

**Immatriculation foncière :
inopposabilité aux tiers de l'acte
de remise de biens entre
l'ancienne administration et
l'État marocain faute de
précision et de possession
effective (Cass. civ. 2009)**

Identification			
Ref 17341	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2018
Date de décision 20090527	N° de dossier 3995/1/1/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Rejet, Procédure de tahfiz, Preuve de la propriété, Possession, Opposition, Inopposabilité aux tiers, Immatriculation foncière, Effet relatif des conventions, Droit foncier, Domaine privé de l'Etat, Acte de remise	
Base légale		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

Ayant constaté, d'une part, que l'acte de remise de biens immobiliers conclu entre l'administration espagnole et l'État marocain ne comportait ni les limites ni la superficie des biens cédés et que les opposants à la procédure d'immatriculation n'y étaient pas parties, et, d'autre part, que l'État demandeur à l'immatriculation reconnaissait lui-même la possession de longue date de ces opposants sur les parcelles litigieuses sans pour autant prouver sa propre possession effective ou celle de son prédécesseur, une cour d'appel en déduit à bon droit que cet acte est inopposable aux possesseurs et valide leurs oppositions.

Résumé en arabe

– إن حيازة الأملاك المخزنية لعقار، بجانب العقار موضوع مطلب التحفيظ، لا يخولها بالمآل المطالبة بهذا الأخير.
 – إن إقرار طالب التحفيظ بالحيازة الهادئة و المتصلة لمدة طويلة يهدم قرينة الملكية المفترضة و المقررة له لفائدة المتعرض.
 – إن حيازة طالب التحفيظ لعقار بجانب العقار موضوع مطلب التحفيظ لا يفيد بالضرورة حيازة الكل، و إن العقود لا تلزم غير أطرافها و لو كانت رسمية.

Texte intégral

قرار عدد: 2018، بتاريخ: 27/05/2009، ملف مدني عدد: 3995/1/1/2007

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بتزنيث سجل تحت عدد 873/31 بتاريخ 19/06/1987 طلب حنيف الطيب بن احمد و بوكرين محند بن علي تحفيظ الملك المسمى « ملك بوكرين » وهو عبارة عن أرض صالحة للبناء الكائن بشارع الشاطئ مدينة سيدي إفني إقليم تيزنيث. حددت مساحته في 5 آرات و خمسة ستيارات بصفتها مالكين له بالاستمرار المؤرخ في 21/04/1985 والشراء العرفي المؤرخ في 17/03/1983.

وبمقتضى مطلب تحفيظ ثان سجل بنفس المحافظة المذكورة تحت عدد 898/31 بتاريخ 13/07/1987 طلبت الدولة، « تحفيظ الملك الخاص المسمى « إفني الدولة 69 » وهو عبارة عن أرض عارية مع بنايات الكائن بنفس عنوان المطلب الأول . حددت مساحته في 3 هكتار و 5 آرات و 70 ستيارا بصفتها مالكة له بالموجز المستخرج من كناش المحتويات لمدينة افني مؤرخة في يونيو 1987 فتعرض على المطلب المذكور التاكي محمد بن الحسين المضمن بتاريخ 20/07/1987 كناش 2 عدد 733 مطالبا بقطعة مساحتها 30 آر و 42 سنتيار مستندا في ذلك على عقد شراء عدلي مؤرخ في 6/3/1989 و إرائة مؤرخة في 21/9/83، و مخارجة مؤرخة في 10/06/1982.

وبعد إحالة ملفات المطالب على المحكمة الابتدائية بتيزنيث. ووقوفها على عين المكان أصدرت حكمها عدد 2 بتاريخ 21/1/2003 في الملفات المضمومة عدد 25-26-27/99 بصحة التعرض الجزئي المضمن بتاريخ 20/7/1987 كناش 2 عدد 733 على مطلب التحفيظ عدد 898/31 وبصحة التعرض الجزئي المضمن بتاريخ 20/7/1989 كناش 2 عدد 733 على المطلب 898/31. وبعدم صحة التعرض الكلي المضمن بتاريخ 20/7/1989 كناش 2 عدد 732 على مطلب التحفيظ عدد 873 . استأنفته الدولة (الملك الخاص)، وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييد الحكم في الشق المذكور. وهو القرار المطعون فيه بالنقض أعلاه من الدولة (الملك الخاص) في الوسيلة الأولى بنقصان التعليل وتناقضه الموازيان لانعدامه، وخرق القواعد الفقهية الواجبة التطبيق، ذلك أنه ورد فيه أن الطاعنة كانت على علم بحيازة كل من المتعرض التاكي محمد وبوكرين محمد منذ سنة 1974 حسب ما جاء في محرر رسالتها عدد 2497 بتاريخ 31/07/1974، وأنه أخبرها في جوابه المؤرخ في 22/10/1987 بأنه مالك بالشراء منذ 1984، إلا أنه بتفحص الوثائق يتضح وعلى النقيض مما ذهب إليه القرار أن الرسالة الصادرة عن الطاعنة تضمنت أن تواجهه بمحل النزاع هو بدون مبرر ولا قانون وأن الطاعنة ستعمل على تحميته وأجب الكراء وإفراغ محل النزاع، وهذا يشكل منازعة منها له في الحيازة المزعومة مما يبقى معه استنتاج الحكم المطعون فيه في غير محله. كما أن الحكم المطعون فيه أضاف في معرض تبريره للنتيجة التي خلص إليها أن المتعرض المذكور أعلاه مالك بالشراء منذ سنة 1984 بالإضافة إلى أنه عزز تعرضه بنسخة عقد شراء يرجع تاريخه إلى 13/12/1958 نسخة عدد 180 ص 58 بتاريخ 06/03/1989 ويرسم مخارجة عدد 553 بتاريخ 12/06/1958، ويرسم استمرار عدد 306 ص 273 بتاريخ 24/09/1985 وهي وثائق مستوفية الشروط اللازمة ومقرونة بالحيازة، إلا أنه وخلافا لما ذهب إليه القرار فإن الشراء المحرر بتاريخ 13/12/1958 نسخة عدد 180 ص 58 بتاريخ 06/03/1989 غير عامل في الإثبات إذ أن عقود الشراء وما ينزل منزلتها لا تنهض حجة لإثبات الملك وهو نفس الاتجاه الذي تبناه المجلس الأعلى في العديد من قراراته . فضلا على أن الملك المضمن بالرسم السالف الذكر يتعلق بالبحيرة المعرفة بجردة النصراني الاسباني المسمى « أرطور بوتست » وأن حق التملك للأجنبي مقرون بإذن الدولة المغربية وهو نفس المنحى الذي سار عليه المجلس الأعلى. وأن الاستمرار عدد 306 ص 203 بتاريخ 24/09/1985 وعلى النقيض مما ذهب إليه الحكم المطعون فيه غير مستوف لشروط الملكية اللازمة فقها وقضاء ، إذ أنه تضمن أن شهوده يعرفون المرحوم مولاي محمد بن محمد قيد حياته ومعها يشهدون أن له وبيده وعلى ملكه وحوزته وتصرفه البقعة » . و معلوم أن تضمين الوثيقة علم شهودها بعدم التفويت يعتبر شرطا من شروط صحتها. كما أن الرسم السالف الذكر تضمن أن الملكية انتقلت إلى السيدين المتعرضين حاليا حنفي الطيب وبوكرين

محمد، ومع ذلك قضى الحكم المطعون فيه بصحة التعرض المقدم من طرف التاكي محمد وكذلك بصحة تعرض مطلب التحفيظ عدد 873/31 المقدم من طرف حنفي الطيب وبوكرين محمد على مطلب التحفيظ المقدم من طرف الطاعنة 898/31 . وبعدم صحة تعرض هذا الأخير على الأول. وأنه وعلى فرض صحة رسم الاستمرار السالف الذكر فإن موضوعه نقلت ملكيته للمطعون ضدهما حنفي الطيب وبوكرين محمد لذلك من غير المنطقي أن يتم القضاء بصحة تعرض مطلبهما عدد 873/31 على مطلب الطاعنة وفي نفس الوقت القضاء بصحة التعرض الصادر عن المطعون ضده التاكي محمد باعتباره خلفا لسلفهما، هذا وتجدر الإشارة إلى أن أي حل قانوني لابد وأن يرتبط بفرض شقين: واقعي وقانوني وبديهي أن الشق الأول ينفلت من رقابة المجلس الأعلى ولا يقع تحت تمحيصه في حين أن بيان الأسس المعتمدة في قضاء الحكم والتي تندرج ضمن الشق الثاني تخضع لرقابة المجلس الموقر، وحيث أن محكمة الاستئناف إذ أصدرت قرارها على النحو المذكور تكون قد بنته على أسس غير متينة مما يجعله معرضا للنقض.

لكن، ردا على الوسيلة، فإنه يتجلى من مستندات الملف أن المحكمة تبث لها حيازة المطلوبين في النقض بإقرار الدولة، وأن محضر التسليم المذكور استبعده الحكم الابتدائي لعدم تضمنه حدود العقار موضوع التسليم ومساحته، وهو تعليق غير منتقد. و أن حيازة الطاعنة للعقار المجاور لا يخولها بالضرورة المطالبة بالعقار موضوع المطلب. وأن القرار بتأييده للحكم الابتدائي يكون قد تبنى علله التي جاء فيها : « أن محضر التسليم المؤرخ في 30/06/1969 المبرم بين الإدارة الاسبانية والدولة المغربية لم يشر فيه إلى حدود العقار موضوع التسليم ولا إلى مساحته. وأن الطالبة تقر بأنها أنشأت وحصلت على صك عقاري تحت عدد 10636/31 كجزء من العقار الذي تسلمته من الإدارة المذكورة ولا يعتبرون طرفا فيه. وأن أيا منهم لم يتلق حقه العيني العقاري من الدولة الاسبانية قبل أو بعد إنجاز المحضر المذكور. وأن كل واحد منهم أدلى بما يفيد سلامة وجه مدخله إلى الجزء من العقار موضوع تعرضه . وأن طالبة التحفيظ تقر لهم بالحيازة والتصرف منذ مدة طويلة، ولم تثبت من وثائق الملف أن أيا من طرفي محضر التسليم السالف الذكر كان حائزا لتلك العقارات أو أنه تصرف فيها بصفة مباشرة أو عن طريق الغير. وأن حيازة عقار آخر بجانبها لا يفيد بالضرورة حيازة الكل ومن المقرر أن العقود لا تلزم غير طرفيها ولو كانت عقودا رسمية. » فإنه نتيجة لما ذكر وللتعليقات الغير المنتقدة يكون القرار معللا وغير خارق للمقتضيات المستدل بها والوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وتحميل صاحبه الصائر.