CCass,Rabat,08/05/1985,72015/82

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 الاسلامي الواجب التطبيق فقد تكون عشرة اشهر وقد تكون عشرة سنوات وقد تمتد الى ازيد من ذلك حسب الاحوال ووفقا للتفصيلات الواردة في كتب الفقه بشانها . لهذا فان الاجمال في بيان مدة الحيازة واقتصار الشهود على القول بانها مدة تزيد على امد الحيازة المعتبرة شرعا يعد عيبا في الرسم. وتكون المحكمة على صواب لما قضت بعدم صحة تعرض الطاعنين على مطلب التحفيظ لعدم توافره شروط ممارسة حق الشفعة التي يتعرض بها لان موجب الاستمرار الذي استدل به لاثبات التملك على الشياع غير عامل لاجماله في بيان مدة الحيازة .

Texte intégral

قرار رقم 110 بتاريخ 08-05-1985 ملف عدد : 72015/82. باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، فيما يتعلق بالوسائل الاولى والثانية والرابعة مجتمعة . حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ ثالث عشر ابريل 1978 تحت رقم 25 في الملف رقم 1633 انه بمقتضى مطالب تحفيظ ارقام 30815 و30816 و30817 و30818 و30819 قدمها للمحافظة العقارية بالدار البيضاء بتاريخ 14 ابريل 1958 السادة محمد بن محمد بن محمد بن الكبير وخدوج بنت الخليفة ابراهيم ووردية ابنة الحسن واحمد بن محمد بن محمد بن الكبير وحليمة بنت محمد بن محمد بن الكبير واحمد بن محمد بن محمد بن الكبير وصالح بن محمد بن محمد بن الكبير ورقية بنت حدو ووردية بنت محمد بن محمد بن الكبير وفاطمة بنت محمد بن محمد بن الكبير وصالح بن محمد بن محمد بن الكبير لتحفيظ خمس قطع ارضية كائنة بدوار اهل الوادي مشيخة العثامنة قبيلة هنتيفة دائرة ابزو اسموها : جيرات بيراح واجدور ـ والشباب ـ وتغرارت ـ واغراس ابن الكبير ـ حسب حدودها في مطالب التحفيظ وتعرض على تلك المطالب السيد صالح بن ابيه بن المختار الموجان نيابة عن ولد عمه حمادي بن حمادي المجان مركزا تعرضه على ان طالبي التحفيظ قد اشتروا حظوظا في الارض موضوع المطالب من ابناء عمه وكان غائبا عن قبيلته واقاموا ملكية في اسمهم واخفوا رسم شرائهم المبنى على ملكية البائعين لهم وبعد احالة القضية على المحكمة الاقليمة السابقة ببني ملال اصدرت بتاريخ 17 يونيو 1971 تحت رقم 65 في الملف رقم 75/68 حكمها بعدم صحة التعرض وايدته محكمة الاستئناف بمراكش في قرارها الصادر بتاريخ 26 ابريل 1973 رقم 49 في الملف 46/71 بعلة ان المستانف لم يدل في المرحلة الاستئنافية بما يثبت ما يطلبه وبعد الطعن فيه بالنقض امام المجلس الاعلى اصدر هذا الاخير قراره بتاريخ 23 اكتوبر 1974 تحت رقم 570 في الملف رقم 43877 بنقض القرار المطعون فيه وباحالة القضية على محكمة الاستئناف بسطات بعلة ان المحكمة المصدرة للقرار المنقوض قد اغفلت التعرض لما ادلى به المستانف في المرحلة الاستئنافية من نسختي رسم الملكية عدد 163 صحيفة 100 ورسم الشراء عدد 169 صحيفة 101 مما خرقت به مقتضيات الفصل 189 من قانون المسطرة المدنية القديم الذي عوضه الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية الجديد فكان القرار بذلك غير معلل التعليل الكافي ومنعدم الاساس وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين امام محكمة الاستئناف بسطات التي احيلت عليها القضية بعد النقض اصدرت هذه الاخيرة قرارها المشار اليه اعلاه القاضي بتاييد الحكم الابتدائي بعدم صحة تعرض المستانف على مطالب التحفيظ المشار اليها اعلاه مع تحميله المصاريف بناء على ان شروط ممارسة حق الشفعة غير متوفرة للمستانف وبالاخص منها اثبات الشركة . وحيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه عدم التعليل وعدم الجواب عن الدفوع المثبتة وعدم مناقشة الوثائق الجوهرية والتناقض وخرق القواعد الشرعية بشان القسمة ذلك ان المحكمة المصدرة له قد اعتمدت للحكم بسقوط حق الطاعن في ممارسة الشفعة على ان التعرض من اجل طلب الشفعة كان بتاريخ 22 يبراير 1965 أي بعد مضي مدة تزيد عن 20 عاما عن تاريخ الشراء وان رسم الملكية والشراء المحررين بتاريخ 10 مارس 1939 قد تضمنا ان جميع المشهود بتملكه للبائعين قد فوتوه للمشترين وليس فيهما ما يفيد تملك المتعرض للجزء الذي يطالب بسببه ممارسة حق الشفعة وان اللفيفة عدد 198 قد تضمنت ان جميع الاملاك المتنازع في شانها قد تمت فيها القسمة في غيبة الطاعن مستنتجة ضمنيا انه ما دامت القسمة قد تمت فلا مجال للمطالبة بالشفعة في حين ان الطاعن قد اكد واثبت ان طلب الشفعة قد قدم لاول مرة في دعوى شرعية بتاريخ 8 ابريل 1955 وان رسم ملكية البائعين قد اثبت انهم لا يملكون جميع العقار وانما يملكون اجزاء منه قد فوتوها لطالبي التحفيظ وان المحكمة لم تراع ما ورد في رسم القسمة من تملك الطاعن على الشياع في ارض النزاع وان القسمة قد اجريت في غيبته فاتسم قرارها بعدم الجواب عن الدفوع المثارة بصفة صحيحة وعدم مناقشة الحجج المدلى بها وعدم اجرائها البحث اللازم للتعرف عن اسماء المالكين على الشياع مع البائعين لطالبي التحفيظ . لكن حيث يتجلى من تعليلات القرار المطعون فيه انه استند اساسا للقضاء بتاييد الحكم الابتدائي لعدم صحة تعرض الطاعن الى عدم توفر شروط ممارسة حق الشفعة الذي ارتكز عليه في تعرضه على مطالب تحفيظ اراض النزاع اعتبارا الى ان موجب استمرار الملك عدد 572 المستدل به من الطاعن على تملكه للاجزاء التي بسببها يطلب الشفعة غير عامل لاجماله في بيان مدة الحيازة واختصار شهوده على القول بانها مدة تزيد على امد الحيازة المعتبرة شرعا فلم تثبت الشركة بين المتعرض والبائعين لطالبي التحفيظ التي هي شرط اساسي في ممارسة حق الشفعة كما ان رسم ملكية البائعين لجزء معين من اراضي

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 المتعرض بوصفه مدعيا كان عليه ان يثبت تملكه لها على الشياع في شركة البائعين لتتاتى له المطالبة بممارسة حق الشفعة وبذلك فان التعليلات المنتقدة المتعلقة باللفيف عدد 198 المدلى به من الطاعن لاثبات عدم القسمة تعتبر تعليلات زائدة لا يتوقف عليها اسناد القرار علاوة على انه يتضح بالرجوع اليه ان الطاعن لم يكون حائزا للاجزاء التي يزعم تملكه لها اذا وقعت القسمة في غيبته فلم يكن له ان يطالب بحق الشفعة قبل حيازته للاجزاء التي بسببها يطلب هذا الحق مما يؤدي بان القرار المطعون فيه كان مستندا الى اساس صحيح ومعللا تعليلا كافيا وكانت الوسائل المحتج بها غير مرتكزة على أي اساس . فيما يتعلق بالوسيلتين الثالثة والخامسة . حيث يعيب 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 بالاضافة الى ان مضمن هذه الشهادة يكمل ما جاء في ملكية البائعين التي لم يرد فيه اسم المملوك معهم على الشياع وان المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه عندما صرحت بسقوط حق الطاعن في الشفعة لم تاخذ بعين الاعتبار انكار المطلوبين اثناء المرحلة الابتدائية الشراء متمسكين بالحيازة الى ان ادلى 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 تقتضي 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 التحفيظ لم يرد فيه اسم المالك معهم على الشياع لا يقتضي تلافي النقص 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 يعيبه 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 مستندا الى اسس شرعية وقانونية صحيحة ومعللا تعليلا كافيا وكانت الوسيلتان غير مرتكزتين على اساس . لهذه الأسباب : قضى برفض الطلب مع تحميل الطالب المصاريف . الرئيس : السيد محمد حسن ـ المستشار المقرر : السيد مولاي ادريس بن رحمون . المحامي العام : السيد بناس . المحاميان : الاستاذان موسى عبود وعبد الرحمان منصور .