

# Immatri­culation foncière : la possession de l'opposant impose l'examen comparatif des titres des parties (Cass. civ. 2005)

Identification			
<b>Ref</b> 17001	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 666
<b>Date de décision</b> 20050309	<b>N° de dossier</b> 2231/1/1/2003	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Titres de propriété, présomption de propriété, Possession, Opposition, Immobilier et foncier, Immatriculation foncière, Examen des titres, Défaut de base légale, Charge de la preuve, Cassation, Actes de disposition	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Revue : Al Mourafa3a "La Plaidoirie" مجلة المرافعة	

## Résumé en français

Le principe selon lequel, dans une procédure d'opposition à immatriculation, le titre du demandeur n'est examiné qu'après que l'opposant a rapporté la preuve de son propre droit, ne s'applique que lorsque le demandeur est en possession de l'immeuble. Par conséquent, encourt la cassation pour défaut de base légale l'arrêt d'une cour d'appel qui rejette une opposition sans examiner les titres du demandeur à l'immatriculation, au motif que ceux de l'opposant sont insuffisants, alors qu'il était établi que ce dernier se prévalait de la possession et d'actes de disposition sur le bien. Une telle possession constituant une présomption de propriété, elle impose aux juges du fond de procéder à un examen comparatif des titres des deux parties.

## Résumé en arabe

عندما يكون المتعرض هو الحائز للعقار، فإن الحيابة والتصرف قرينة على التملك، فكان على المحكمة عندئذ أن تناقش حجج طالب التحفيظ، والمبدأ في منازعات التحفيظ القاضي بعدم مناقشة حجج طالب التحفيظ إلا بعد إلقاء المتعرض بحجة مستوفية للشروط المقبولة في التحفيظ لا يكون إلا في الحالة التي يكون فيه طالب التحفيظ هو الحائز للعقار المطلوب تحفيظه.

## Texte intégral

القرار عدد 666، المؤرخ في: 9/03/2005، ملف مدني عدد 2231-1-1-2003

بتاريخ 9/03/2005

إن الغرفة المدنية القسم الأول

من المجلس الأعلى

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين:

أوالرايس ايمارك بن الحاج محمد، الساكن بدوار ادازنن قيادة بيوكري عمالة اشتوكة آيت باها.

ينوب عنه الأستاذ حسن وهبي، المحامي بأكادير والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

طالبا من جهة

وبين:

أحمد، ولطيفة، ومحمد، وثورية، وفريدة، وسعيد، وخيرة، ورشيدة، وزينب، وفوزية، وزين العابدين، وعبد الإله. أولاد يرعاه السباعي.

ولطيفة بنت محمد رضى السباعي. وفريني محمد بن علي، وفريني عبد الغني بن محمد بن علي، وفريني سمير سوجاع بن محمد وفريني

خديجة بنت محمد، وورثة يرعاه السباعي السعدية وهم زوجها العالم محمد، وأبناؤها منه بديعة، ومليكة، وأمينة، وجميلة، وعبد الحق،

وفاضمة، وحليمة، وعبد الرحمان. الساكنين بدوار تنخازر قيادة بيوكري عمالة اشتوكة آيت باها.

والحسن ربوح. الساكن بعمارة عشار شارع كنبيدي رقم 9 حي تالبرجت أكادير.

وعائشة بنت اليزيد بن احميدوش. السكنة بدوار آيت إداو محند عمالة اشتوكة آيت باها.

ينوب عنهم الأستاذ سعيد بورحيم. المحامي بإنزكان والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

المطلوبين من جهة أخرى.

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2/6/2003 من طرف الطالب أعلاه بواسطة نائبه المذكور، والرامي إلى نقض القرار رقم 3345 الصادر

عن محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 22/10/2002 في الملف عدد 145/00.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 9/1/2004 من طرف المطلوبين في النقض بواسطة نائبهم المذكور. والرامية إلى رفض

الطلب.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 29/11/2004.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 12/01/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد بلعياشي، والاستماع إلى ملاحظات المحامي السيد ولينا الشيخ ماء العينين.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بأكادير بتاريخ

16/5/1985 تحت عدد 19643/09 طلبت ما خير بنت امبارك ومن معها تحفيظ الملك الكائن بالمحل المدعة ليشالي بمركز بيوكري

تحت اسم « سعيد » حددت مساحته في هكتار و50 آرا بصفتهم مالكين له على الشياخ بينهم حسب النسب المذكورة في المطلب

استنادا إلى نسخة من عقد شراء عدلي عدد 86 صحيفة 41 مؤرخ في 8/5/1941 ورسم ميراث مؤرخ في 15 ذي القعدة 1388 ورسم

ميراث مؤرخ في 8 ذي القعدة 1401.

وحسب شهادة التعرض الصادرة بتاريخ 7/9/1989 تم تسجيل تعرضين على مطلب تحفيظ الملك المذكور أحدهما التعرض المسجل

بالكناش 20 عدد 1414 بتاريخ 18/5/89 الصادر عن امبارك بن الحاج محمد أوالرايس مطالبا بكافة الملك استنادا إلى رسم التسليم عدد 805 المؤرخ في 1/7/1980 .

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بأكادير أصدرت حكمها بتاريخ 24/9/1990 تحت عدد 121 في الملف المدني رقم 88/89 قضت فيه بصحة التعرض المذكور فاستأنفه طلاب التحفيظ وبعد إجرائها بحثا بواسطة المستشار المقرر وخبرة بواسطة الخبير محمد الشاد، أصدرت محكمة الاستئناف المذكورة قرارها بإلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم صحة التعرض وهو القرار المطعون فيه من المتعرض في الوسيلة الثانية بانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أن الخبير أكد أن الطاعن هو الحائز للمدعى فيه أزيد من المدة المعتبرة شرعا، وأنه أقام تجزئة تشتمل على 78 قطعة أرضية وفوتها للأغيار الذين شيّدوا بها بنايات.

وفي الوسيلة الثالثة أيضا بانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني ذلك أنه ذهب للقول بأنه لا مجال لمناقشة حجج طالب التحفيظ إلا بعد إدلاء المتعرض بحجة مستوفية للشروط المقبولة مع أن العارض أدلى برسم تسليم مدعم بالحياسة والتصرف وبحكم عقاري يؤكد هذه الحياسة في مواجهة طالبي التحفيظ أنفسهم بينما أدلى هؤلاء برسم شراء غير مدعم بالحياسة اعترفوا بأنه لا يتعلق بالمدعى فيه خلال إجراء الخبرة ثم أدلوا بحجج جديدة أثبت الطاعن أن موضوعها تم تفويته من طرف موروثهم. وأن الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري لا يمنع قضاة الموضوع من فحص الرسوم المستدل بها من الأطراف ليقارنوا بين قوة إثبات كل رسم وذلك لما يملكونه من كامل السلطة في ذلك.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه اقتصر في تعليقه على أنه « في منازعات مسطرة التحفيظ لا تناقش حجة طالب التحفيظ إلا بعد إدلاء المتعرض بحجة مستوفية للشروط المقبولة في الاستحقاق، وأن المتعرض في نازلة الحال أدلى برسم تسليم ثبت من الخبرة أنه لا ينطبق على الملك موضوع المطلب وخاصة من جهة الغرب واليمين لعدم إشارته إلى الملعب الرياضي الذي كان موجودا منذ الستينات، ولا يتضمن سند تملك المسلمين للمتعرض ». في حين أن هذا الأخير تمسك بالحياسة وبالتصرف في الملك المذكور ببيع القطع الأرضية موضوع التجزئة التي قام بها، حسب ما جاء في الخبرة المذكورة، وبما أن الحياسة والتصرف قرينة على الملك كان على المحكمة أن تناقش حجج طالبي التحفيظ، سيما وأن الطاعن أدلى أمامها بحجج ادعى بواسطتها أن الأملاك موضوع حجج هؤلاء تم تفويتها من طرف موروثهم لفائدة الدولة.

وأن تعليل القرار المطعون فيه إنما يكون مقبولا في الحالة التي يكون فيها طالب التحفيظ هو الحائز للعقار المطلوب تحفيظه، مما كان معه القرار غير مرتكز على أساس قانوني، مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.  
لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيه من جديد طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين في النقص الصائر.

كما قرر إثبات قرأه 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:

إدريس بلمحجوب رئيس الغرفة - رئيسا.

والمستشارين: محمد بلعياشي - عضوا مقررا.

وعمر الأبيض، وزهرة المشرفي، وعبد الله شريبة - أعضاء.

وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين.

وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.