حصة المتعرضين هو تعليل لا يسانده الواقع لعدم وقوف المحكمة على عين المكان لتطبيق الرسوم والتثبت من الخلاف في الاسم والموقع.

لكن حيث إن إجراء المعاينة موكل لسلطة المحكمة لا تقوم به إلا إذا كان ضروريا للفصل في النزاع، ولذلك فهي لما اعتمدت في قضائها مقال طلب الشفعة المتضمن طلب محمد دحو ومن معه شفعة ما اشتراه أحمد الغالط موروث المطلوبين من شريكتهم يامنة بنت دحو في العقار المسمى بوعلو ومن ثم يكون عقد شراء موروث المتعرضين منطبقا على القطعة موضوع مطلب التحفيظ بشكل يبعد كل جهالة ». فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار مرتكزا على أساس ومعللا تعليلًا كافيا والوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل أصحابه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: عبد الله شريعة - عضوا مقررا. وعمر الأبييض، ومحمد بلعياشي، وزهرة المشرفي - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس