

CCass,29/02/1996,148

Identification			
Ref 20934	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 148
Date de décision 19960229	N° de dossier 95/1/5/1	Type de décision Arrêt	Chambre Administrative
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Responsabilité personnelle, Immatriculation d'un Titre Foncier, Fondement, Faute grave, Conservateur de la Propriété Foncière	
Base légale Article(s) : 80 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Ouvrage : Arrêts de la Chambre Administrative - 50 ans Auteur : Cour suprême, Centre de publication et de Documentation Judiciaire Année : 2007 Page : 88	

Résumé en français

Commet une faute grave qui engage sa responsabilité personnelle le Conservateur de la Propriété Foncière qui établit un titre foncier pour une parcelle déjà titrée. Cette responsabilité trouve son fondement dans les dispositions de l'article 80 du Dahir des Obligations et des Contrats.

Résumé en arabe

المحافظ على الملكية العقارية الذي ينشئ رسماً عقارياً لمساحة تحمل أصلاً رسمياً عقارياً يكون قد ارتكب خطأ جسيماً لأنه لا يمكن تخصيص رسمين عقاريين لعقار واحد. مسؤولية المحافظ في هذه الحالة تكون قائمة على أساس الفصل 80 من قانون العقود والالتزامات.

Texte intégral

قرار رقم: 148 - بتاريخ 29/02/1996 - ملف عدد: 95/1/5/1 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقاً للقانون. فيما يخص الوسيلة الأولى

: حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن محتوى القرار المطلوب نقضه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 1994/3/8 في الملف 92/4175 انه بتاريخ 90/12/19 تقدم المدعي خالد زنيبر بواسطة نائبيه الاستاذين محمد الجراري وعبد الرحيم بن بركة بمقال سجل تحت عدد 90/21 ضد المحافظ على الملكية العقارية بتمارة، ومن معه يعرض فيه ان السيد ايليو اندري كان يملك قطعة ارض تبلغ حوالي 12 هكتارا تقع بمسبح سهب الذهب بتمارة بالشاطئ ومنذ حوالي سنة 1954 اخذ يبيع اجزاء منها منشئا لكل جزء رسما عقاريا خاصا به وباتاريخ 64/5/23 فوت للسيد عبد الله الشرفي قطعة منها مساحتها 450 مترا مربعا تم انشاء رسم عقاري لها تحت عدد 45566 منذ 65/8/21 وان الشريف المذکور فوت هذه الارض للسيد زنيبر عبد الرحيم الذي فوتها بدوره للمدعي العارض الذي قام بتسجيل شراؤه وانه فوجئ عند تفقد ملكه ان الغير اقام على معظمه بناءا وعندما تقدم امام المحافظ بتمارة امر هذا الاخير باجراء تحديد قطعة الطالب وقد اتضح من التقرير المنجز من طرف المصالح الطوبوغرافية بتاريخ 90/3/10 ان الجزء المذکور من قطعة الطالب تم اقتطاعه وانشئ له رسم عقاري جديد تحت عدد 74383 وبتاريخ 1978/9/8 بناء على ان المالك الاصلي لمجموع الرسم العقاري الام عدد 19553 وهب بواسطة السيدة دبيرجان الاماسي لابن هذه الاخرة قطعة ارض تبلغ مساحتها 360 مترا مربعا تقتطع من الرسم العقاري المذکور وانه يتضح من رسم الهبة انه لا يشير الى حدود القطعة الموهوبة او الى موقعها بالضبط وان السيد المحافظ قام بانشاء رسم عقاري جديد بعد ان اقتطع مساحة 360 مترا مربعا من الرسم العقاري عدد 45566 وان مثل هذا الاجراء لم يكن يرتكز على اساس سليم وقد تقدم العارض بطلب التشطيب على الرسم العقاري عدد 73483 الى السيد المحافظ بتمارة الذي عوض ان يستجيب للطلب بناء على خطئه الفاحش فضل عدم الجواب وصرح بان عملية التحديد اوضحت ان مساحة عقار الطالب هي 90 مترا مربعا عوض 450 مترا مربعا المضمن بالرسم المدلى به ملتصقا أي المدعي الحكم بالتشطيب على الرسم العقاري عدد 73483 المشار اليه مع ما يترتب عن ذلك قانونا واحتياطيا الحكم على المحافظ والدولة المغربية بان تؤدي له التعويض المستحق بعد تقديره بواسطة خبير مختص عن حرمانه من ملكه بناء على الخطا المهني الفاحش للمحافظ وبعد المناقشة قضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 92/4/1 تحت عدد 89 في الملف 90/221 بان المدعي خالد زنيبر محق فقط في التعويض عن الضرر الذي لحقه واعتبار المحافظ على الملكية العقارية بتمارة مسؤولا عن الضرر المذکور من جراء الخطا الثابت من جانبه والحكم عليه بادائه للمدعي مبلغ 765000 درهم تعويضا عن الضرر الذي لحقه من جراء حرمانه من مساحة 360 مترا مربعا من الرسم العقاري عدد 45566 والتي ضمت للرسم العقاري عدد 73483 مع رفض باقي الطلبات وذلك بعد ان امرت المحكمة بالاجراء خبرة عهد بها للخبير السيد محمد الصديق الزيدي الذي انتهى في تقريره الى ان الامر يتعلق بخطا نسب الى المصلحة الطوبوغرافية التي قامت بعملية التحديد بواسطة المهندس غانم احمد بامر من المحافظ العقاري بتمارة اذ تم اقتطاع مساحة 4/5 من الرسم العقاري 45566 ضمت للرسم العقاري 73483 وبقي من مساحة الرسم العقاري عدد 45566,90 مترا مربعا غير قابل لاي استعمال . وبعد الاستئناف من طرف المحافظ ومن معه قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف . وحيث يعيب الطاعن المحافظ على الملكية العقارية والرهون بتمارة على القرار المطعون فيه عدم التمييز بين التقييد والتحفيظ وخرق مقتضيات ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري، ذلك ان الخبير المعين اوضح امكانية تدراك الخطا المرفقي الذي ارتكبه المصالح الطوبوغرافية التابعة الى المحافظ بتمارة وارجاع الامور الى نصابها دلالة على ان العقار محفظ وليس في التحفيظ، وان الامر يتعلق بتقييدات وليس بتحفيظ من تم امكانية الغاء الرسم العقاري عدد 73483 .

وتبعاً لذلك فانه كان على المحكمة ان تصرح بعدم قبول الدعوى على حالتها خصوصا وان المسؤولية الملقاة على المحافظ هي قرار رفضه للتسجيل حسب مقتضيات الفصل 96 من ظهير التحفيظ اما بالنسبة لرفض التشطيب كما في موضوع النازلة فيكون من اختصاص المحكمة ذلك ان المحافظ مطالب باحترام الفصول 72، 75، 94 من الظهير المذکور وان المحكمة ذهبت الى تكييف الوقائع بصورة مخالفة للواقع ذلك ان دعوى المدعي تبقى في الاساس دعوى عينية وليست بدعوى شخصية والفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري واضح في ان العمليات التي تم التسجيل على اساسها ليست لها الصفة النهائية التي يتمتع بها التحفيظ بحيث يكون التسجيل عرضة للتشطيب او الالغاء متى ظهر وجهه . لكن حيث يتضح من مراجعة تنصيصات القرار المطعون فيه ان المحكمة قد كيفت الدعوى على اساس ان المدعي وجهها ضد المحافظ على الملكية العقارية بتمارة باعتباره قد ارتكب خطأ

جسيما عندما امر باقتطاع جزء كبير من عقاره موضوع الرسم العقاري عدد 45566 عندما امر بادخاله في رسم عقاري اخر انشأه تحت عدد 73483 مستندة في ذلك على ما ثبت لديها من ان الرسم العقاري عدد 45566 المشار اليه قد استخرج من الرسم العقاري عدد 19553 منذ تاريخ 1965/8/21 وان مساحته هي 450 مترا مربعا حسب ما هو ثابت بمقتضى الشهادة العقارية المؤرخة في 89/5/19 والتي لا تتضمن أي تحفظ بشأن المساحة المذكورة خلافا لما لاحظته المحافظ من ان الرسم المذكور قد استخرج من الرسم العقاري عدد 19553 تحت جميع التحفظات كما يتعلق بالعمليات الهندسية المراد القيام بها كما انه من الثابت من وثائق الملف تقول المحكمة ان الرسم العقاري عدد 74483 قد انشئ بتاريخ 1978/9/8 بعد اقتطاع اربعة اخماس العقار عدد 45566 أي 360 مترا مربعا دون أي مبرر قانوني معتبرة ان ما جاء في رسالة المحافظ عدد 2431 م ع 381 بتاريخ 90/11/21 من ان الرسم العقاري عدد 74483 تم تاسيسه على وثائق صحيحة مخالف لما اكده المحافظ في مقاله الاستثنائي من ان اربعة اخماس مساحة الرسم العقاري عدد 45566 اصبحت تكون الرسم العقاري عدد 74483 . وحيث يستنتج من تعليقات القرار المطعون فيه ان المحكمة ناقشت الدعوى على اساس ان العقار محفظ وان التسجيلات موضوع النزاع انما اجريت على عقار محفظ مما يثبت ان الامر يتعلق بفعلات بتسجيلات وليس بطلب تحفيظ . وحيث ان المحكمة لخصت من دراستها لوثائق الملف عن صواب الى ان المحافظ على الملكية العقارية بتمارة عندما انشا رسما عقاريا لمساحة تحمل اصلا رسما عقاريا يكون قد ارتكب خطأ جسيما اذ كان عليه ان يتحقق اولا من ان المساحة المعنية ليست موضوع رسم عقاري فلا يمكنه ان يخصص لعقار رسمين اثنين وبذلك يعتبر مسؤولا شخصيا عن الضرر الناتج للمدعي الاصلي طبقا لمقتضيات الفصل 80 من قانون العقود والالتزامات الواجب التطبيق على النازلة وبذلك فان المحكمة لم تخرق أي مقتضى من مقتضيات ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري ولا من ظهير 2 يونه 1955 المطبق على العقارات المحفوظة مما تكون معه الوسيلة المستدل بها غير مؤسسة . وفيما يخص الوسيلة الثانية : حيث يعيب الطاعن كذلك على القرار المطلوب نقضه مخالفته لمقتضيات الفصول 62 الى 69 من ظهير التحفيظ العقاري ومقتضيات ظهير 9/9/1953 بشأن التجزئة ذلك ان بنود التسجيل تكون متمتعة ازاء الغير بقوة ثبوتية مطلقة اذ ان القيمة الاثباتية للحقوق المسجلة بمناسبة اجراء تحفيظ وقع سنة 1942 كما وقع في النازلة تكون لها هذه المنازعة ازاء الكافة اذ لا يجوز مطلقا تغيير الحقوق التي اسفرت عنها عمليات التحفيظ اما اذا كان العقار محفظا منذ 50 سنة كما في النازلة موضوع النزاع فأى تحفيظ يمكن انجازه ذلك ان من اثار التحفيظ حسب الفصل 63 ان التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المسجل ان اسمه على الرسم العقاري كما انه لا يزيل أي حق من الحقوق العينية التي تم تسجيلها بصورة قانونية وانه حماية للمعاملات الصحيحة المسجلة على الرسم العقاري ونظيره فرض الفصل 104 من ظهير التحفيظ العقاري عقوبات زجرية اذا وقع تدليس او تزوير او تحريف في نظائر الرسوم العقارية او من يستعمل تلك الحجج المدلسة او المزورة او المحرفة. اما ظهير 9/30/1953 الموما اليه فقد اشار الى امكانية تقسيم الملك البعده اقسام ثم بيعه ونص الفصل 13 من نفس الظهير على انه يمنع أي اشهار مادامت الادارة لم تصادق على مشروع التجزئة صراحة او ضمنا . ونتيجة لذلك يقول الطاعن فان التعويض المحكوم به بموجب القرار المطعون فيه بسبب التحفيظ يمنع المتضرر اقامة دعوى شخصية في حالة واحدة وذلك عند وقوع تدليس او تزوير او تحريف وهو ما لم يثبت للمحكمة في سائر اطوار المسطرة مما ينفي انعدام السند القانوني لهذه الدعوى في مواجهة الطاعن شخصيا وذلك ان الطعن الحالي كان يجب ان يوجه من اجل تدارك الخطا المصلي وهو ما ينص عليه الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري . لكن حيث يتضح من مراجعة تنقيصات القرار المطعون فيه ان المحكمة قد عللت قضاءها بتحصيل الطاعن المسؤولية الشخصية عن الضرر الذي لحق بالمدعي الاصلي بان المحافظ قد ارتكب خطأ جسيما عندما اقتطع جزءا كبيرا من مساحة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 45566 لانشاء رسم عقاري جديد يحمل رقم 73483 استخرجه من الرسم الاصلي عدد 19553 دون ان يتأكد من ان هذا الرسم لا يزال يشمل المساحة المشار اليها في عقد الهبة والذي سجله عليه مما طبقت معه المحكمة في حقه مقتضيات الفصل 80 من قانون العقود والالتزامات الذي ينص على ان مستخدمي الدولة والبلديات مسؤولون شخصيا عن الاضرار الناتجة عن تدليسهم او عن الاخطاء الجسيمة الواقعة منهم في اداء وظائفهم وهو الفصل القابل للتطبيق على النازلة. كما لاحظت المحكمة من جهة اخرى ان التشطيب على الرسم العقاري عدد 73483 غير ممكن لان هذا الرسم منذ انتقلت ملكيته الى السيد محمد امعيز المدخل في الدعوى الذي يعتبر حسن النية عملا بمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 3 من ظهير 2 يونه 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفوظة التي تنص على ان ما يقع من ابطال او تغيير لاحق لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المسجل عن حسن نية . وحيث يتضح من كل ما سبق انه وعلى ما نعتة الوسيلة المستدل بها فان المحكمة قد طبقت

مقتضيات ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري ومقتضيات ظهير 2 يونيو المطبق على العقارات المحفظة تطبيقاً سليماً ولم مقتضيات ظهير 1953/9/30 بشأن التجزئة والذي لا أثر له على النازلة مما تكون معه الوسيلة المستدل بها غير مؤسسة . لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى صاحبه بالصائر . وبه صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية السيد محمد المنتصر الداودي والمستشارين السادة : مصطفى مدرع – محمد بورمضان – بلمير السعدية وأحمد دينية وبمحضر المحامي العام السيد عبد الحميد الحريشي وبمساعدة كاتب الضبط السيد خالد الدك .