

Immatriculation foncière : charge de la preuve de l'opposition et recevabilité des arguments du requérant (Cour Suprême 2009)

Identification			
Ref 15748	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2761
Date de décision 15/07/2009	N° de dossier 2007/1/1/2446	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Opposition, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقص, Réquisition d'immatriculation, Procédure D'immatriculation, Preuve, Possession, Opposition, Héritiers, Expertise, Contrat de propriété, Bornage	
Base légale		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية N° : 128 - 129 Année : 2010	

Résumé en français

- La charge de la preuve incombe à l'opposant. Le tribunal ne peut examiner les arguments du requérant en immatriculation foncière que si l'opposant présente des preuves suffisantes et légalement recevables justifiant la validité de son opposition.
- Il incombe aux héritiers de prouver la possession, la continuité de la possession de leur auteur, et le transfert de cette possession aux héritiers subséquents.
- Les arguments du requérant en immatriculation foncière ne sont examinés qu'après que l'opposant a établi la recevabilité de son opposition.

Résumé en arabe

- يقع عبء الإثبات على المتعرض، ولا يحق للمحكمة أن تناقش حجج طالب التحفيظ، إلا إذا أدلى المتعرض بما يفيد صحة تعرضه بالحجة الكافية المعتبرة قانوناً.
- يتعين على الورثة إثبات حيازة واستمرار حيازة مورثهم، وانتقال هذه الحيازة إلى الورثة من بعده.

– لا تناقش حجج طالب التحفيظ، إلا بعد أن اثبت المتعرض تعرضه بمقبول.

Texte intégral

قرار عدد: 2761، بتاريخ: 15/07/2009، ملف مدني عدد: 2446/1/1/2007

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن الملك الخاص للدولة قدم بتاريخ 15/10/1971، مطلباً لدى المحافظة العقارية بالجديدة سجل تحت عدد 39646 ج من أجل تحفيظ الملك المسمى « منطقة حي المستشفى بقعة 5-11 و 13 » مساحته حسبما أسفر عنها التحديد 37 آرا و 73 سنيارا، بصفته مالكا له حسب عقد الشراء المحرر بخط اليد بتاريخ 20 غشت 1971 ونسخة مطابقة لقرار وزير المالية بتاريخ 28 يونيو 1971، وبمقتضى مطلب إصلاحى مؤرخ في 30/10/1990، فإن مسطرة تحفيظ الملك المذكور، أصبحت تتابع تحت الإسم الجديد (ملك مخزني) عدد 7/13 مكرر بالنسبة للقطعة رقم 3 مساحتها 1867 م م، في إسم الدولة الملك الخاص وتحت الإسم القديم لما تبقى من الملك المذكور في ملك الدولة الملك الخاص بها، وبمقتضى مطلب إصلاحى آخر مؤرخ في 03/07/1993، فإن مسطرة تحفيظ الملك المذكور أصبحت تتابع مجزأة على الشكل التالي: (1) فيما يخص قطعة مساحتها 126 م م تحت تسمية السلاوي في إسم السلاوي زهرة بنت محمد ومن معها، حسب النسب الواردة بالمطلب، وذلك استنادا إلى العقود المودعة سابقا، وكذا عقد الشراء العرفي المؤرخ في 13/11/1993، وملحقه المؤرخ في 17/03/1997. (2) وفيما يخص بقية الملك تحت التسمية القديمة في إسم الدولة الملك الخاص بها. وبمقتضى مطلب آخر قدم من طرف الزاز الطاهر بن الحاج محمد، ومدين أحمد بن الطاهر بتاريخ 28/06/1984 سجل تحت عدد 881/23 من أجل تحفيظ الملك المسمى (أمل) مساحته حسبما أسفر عنها التحديد 12 آرا و 78 سنيارا بصفتهما مالكين له حسب عقد الشراء المؤرخ في 04/07/1955، وعقد الإستمرار المؤرخ في 28/10/1954، وبمقتضى مطلب إصلاحى مؤرخ في 21/02/1997، فإن مسطرة تحفيظ الملك المذكور، أصبحت تتابع مجزأة على الشكل التالي تحت التسمية الجديدة (الزاز) بالنسبة للقطعة 1 مساحتها 27 سنيارا في إسم مدين أحمد بن الطاهر ومن معه بالنسب المذكورة في المطلب الإصلاحي وتمت التسمية الأصلية لما تبقى من الملك في إسم المذكورين أعلاه بموجب العقود المذكورة وكذا رسم ارائة المؤرخ في 08/01/1997، وبتاريخ 07/07/1987 كناش 5 عدد 1083 سجل المحافظ تعرضا متبادلا بين المطلب الأول 39646 ج وبين المطلب عدد 881/23، لأن محضر التحديد أفاد أن جميع القطعة الثانية من هذا العقار تشمل جزءا من القطعة رقم 1 من الملك موضوع المطلب عدد 39646 ج.

وبعد إحالة ملفي المطلبين على المحكمة الابتدائية بأسفي، وإجرائها خبرة بواسطة الخبير الحسن شيات، ومعاينة كل محل النزاع أصدرت بتاريخ 30/12/2003 حكمها رقم 89 في الملفين عدد 20/00 و 21/00، قضت فيه بعدم صحة التعرض. استأنفه أصحاب المطلب عدد 281/23، وبعد إجراء محكمة الإستئناف المذكورة معاينة على محل النزاع رفقة الخبير إبراهيم معاش، قضت بتأييد الحكم المستأنف، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المستأنفين في الوسيلة الفريدة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنهم ركزوا بمقتضى مقالهم الإستئنافي، على أن الحكم الابتدائي بني على استنتاج خاطئ لأن موروثهم يتوفر على رسوم أشرية تعود لسنة 1954 و 1955، وأن رسوم أشرية الإدارية مؤرخة سنة 1971، وأنه منذ ذلك التاريخ والقطعة الأرضية موضوع المطلب 881/23، تعتبر تحت حوزتهم، خاصة وأن الإدارة ظلت ساكنة خلال هذه الفترة وأن المحكمة تبين لها من خلال المعاينة أن الحياة ليست بيد طالبة التحفيظ، وأن الأرض عارية، مما كان معه عليها أن تعتمد قاعدة الترجيح.

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه فإن الطاعنين بصفتهم متعرضين يقع عليهم عبء إثبات تعرضهم، ولا تناقش حجج طالب التحفيظ إلا إذا

أدلى المتعرضون بالحجة الكافية شرعا وقانونا، لإثبات تعرضهم، وأنه لم يثبت للمحكمة خلال المعاينة انطباق شراء الطاعنين على محل النزاع، وأن المحكمة لم تعتمد في قرارها على رسوم الشراء، وإنما اعتمدت وبالأساس على أن « المستأنفين لم يستطيعوا إثبات حيازة موروثهم لما اشتراه، وانتقال تلك الحيازة إليهم من بعده، وأن طالب التحفيظ لا يكلف بالإثبات في دعاوى مسطرة التحفيظ، ولا تناقش حججه إلا بعد أن يثبت المتعرض تعرضه، وأن المستأنفين لم يستطيعوا دل المحكمة على الحدود الواردة في رسوم أشريتهم ». فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا، وما بالوسيلة بالتالي غير جدير بالإعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و بتحميل الطاعنين الصائر.