

Immatri­culation foncière et droit de passage : Le juge doit ordonner un transport sur les lieux en complément de l'expertise (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 17245	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 790
Date de décision 20080227	N° de dossier 3925/1/1/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Foncière
Abstract			
Thème Expertises et enquêtes, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Transport sur les lieux, Servitude, Pouvoirs du juge, Opposition à immatriculation, Mesures d'instruction, Insuffisance de l'expertise, Immatriculation foncière, Expertise judiciaire, Droit de passage, Cassation	
Base légale Article(s) : 34 - 43 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour statuer sur une opposition à une demande d'immatriculation fondée sur l'existence d'un droit de passage, se fonde exclusivement sur un rapport d'expertise, quand bien même celui-ci conclurait que les aménagements réalisés par le requérant n'entravent pas le passage. En vertu des articles 34 et 43 du dahir sur l'immatriculation foncière, il incombe au juge du fond, face à une contestation portant sur la réalité d'un droit de passage, d'ordonner les mesures d'instruction complémentaires, notamment un transport sur les lieux, afin de vérifier par lui-même la situation matérielle du chemin revendiqué et l'étendue des droits des opposants.

Résumé en arabe

عقار- حق المرور- خبرة - تدابير تكميلية للتحقيق (نعم).
مادامت نقطة النزاع بين الطرفين تنحصر في المطالبة بحق المرور الذي كان قائما ، فإنه كان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن تتخذ التدابير التكميلية للتحقيق المنصوص عليها في الفصولين 34 و43 من ظهير التحفيظ العقاري للتأكد من الوضع الطبيعي للطريق محل النزاع ، وفي حدود الحقوق الخاصة بالطرف المطلوب ، لا أن تقصر نظرها في البيت في مجرد أحداث الأدرج ، خاصة و

أن تقرير الخبرة الذي اعتمده القرار يفيد أن إحداث الأدرج لا يعرقل المرور في الطريق.

Texte intégral

القرار عدد 790، المؤرخ في 27/02/2008، الملف المدني عدد 2006/1/1/3925

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المدولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بطنجة بتاريخ 13-08-1997 تحت رقم 06/18308 طلب محمد عبد الله الطريقي تحفيظ الملك المسمى « سماتة » الذي هو عبارة عن أرض عارية الواقع بطنجة جماعة الشرف حددت مساحته في آرا واحد و 97 س بصفته مالكا له حسب رسم الشراء العرفي المؤرخ في 26-06-1990 من البائعة له يامنة بنت محمد المهيوي و التي كانت تملكه بالشراء عدد 257 المؤرخ في 06-06-1983 ورسم قسمة عدد 257 المؤرخ في 26-06-1990 فسجل على المطلب المذكور تعرضان أولهما التعرض المسجل بتاريخ 08-10-1998 « كناش 10 عدد 382" الصادر عن عبد السلام برقية التجاني و أحمد برقية التجاني وعبد الله الفلال و العياشي برقية التجاني و علال بن علال المغوغي مطالبين بحق المرور بالطريق العمومي بسبب أن طالب التحفيظ يريد ضم الطريق إلى أرضه مستنديين على خمسة رسوم أشرية عدلية . ثانيهما التعرض الجزئي المسجل بتاريخ 21-06-1999 كناش 10 عدد 567 الصادر عن منانة بنعلال . وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بطنجة أوضح جميع المتعرضين بالتعرضين أعلاه أن تعرضهم يتعلق بالمطالبة حق المرور بالطريق العمومية إلى المسجد و غيره من المنازل ذات عرض قدره 7 أمتار . وبعد إجراء المحكمة المذكورة خبرة بواسطة الخبير عبد السلام ياسين أصدرت حكمها عدد 22 بتاريخ 27-05-2003 في الملف رقم 10/02/14 بصحة التعرض المشار إليه استأنفه طالب التحفيظ . وبعد إجراء محكمة الاستئناف خبرة بواسطة الخبير محمد الأزمي المناري أيدت الحكم المستأنف بقرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من طرف المستأنف في السبب الفريد بعد الارتكاز على أساس قانوني ذلك أن مقتضيات الفصل 34 من ظهير التحفيظ العقاري توجب على القاضي الانتقال شخصيا إلى عين المكان ليطبق الرسوم ويستمع إلى الشهود و أن الخبير المعين في النازلة لم يوضح من أين ابتدأ قياس الطريق هل هو من الواقع كما هو واضح للعيان وهو واقع وقع تغييره كما أوضح الطاعن ذلك أم من خلال الرسوم التي بين أيدي المطلوبين هذه الرسوم التي تبين أن هناك خلافا بين الواقع المادي و بين ما هو مدون فيها وأن الطاعن دفع بأنه يتعين النظر في رسوم تملك المطلوبين وبدء قياس مساحة الطريق من تلك الحدود باعتبارها الحدود الأقدم و باعتبار أن المطلوبين لا يمكن لهم بدء القياس من حائط أو سياج أحدهم خارج ملكهم المبينة حدوده في رسومهم إلا أن الخبير بدأ القياس من أرض الطاعن و دون بحث حقيقة حدود خصومه.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ، ذلك أنه اعتمد خبرة الخبير فؤاد الأزمي فيما قضى به تجاه الطاعن و ذلك حين علل بأن « المحكمة الاستئنافية مراعاة منها لمصلحة الطريفيين أمرت بإجراء خبرة قصد التأكيد أيضا مما إذا كان المستأنف أحدث الأدرج بأرضه حسب المساحة الواردة برسم شرائه أم بالممر المؤدى إلى مسكن المستأنف عليهم فأثبت الخبير فؤاد الأزمي أن المستأنف فعلا أحدث الأدرج خارج ما يملكه من مساحة بموجب رسم شرائه وأن طلب إجراء الوقوف على عين المكان لا جدوى منه مادامت الخبرة الابتدائية و الاستئنافية تؤكد أحداث الأدرج خارج المساحة التي يملكها المستأنف » في حي أنه ما دامت نقطة النزاع بين الطرفين إنما تنحصر في المطالبة بحق المرور الذي كان قائما فإنه كان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن تتخذ التدابير التكميلية للتحقيق النصوص عليها في الفصلين 34 و 43 من ظهير التحفيظ العقاري للتأكيد من الوضع الطبيعي للطريق محل النزاع وفي حدود الحقوق الخاصة بالمطلوبين لا من مجرد إحداث الأدرج من طرف الطاعن فقط و لاسيما أن تقرير الخبرة الذي اعتمده القرار يفيدان إحداث الأدرج المذكور لا يعرقل المرور في الطريق الأمر الذي يكون معه القرار غير مرتكز على أساس قانوني و عرضه وبالتالي للنقض و الإبطال.

وحيث إن حسن السير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، و إحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد
بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوبين في النقص الصائر.
كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.
وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة
الحاكمة متركبة من السادة : محمد العلامي رئيس الغرفة – رئيسا . و المستشارين : علي الهلالي – عضوا مقررا . و محمد بلعياشي،
وزهرة المشرفي، وحسن مزوزي – أعضاء . وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين . وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة
نزهة النفيف .