

Conflit de titres de propriété : la règle de l'antériorité l'emporte sur la possession effective (Cass. civ. 2002)

Identification			
Ref 16874	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3161
Date de décision 16/10/2002	N° de dossier 3538/1/4/2001	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Livres Fonciers, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés ملكية مستفسرة, Conflit de titres de propriété, Cour de renvoi, Origine du droit de propriété, Possession de mauvaise foi, Préférence des titres, Preuve de la propriété immobilière, Récusation des témoins, Règle de l'antériorité, Témoignage d'adouls qualifiés, Action en revendication, Usurpation, تعديل و تجريح, حوز و ملك, خرق القانون, دعوى استحقاقية, سبب الملك, شهادة متقدمة في التاريخ, عدلين مبرزين, غصب, لفيف لا يجرح باللفيف, تجريح الشهود, Acte adoulaire	
Base légale Article(s) : 369 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : مجلة القصر N° : 16	

Résumé en français

En cas de conflit entre deux titres de propriété, la préférence est accordée au plus ancien. Ce critère de l'antériorité suffit à lui seul à départager les droits, même face à la possession effective du détenteur du titre plus récent. La force probante d'un titre est en outre renforcée lorsque celui-ci précise l'origine du droit, tel un achat, par opposition à une simple affirmation de propriété.

La Cour rappelle la règle stricte régissant la récusation des témoins d'un acte *lafif* : une telle contestation ne peut être établie par un autre *lafif*, mais requiert la déposition de deux *adouls* qualifiés.

Enfin, dans une action en revendication, la possession du défendeur est jugée inopérante si elle procède d'une usurpation. De même, une cour de renvoi peut écarter une mesure d'enquête ordonnée par la Cour suprême si l'accord des parties sur l'objet du litige la rend sans objet, sans violer l'article 369 du Code de procédure civile.

Résumé en arabe

اللفيف لا يجرح باللفيف وإنما لا بد في التعديل والتجريح من عدلين مبرزين لقول صاحب العمل المطلق (لا بد في التعديل والتجريح من عدلين والكل بتبريز، حيث لا يكون التجريح باللفيف ولا بعدل واحد).

Texte intégral

القرار عدد 3161، الصادر بتاريخ 16 - 10 - 2002 ، في الملف المدني عدد 3538 / 1 / 4 / 2001

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون،

في شان وسيلة النقص الأولى:

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، و من بقية وثائق الملف، ان المطلوبين تقدموا أمام المحكمة الابتدائية بوزان بمقال يعرضون فيه ان الطالب سلام بن محمد بن قاسم استولى لهم على قطعة أرضية معروفة ببلاد الساحل قرب داره منذ ثلاث سنوات، ملتصين الحكم عليه بالتخلي و مرفقين مقالهم بالتقديم و بالإذن بالتراجع و اراءة الهالك عبد السلام بن سلام عدد 124 ص 68.

و بعد جواب المدعى عليه بإنكار الترامي، و ادعاء الحوز و الملك و التصرف و الإدلاء باللفيف عدد 588 يتضمن تجريح بعض الشهود، و بعد الإعذار له بالإدلاء بما يفيد الملك و الحوز لم يدل بشيء، و بعد الإعذار للطرفين و نفيهما للحجة أصدرت المحكمة حكما قضت فيه على المدعى عليه بالتخلي عن المدعى فيه، فاستأنفه المدعى عليه بانيا استئنافه على كون الملكية المستدل بها من طرف المدعين أقيمت بمناسبة النزاع و جرح ثمانية شهودها، و ان المدعى فيه تحت حوزة و تصرفه منذ 18 سنة قيل تاريخ النزاع.

و بعد جواب المستأنف عليهم بأن موجب التجريح غير مرتكز على أساس بحكم نفي العلم بأسبابه و موجباته، و انهم نازعوا المستأنف بمجرد الاستيلاء على المدعى فيه منذ سنة 1972 انتهى أمر ذلك بعدم قبول الدعوى لعدم الإثبات و ان ملكيتهم مرجحة على ملكية المستأنف كونها مستندة على شراء موروثهم للمدعى فيه، أصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 30/3/1982 قرارا في القضية عدد 458/78 قضى بتأييد الحكم المستأنف، فطعن فيه بالنقض من طرف المستأنف فنقضه المجلس الأعلى حسب قراره الصادر بتاريخ 23/4/85 ملف عدد 898 لعدة انعدام التعليل السليم، و بعد الإحالة قضت نفس المحكمة بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 16/7/91 في القضية العقارية ذات العدد 2833/1985 بتأييد الحكم المستأنف فطعن فيه بالنقض من جديد المستأنف و قضه المجلس الأعلى بمقتضى قراره الصادر بتاريخ 5/11/1997 ملف عدد 4122/94 لعدة عدم تضمين اسم كاتب الضبط.

و بعد عرض القضية من جديد على محكمة الإحالة و إدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما أصدرت المحكمة بتاريخ 23/3/99 قرار تحت عدد 2375 في القضية العقارية ذات العدد 8025/98 قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف بعلة ان الطرف المدعي المستبدل بملكية مستفسرة مؤرخة في 3/2/76 تشهد ان المدعي فيه ملك لموروثهم و حوزهم و تصرفهم منذ سنة 1937 الى ان استولى عليه سنة 1972 كما استدلت بشراء مؤرخ في رمضان عام 1342 هـ أي حوالي سنة 1922 يشهد ان موروث المدعين عبد السلام بن سلام بن قاسم اشترى نفس المدعى فيه من المبالغ له احمد بن عبد السلام صحبول، في حين ان المدعى عليه استظهر بملكية مؤرخة في 19/5/79 تشهد انه يتصرف و يملك المدعى فيه منذ سنة 1957.

و حيث ان الأصل هو الاستصحاب و هو بقاء ما كان على ما كان حتى يثبت السبب الناقل، و ان الملكية التي بينت سبب الملك ارجح من المطلقة، و ان ملكية لمدعين بينت ان سبب ملك موروثهم عيد السلام بن سلام هو الشراء من احمد بن عبد السلام و ان الشهادة

المتقدمة في التاريخ ترجح على المتأخرة به و لو كانت اعدل من المتقدمة او كان المدعى فيه بيد صاحب المتأخرة تاريخا، و ان موجب التجريح المستبدل به من طرف المدعى عليه غير معتبر لان اللفيف لا يجرح باللفيف و إنما لابد لهذا الموضوع و التعديل من عدلين مبرزين، و في ذلك يقول صاحب العمل المطلق (لا بد في التعديل و التجريح من عدلين و الكل بتبريز بحيث لا يكون التجريح باللفيف و لا بعدل واحد).

و حيث ان الدعوى المقدمة من طرف المدعين استحقاقية و من تم لا مجال للتمسك بشكليات الدعوى الحيازية، و ان حوز المدعى عليه للمدعى فيه ينبغي ان يكون عن حق لا الغصب لقول صاحب التحفة (و من يحز أصلا عن حق ...) و بذلك فان اوجه الاستئناف غير مرتكزة على أساس و ان ما انتهى إليه الحكم المستأنف مصادف للصواب مما يتعين تأييده، و هو المطلوب نقضه.

و حيث يعيب الطاعن القرار المذكور بخرق القانون، ذلك انه بموجب الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية إذا بث المجلس الأعلى في نقطة قانونية بتعيين على محكمة الإحالة ان تنقيد بهذه النقطة، و انه بالرجوع الى قرار المجلس الأعلى عدد 549 الصادر يوم 28/4/85 ملف عدد 983 بموجبه أحييت القضية على محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه لتثبت فيها من جديد نجده ينبغي على ما يلي: حيث انه بعد الاطلاع على لفيقية المستأنف الموجودة بالملف (التي اسمها و بعض حدودها ينطبق مع لفيقة المدعين مما يجعل ذلك التعليل لا يمكن اعتماده) (كما ورد) إلا بعد البحث و معرفة حقيقة ذلك الاختلاف هل هو حقيقي او لفظي، و على ضوء ذلك يتبين ما يجب على محكمة الموضوع ان تستند عليه في تعليل حكمها من ثبوت الاستحقاق او عمه، كما ان أشارت إليه في القسم الثاني من تعليلها المشار إليه فانه مخالف لواقع النازلة، الأمر الذي كان معه حكمها غير معلل التعليل الكافي و معرضا للنقض.

1- و حيث ان القرار المطعون فيه عندما أهمل توجيه المجلس الأعلى و قال انه لا موجب للبحث في مدى انطباق الملكيتين على التنازع عليه لتوافق الخصمين على ان المدعى فيه هو عين الشهود به دليل ما ورد في كلتا الملكيتين من الإشارة الى ان المشهود به هو عين المتنازع فيه بين الطرفين يكون خارقا للفصل 369 و عرضة للنقض.

2- ان الطالب حائز للمدعى فيه منذ مدة طويلة، و ان حيازته ترجع الى أزيد من 18 سنة مسقط لدعواهم من جهة، و ان حيازة العارض مرجحة لحجته.

لكن، فمن جهة أخرى، حيث ان توافق الطرفين على المدعى فيه و على تعلق حججهم به يكفي لاعتبار هذه الحجج متعلقة به، و لذلك فان القرار المطعون فيه ام يخرق الفصل 369 المحتج بخرقه.

و من جهة ثانية، حيث يتجلى من القرار المطعون فيه انه بنى قضاءه بتجريح ملكية المطلوبين على ملكية الطالب لقدم تاريخ الأولى إذ جاء فيه: "حيث ان ملكية المدعين تنسب الملك لموروثهم منذ سنة 1937 و استند أصحابها الى شراء موروثهم لنفس المدعى فيه، في حين ان ملكية المدعى عليه تنسب الملك له منذ 1957 مما ترجح ملكية المدعين من حيث قدم التاريخ و سبب ذلك الملك" و لذلك قد استبعد الدفع المتعلق بحيازته الفعلية و أجاب عنه، فالوسيلة في وجهها غير جديرة بالاعتبار.

و في شان وسيلة النقض الثانية المتخذة من انعدام التعليل، ذلك ان الطاعن دفع بتجريح شهود ملكية المطلوبين للقرابة و ان القرار المطعون فيه أجاب عن ذلك و حيث ان الموجب المستدل به التجريح في الشهود، و لا يثبت لا عداوة و لا قرابة قرينة و انظر تجد ان الشهود شهود أبان شهود الملكية الأول زوج بنت عم المشهود لها و الثاني ولد عم المشهود لها و الثالث الأول و الرابع و الخامس كالثاني و السادس بنت المشهود لها عند ولد أخيه و السابع بنت المشهود لها عند ولده و الثامن وزج بنت خالها، و بذلك تكون كل قرابة بين الشهود و المشهود لها منتفعة و تبقى ملكية المستأنف عليها عاملة شرعا مما يستوجب معه الإعذار فيها للمطلوب (كما ورد) و ان هذا الجواب مناقض للحقيقة

و ينطوي على تحريف واضح، لان كون أحد شهود ملكية المطلوبين زوجا لبنت المشهود لها يشكل قادحا واضحا، فيكون تعليل القرار المطعون فيه فاسدا .

و حيث ان طالب النقض أثار ان ملكيته ارجح عن ملكية المطلوبين لكون الأرض موضوع النزاع توجد تحت يده، و لكون ملكيته سلمت من التجريح عكس المطلوبين التي يخالفها الواقع و يكذبها،

و بذلك فان القرار المطعون فيه باعتماده على مرجح واحد هو قدم التاريخ و إهماله باقي أسباب الترجيح يكون فاسد التعليل و عرضه للنقض، كما ان الطاعن دفع بحيازته للمدعى فيه لم يلف على هذا الدفع و بذلك يكون فاسد التعليل و عرضة للنقض.

لكن، فمن جهة أولى، حيث ان القرار المطعون فيه بنى قضاءه باستبعاد موجب التجريح في شهود ملكية المطلوبين على ان ذلك يتطلب

إشهاد عدلين مبرزين إذ جاء فيه:

و حيث ان موجب التجريح المستدل به من طرف المدعى عليه غير معتبر لان اللفيف لا يجرح باللفيف، و إنما لا بد لهذا الموضوع و التعديل من عدلين مبرزين، و في ذلك يقول صاحب العمل المطلق (لا بد في التعديل و التجريح من عدلين و الكل بتبريز، بحيث لا يكون التجريح باللفيف و لا يعدل واحد و ان هذا التعديل غير مناقش في الوسيلة.

و من جهة ثانية، فان قدم التاريخ وحده يكفي لتجريح ملكية على أخرى، و لذلك فان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا عندما اعتمدت السبب المذكور لترجيح ملكية المطلوبين على ملكية الطالب فالوسيلة في وجهها و كسابتها غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، و بتحميل صاحبه الصائر.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه، بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد القري رئيسا و المستشارين السادة: حمادي أعلام مقررا – و عبد النبي قديم – و محمد عثماني – و عيد القادر الرافعي أعضاء – و بمحضر المحامي العام السيد محمد العربي الكبير و بمساعدة كاتب الضبط السيد عبيدي حمان.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط