

Immatri­culation foncière : la possession continue pendant plus de dix ans fait obstacle à l'opposition formée par le titulaire d'un acte de propriété (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 17237	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 617
Date de décision 20080213	N° de dossier 4042/1/1/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Titre de propriété, Rejet, Preuve de la propriété, Possession décennale, Possession, Opposition à immatriculation, Irrecevabilité, Immatriculation foncière, Fin de non-recevoir, Appréciation souveraine des juges du fond, Action en revendication, Acte de notoriété (Istimrar)	
Base légale		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour rejeter une opposition formée contre une demande d'immatriculation, retient que les requérants justifient d'une possession continue et paisible de l'immeuble depuis plus de dix ans. Ayant souverainement constaté que les opposants, bien que titulaires d'un acte de propriété, admettaient ne pas être en possession du bien et étaient demeurés silencieux sans empêchement légitime pendant cette période, la cour d'appel en a exactement déduit que leur revendication tardive était irrecevable et que leur opposition devait être écartée.

Résumé en arabe

استحقاق عقار - ملكية - شروط سماع الدعوى.

إن دعوى استحقاق عقار لا يمكن سماعها و لا قبول البينة المؤيدة لها بعد مرور عشر سنين على حوز و تصرف غير الشريك مع حضور القائم وسكوته بلا مانع طيلة المدة المذكورة، لقول خليل « و إن حاز أجنبي غير شريك و تصرف، ثم ادعى حاضر ساكت بلا مانع عشر سنين لم تسمع ولا بينته » .

Texte intégral

قرار عدد 617، المؤرخ في 2008/2/13، الملف المدني عدد 2006/1/1/4042

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ، أنه بتاريخ 96-10-21 قدم محمد بن علي فكني و إدريس مبارك بن احمد مطلباً إلى المحافظة العقارية بمراكش لمنارة سجل تحت عدد 38624 لتحفيظ الملك المسمى « إراقن ايت لحسن » البالغة مساحته هكتار واحد و 54 أرا و 23س بصفتها مالكين له حسب استمرار مؤرخ في 1995-01-25 وبتاريخ 1998-03-10 تعرض على المطلب المذكور بنهضيض يدرا بن علي و ميعوت لحسن بن حمو وسجل تعرضه تحت عدد 872 للمطالبة بكافة الملك و ذلك لتملكه له حسب الملكية المدلى بها من طرفهما و بعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بامنتانوت ووقوفها على عين المكان أصدرت بتاريخ 17 فبراير 2004 حكمها عدد 40 في الملف رقم 01/119 بعدم صحة التعرض المذكور ، فاستأنفه المتعرضان ، وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييده و ذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المتعرضين بوسيلتين .

حيث يعيب الطاعنان القرار في الوسيلة الأولى بانعدام التعليل ذلك أنه من المستقر عليه قانونا عملا بمقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية أن الأحكام يجب أن تعلل تعليلا قانونيا وواقعا ، و أن عدم الإجابة عل دفع الأضرار ينزل منزلة انعدام التعليل ، أن القرار اعتمد على حيثية وحيدة وهي كون الحيازة بيد طالبي التحفيظ مدة 10 سنوات وأن الطاعنين لم يسبق أن تحوزا المدعي فيه ، وأن الاستحقاق لا يمكن سماعها ولا قبول البينة المؤيدة لها بعد مرور عشر سنوات عن حوز و تصرف الأجنبي غير الشريك مع حضور القائم بها ، بلا مانع طول هذه المدة ، إلا وأن هذا التعليل خاطئ ، لأن تصريحات الشاهدين الذين اعتمد عليهما القرار الاستئنافي في الحكم بحيازة طالبي التحفيظ تناقضا في تصريحاتهما ذلك أن الأول ابريك الكمري صرح بأن طالبي التحفظ تناقضا في تصريحاتهما ذلك أن الأول ابريك الكمري بأن طالبي التحفيظ شرعا في حرت البقعة سنة 1995 بينما الشاهد الثاني صرح بأنهما يتصرفان منذ سنة 1960 . وأن تناقضت حججه سقطت دعواه.

ويعيبانه أيضا الوسيلة الثانية بخرق قاعدة الإثبات وحق الدفاع ، ذلك أنه استبعد رسم الطاعن ورجح عليه شهادة الشهود ، وهذه الأخيرة لا يمكن أن تفارح بينة التصرف ، وأن البينة مرجحة على اليد المبهمة وأنه على الرغم من عدم حيازتهما ، فإنهما أدليا ببينة تثبت أن العقار يعود لمورثهما .

لكن ردا عل الوسيلتين معا لتداخلهما فإن القرار المطعون فيه لم يعتمد فقط على شهادة الشاهدين المشار إليهما في الوسيلة الأولى وإنما اعتمدا وبالأساس على ملكية المطلوبين في النقض عدد 514 كناش 3 المؤرخ في 1995-02-28 التي تشهد لهما بالحوز مدة عشرين سنة سلفت عن تاريخ إنجازها و استمرار حيازتهما إلى الآن بإقرار الطاعنين أنفسهما بعدم حوزهما ، وبحيازة خصمهما ، ولذلك ولما لمحكمة من سلطة في تقييم الأدلة واستنتاج قضائها منها فإنها حين عللت قراره « أن الثابت من أوراق الملف أن حوز المدعي فيه المستأنف عيهما مدة من عشرين سنة سلفت عن تاريخ إنجاز عقد استمرارهما عدد 514 كناش 33 المحرر بتاريخ 1995-02-28 توثيق ايمنتانوت المستجمع لشروط الحيازة المعتبرة شرعا ، وأن هذه الحيازة لازالت مستمرة، إلى الآن بإقرار المستأنفين الحاضرين الساكنين بلا مانع جدي إلى تاريخ مطالبتهما في هذه الدعوى . و أن دعوى استحقاق العقار لا يمكن سماعها ولا قبول البينة المؤيدة لها بعد مرور عشر سنين عن حوز و تصرف غير الشريك مع حضور القائم بها و سكوته بدون مانع طوال المدة المذكورة لقول خيل « وإن حاز أجنبي غير شريك و تصرف، ثم ادعى حاضر ساكت بلا مانع عشر سنين لم تسمع ولا بينته » فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا و غير خارق للقاعدة المدعي خرقها، و الوسيلتان معا بالتالي غير جديرتين بالاعتبار. لهذه الأسباب.

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل صاحبه الصائر .
و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة.
وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السادة : محمد العلامي رئيس الغرفة – رئيسا. و المستشارين: العربي العلوي اليوسفي – عضوا
مقررا. ومحمد بلعياشي، و علي الهلالي، و حسن مزوزي – أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ميمون لحو . وبمساعدة كاتبة
الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.