

CCass,Rabat,08/05/1985,72015/8 2

Identification			
Ref 20243	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 110
Date de décision 19850508	N° de dossier 72015/82	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Preuve par témoins, Opposition, Conditions de possession	
Base légale		Source Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire Année : 2007 Page : 283	

Résumé en français

En droit musulman, la doctrine considère que la durée de la possession peut varier entre 10 mois, 10 ans, voire plus selon les cas. C'est à bon droit que la Cour d'Appel a écarté les témoignages et a rejeté l'opposition à la procédure d'immatriculation en l'absence de réunion de ses conditions. L'acte adoulaire produit pour prouver la qualité de propriétaire indivis ne peut suffire à justifier la durée de la possession.

Résumé en arabe

مدة الحيازة ليست واحدة في الفقه الإسلامي الواجب التطبيق فقد تكون عشرة أشهر وقد تكون عشرة سنوات وقد تمتد إلى أزيد من ذلك حسب الأحوال ووفقاً للتفصيات الواردة في كتب الفقه بشأنها . لهذا فإن الاجمال في بيان مدة الحيازة واقتصر الشهود على القول بأنها مدة تزيد على مدة الحيازة المعتبرة شرعاً يعد عيباً في الرسم. وتكون المحكمة على صواب لما قضت به عدم صحة تعرض الطاعنين على مطلب التحفيظ لعدم توافره شروط ممارسة حق الشفعة التي يتعرض لها لأن موجب الاستمرار الذي استدل به لإثبات الملك على الشياع غير عامل لاجماله في بيان مدة الحيازة .

Texte intégral

قرار رقم 110 بتاريخ 08-05-1985 ملـف عـدـد : 72015/82. باسـم جـالـة الـمـلـك وـيـعـدـ المـداـولـة طـبـقاـ لـلـقـانـون، فـيـما يـتـعـلـق بـالـوـسـائـل الـأـولـى وـالـثـانـى وـالـرـابـعـة مجـتمـعة . حـيـث يـسـتـفـاد مـن مـسـتـنـدـات الـمـلـف وـمـن الـقـارـاـرـ المـطـعـون فـيـه الصـادـرـ عنـ مـحـكـمـة الاستـئـنـاف بـسـطـاتـ بـتـارـيخـ ثـالـثـ عـشـرـ اـبـرـيلـ 1978ـ تـحـتـ رـقـمـ 25ـ فـيـ الـمـلـفـ رـقـمـ 1633ـ اـنـهـ بـمـقـضـىـ مـطـالـبـ تحـفيـظـ اـرـقـامـ 30815ـ وـ30816ـ وـ30817ـ وـ30818ـ وـ30819ـ قـدـمـهـاـ لـلـمـحـافـظـةـ العـقـارـيـةـ بـالـدارـ الـبـيـضـاءـ بـتـارـيخـ 14ـ اـبـرـيلـ 1958ـ السـادـةـ مـحـمـدـ بـنـ مـحـمـدـ بـنـ مـحـمـدـ بـنـ الكـبـيرـ وـخـدـوجـ بـنـ الـخـلـيـفـةـ اـبـراهـيمـ وـورـدـيـةـ اـبـنةـ الـحـسـنـ وـاحـمـدـ بـنـ مـحـمـدـ بـنـ الكـبـيرـ وـرـقـيـةـ بـنـتـ حـدـوـ وـورـدـيـةـ بـنـتـ مـحـمـدـ بـنـ الكـبـيرـ وـاحـمـدـ بـنـ مـحـمـدـ بـنـ الكـبـيرـ وـصـالـحـ بـنـ مـحـمـدـ بـنـ الكـبـيرـ لـتـحـفيـظـ خـمـسـ قـطـعـ اـرـضـيـةـ كـائـنـةـ بـدـوـارـ اـهـلـ الـوـادـيـ مـشـيـخـةـ الـعـاثـمـةـ قـبـيـلةـ هـنـيـفـةـ دـائـرـةـ اـبـزوـ اـسـمـوـهـاـ :ـ جـيـرـاتـ بـيـرـاحـ وـاجـدـورـ وـالـشـيـابـ وـتـغـرـارتـ وـاغـرـاسـ اـبـنـ الكـبـيرـ وـ حـسـبـ حـدـودـهاـ فـيـ مـطـالـبـ التـحـفيـظـ وـتـعـرـضـ عـلـىـ تـلـكـ الـمـطـالـبـ السـيـدـ صـالـحـ بـنـ اـبـيهـ بـنـ الـمـختارـ الـمـوـجـانـ نـيـابةـ عـنـ وـلـدـ عـمـهـ حـمـاديـ بـنـ حـمـاديـ الـمـجاـنـ مـرـكـزاـ تـعـرـضـهـ عـلـىـ اـنـ طـالـيـ التـحـفيـظـ قـدـ اـشـتـرـواـ حـظـوـظـاـ فـيـ الـاـرـضـ مـوـضـوـعـ الـمـطـالـبـ فـيـ اـبـنـاءـ عـمـهـ وـكـانـ غـائـبـاـ عـنـ قـبـيـلـهـ وـاقـامـواـ مـلـكـيـةـ فـيـ اـسـمـهـ وـاخـفـوـاـ رـسـمـ شـرـائـهـ الـمـبـنـىـ عـلـىـ مـلـكـيـةـ الـبـائـعـيـنـ لـهـمـ وـبـعـدـ اـحـالـةـ الـقـضـيـةـ عـلـىـ مـحـكـمـةـ الـاـقـلـيـمـةـ السـابـقـةـ بـبـنـيـ مـلـلـاـ اـصـدـرـتـ بـتـارـيخـ 17ـ يـوـنـيوـ 1971ـ تـحـتـ رـقـمـ 65ـ فـيـ الـمـلـفـ رـقـمـ 75ـ حـكـمـهـاـ بـعـدـ صـحـةـ التـعـرـضـ وـايـدـهـ مـحـكـمـةـ الاستـئـنـافـ بـعـراـكـشـ فـيـ قـرـارـهـ الصـادـرـ بـتـارـيخـ 26ـ اـبـرـيلـ 1973ـ رـقـمـ 49ـ فـيـ الـمـلـفـ رـقـمـ 71ـ بـعـلـةـ اـنـ الـمـسـتـانـافـ لـمـ يـدـلـ فـيـ الـمـرـحـلـةـ الـاـسـتـئـنـافـيـةـ بـمـاـ يـثـبـتـ ماـ يـطـلـبـهـ وـبـعـدـ الطـعـنـ فـيـ بـالـنـقـضـ اـمـاـمـ الـمـجـلـسـ الـاـعـلـىـ اـصـدـرـ هـذـاـ الـاـخـيـرـ قـرـارـهـ بـتـارـيخـ 23ـ اـكـتوـبـرـ 1974ـ تـحـتـ رـقـمـ 570ـ فـيـ الـمـلـفـ رـقـمـ 43877ـ بـنـقـضـ الـقـرـارـ الـمـطـعـونـ فـيـ وـبـاحـالـةـ الـقـضـيـةـ عـلـىـ مـحـكـمـةـ الاستـئـنـافـ بـسـطـاتـ بـعـلـةـ اـنـ مـحـكـمـةـ الـمـصـدـرـةـ لـلـقـرـارـ الـمـنـقـضـ قدـ اـغـفـلـتـ التـعـرـضـ لـمـاـ اـدـلـ بـهـ الـمـسـتـانـافـ فـيـ الـمـرـحـلـةـ الـاـسـتـئـنـافـيـةـ مـنـ نـسـخـتـيـ رـسـمـ الـمـلـكـيـةـ عـدـدـ 163ـ صـحـيفـةـ 100ـ وـرـسـمـ الشـرـاءـ عـدـدـ 169ـ صـحـيفـةـ 101ـ مـاـ خـرـقـتـ بـهـ مـقـضـيـاتـ الـفـصـلـ 189ـ مـنـ قـانـونـ الـمـسـطـرـةـ الـمـدـنـيـةـ الـقـدـيمـ الـذـيـ عـوـضـهـ الـفـصـلـ 345ـ مـنـ قـانـونـ الـمـسـطـرـةـ الـمـدـنـيـةـ الـجـدـيدـ فـكـانـ الـقـرارـ بـذـلـكـ غـيـرـ مـعـلـلـ التـعـلـيلـ الـكـافـيـ وـمـنـعـدـ الـاـسـاسـ وـبـعـدـ تـبـادـلـ الـمـذـكـرـاتـ بـبـيـنـ الـطـرـفـيـنـ اـمـاـمـ مـحـكـمـةـ الاستـئـنـافـ بـسـطـاتـ الـتـيـ اـحـيـلـتـ عـلـيـهاـ الـقـضـيـةـ بـعـدـ النـقـضـ اـصـدـرـتـ هـذـاـ الـاـخـيـرـ قـرـارـهـ الـمـشارـ اليـهـ اـعـلاـهـ الـقـاضـيـ بـتـايـيدـ الـحـكـمـ الـاـبـدـائـيـ بـعـدـ صـحـةـ تـعـرـضـ الـمـسـتـانـافـ عـلـىـ مـطـالـبـ التـحـفيـظـ الـمـشارـ اليـهـ اـعـلاـهـ معـ تـحـمـيلـهـ الـمـصـارـيفـ بـنـاءـ عـلـىـ انـ شـرـوطـ مـمارـسـةـ حقـ الشـفـعـةـ غـيـرـ مـتـوفـرـةـ لـلـمـسـتـانـافـ وـبـالـاـخـصـ مـنـهـ اـثـيـاتـ الـشـرـكـةـ .ـ وـحـيـثـ يـعـيـبـ الطـاعـنـ عـلـىـ الـقـرـارـ الـمـطـعـونـ فـيـهـ عـدـمـ التـعـلـيلـ وـعـدـمـ الـجـوابـ عـنـ الدـفـوعـ الـمـتـبـتـةـ وـعـدـمـ مـنـاقـشـةـ الـوـثـائقـ الـجـوـهـرـيـةـ وـالـتـنـاقـشـ وـخـرـقـ الـقـوـاعـدـ الـشـرـعـيـةـ بـشـانـ الـقـسـمـةـ ذـلـكـ اـنـ مـحـكـمـةـ الـمـصـدـرـةـ لـهـ قـدـ اـعـتـمـدـتـ لـلـحـكـمـ بـسـقـوـطـ حـقـ الطـاعـنـ فـيـ مـارـسـ الشـفـعـةـ عـلـىـ اـنـ تـعـرـضـ مـنـ اـجـلـ طـلـبـ الشـفـعـةـ كـانـ بـتـارـيخـ 22ـ يـبـرـاـيـرـ 1965ـ اـيـ بعدـ مـضـيـ مـدـةـ تـزـيـدـ عـنـ 20ـ عـامـاـ عـنـ تـارـيخـ الشـرـاءـ وـانـ رـسـمـ الـمـلـكـيـةـ وـالـشـرـاءـ الـمـحـرـرـينـ بـتـارـيخـ 10ـ مـارـسـ 1939ـ قدـ تـضـمـنـاـ اـنـ جـمـيعـ الـمـشـهـودـ بـتـمـلـكـهـ لـلـبـائـعـيـنـ قدـ فـوتـهـ لـلـمـشـتـرـيـنـ وـلـيـسـ فـيـهـماـ مـاـ يـفـيدـ تـمـلـكـهـ لـلـجـزـءـ الـذـيـ يـطـالـبـ بـسـبـبـهـ مـارـسـةـ حقـ الشـفـعـةـ وـانـ الـلـفـيـقـةـ عـدـدـ 198ـ قدـ تـضـمـنـتـ اـنـ جـمـيعـ الـاـمـلـاكـ الـمـتـنـازـعـ فـيـ شـانـهـ قدـ تـمـتـ فـيـهـ الـقـسـمـةـ فـيـ غـيـبـيـهـ الطـاعـنـ مـسـتـنـجـةـ ضـمـنـيـاـ اـنـهـ مـاـ دـامـتـ الـقـسـمـةـ قـدـ تـمـتـ فـلاـ مـجـالـ لـلـمـطـالـبـ بـالـشـفـعـةـ فـيـ حـيـنـ اـنـ طـاعـنـ قدـ اـكـدـ وـاثـبـتـ اـنـ طـلـبـ الشـفـعـةـ قـدـ قـدـمـ لـاـولـ مـرـةـ فـيـ دـعـوىـ شـرـعـيـةـ بـتـارـيخـ 8ـ اـبـرـيلـ 1955ـ وـانـ رـسـمـ مـلـكـيـةـ الـبـائـعـيـنـ قدـ اـثـبـتـ اـنـهـمـ لـاـ يـمـلـكـونـ جـمـيعـ الـعـقـارـ وـانـمـاـ يـمـلـكـونـ اـجـزـاءـ مـنـهـ قدـ فـوتـهـاـ طـالـيـ التـحـفيـظـ وـانـ الـمـحـكـمـةـ لـمـ تـرـاعـ مـاـ وـرـدـ فـيـ رـسـمـ الـقـسـمـةـ مـنـ تـمـلـكـ الطـاعـنـ عـلـىـ الشـيـاعـ فـيـ اـرـضـ النـزـاعـ وـانـ الـقـسـمـةـ قدـ اـجـرـيـتـ فـيـ غـيـبـيـهـ فـاتـسـمـ قـرـارـهـ بـعـدـ الـجـوابـ عـنـ الدـفـوعـ الـمـثـارـ بـصـفـةـ صـحـيـحةـ وـعـدـمـ مـنـاقـشـةـ الـحـجـجـ الـمـدـلـىـ بـهـ وـعـدـمـ اـجـرـائـهـ الـبـحـثـ الـلـازـمـ لـلـتـعـرـفـ عـنـ اـسـمـاءـ الـمـالـكـيـنـ عـلـىـ الشـيـاعـ مـعـ الـبـائـعـيـنـ طـالـيـ التـحـفيـظـ .ـ لـكـنـ حـيـثـ يـتـجـلـيـ منـ تـعـلـيلـاتـ الـقـرـارـ الـمـطـعـونـ فـيـهـ اـنـ اـسـتـنـدـ اـسـاسـاـ لـلـقـضـاءـ بـتـايـيدـ الـحـكـمـ الـاـبـدـائـيـ لـعـدـمـ صـحـةـ تـعـرـضـ الطـاعـنـ عـلـىـ عدمـ تـوـفـرـ شـرـوـطـ مـارـسـةـ حقـ الشـفـعـةـ الـذـيـ اـرـتكـزـ عـلـيـهـ فـيـ تـعـرـضـهـ عـلـىـ مـطـالـبـ تحـفيـظـ اـرـاضـيـةـ النـزـاعـ اـعـتـبـارـاـ لـهـ اـنـ مـوـجـبـ اـسـتـمـارـ الـمـلـكـ عـدـدـ 572ـ الـمـسـتـدـلـ بـهـ مـنـ طـاعـنـ عـلـىـ تـمـلـكـهـ لـلـاـجـزـاءـ الـذـيـ بـسـبـبـهـ يـطـلـبـ الشـفـعـةـ غـيـرـ عـاـمـلـ لـاجـمـالـهـ فـيـ بـيـانـ مـدـةـ الـحـيـازـةـ وـاـخـتـصـارـ شـهـودـهـ عـلـىـ القـوـلـ بـاـنـهـ مـدـةـ تـزـيـدـ عـنـ اـمـدـ الـحـيـازـةـ الـمـعـتـبـرـةـ شـرـعاـ فـلـمـ تـثـبـتـ الـشـرـكـةـ بـيـنـ الـمـتـعـرـضـ وـالـبـائـعـيـنـ طـالـيـ التـحـفيـظـ الـتـيـ هـيـ شـرـطـ اـسـاسـيـ فـيـ مـارـسـةـ حقـ الشـفـعـةـ كـمـاـ اـنـ رـسـمـ مـلـكـيـةـ الـبـائـعـيـنـ لـجـزـءـ مـعـيـنـ مـنـ اـرـاضـيـ

النزاع ووقوع البائع على ذلك الجزء المعين فليس فيهما ما يدل على ملكية الطاعن لاي جزء منها ولم يكن على المحكمة ان تقوم بان بحث بشان ملكية باقي الاجزاء التي لم يتم البيع بشانها طالما ان المترعرض بممارسة مدعيا كان عليه ان يثبت تملكه لها على الشياع في شركة البائعين لتناتى له المطالبة بممارسة حق الشفعة وبذلك فان التعليلات المتنقدة بالل斐ف عدد 198 المدى به من الطاعن لاثبات عدم القسمة تعتبر تعليلات زائدة لا يتوقف عليها اسناد القرار علاوة على انه يتضح بالرجوع اليه ان الطاعن لم يكون حائز للاجزاء التي يزعم تملكه لها اذا وقعت القسمة في غيرته فلم يكن له ان يطالب بحق الشفعة قبل حيازته للجزاء التي بسببها يطلب هذا الحق مما يؤدي بان القرار المطعون فيه كان مستند الى اساس صحيح ومعللا تعليلا كافيا وكانت الوسائل المحتاج بها غير مرتکزة على اى اساس . فيما يتعلق بالوسائلتين الثالثة والخامسة . حيث يعيّب الطاعن على القرار المطعون فيه عدم التعليل او نقصان التعليل وخرق قواعد الحيازة وخرق مقتضيات الفصل الخامس من قانون المسطرة المدنية ذلك انه لم يعتبر موجب استمرار الملك عدد 572 لاكتفاء شهوده على القول بحيازة المشهود لهم مدة تزيد على امد الحيازة المعتبرة شرعا دون بيان لها واستناده في سقوط حق الطاعن في طلب الشفعة على انصرام مدة منذ وقوع الشراء من طرف المطلوبين في النقض في حين ان المعمول به اعتبار مثل هذه الشهادة بان عبارة امد الحيازة المعتبرة شرعا مرادف لعبارة مدة تزيد عن عشر سنوات بالإضافة الى ان مضمون هذه الشهادة يكمل ما جاء في ملكية البائعين التي لم يرد فيه اسم المملك معهم على الشياع وان المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه عندما صرحت بسقوط حق الطاعن في الشفعة لم تأخذ بعين الاعتبار انكار المطلوبين اثناء المرحلة الابتدائية الشراء متسلكين بحيازة الى ان ادى الطاعن بنسختي رسم ملكية البائعين ورسم الشراء بعد حصوله على الاذن بذلك من طرف السيد وزير العدل فخالفت بذلك مقتضيات الفصل الخامس من قانون المسطرة المدنية . لكن حيث ان قواعد فقه الوثيقة تقضي ان لا تقبل الشهادة الا اذا كانت مجملة في بيان مدة الحيازة المشهود بها في رسم استمرار الملك اذ ان امد الحيازة الشرعية تارة يكون عشرة اشهر وتارة عشرة اعوام وقد تزيد المدة باعتبار كون الحائز شريكا او قريبا على تفصيلات واردة في كتب الفقه وكون رسم ملكية البائعين لموروث طالبي التحفظ لم يرد فيه اسم المالك معهم على الشياع لا يقتضي تلafi النقض الوارد في ملكية الطاعن لانها ساقطة عن درجة الاعتبار لخلوها من بيان المشهود به كما هو مقرر فقها ومن جهة اخرى فان عدم اعتبار القرار لانكار المطلوبين في النقض للشراء لا يضره ولا يعيّبه طالما ان الشراء قد وقع من موروثهم وانهم استندوا لحيازتهم المبنية على تملك موروثهم بالشراء ممارسين بذلك حقوقهم وفقا لقواعد حسن النية ومن جهة ثالثة فان ما انتقده الطاعن بشان المدة الفاصلة بين تاريخ البيع وبين تاريخ المطالبة بممارسة حق الشفعة فان تعليل القرار الوارد بذلك يعتبر تعليلا زائدا لا يتوقف عليه اسناده طالما لم يثبت الطاعن الاشتراك في المطلوب شفعته كما تقدم القول في الرد على الوسائل قبلها مما كان معه القرار مستند الى اسس شرعية وقانونية صحيحة ومعللا تعليلا كافيا وكانت الوسائلتان غير مرتکزنین على اساس . لهذه الأسباب : قضى برفض الطلب مع تحمیل الطالب المصارييف . الرئيس : السيد محمد حسن - المستشار المقرر : السيد مولاي ادريس بن رحمون . المحامي العام : السيد بناس . المحاميان : الاستاذان موسى عبود وعبد الرحمن منصور .