

Immatriculation foncière : l'aveu par l'opposant de sa qualité de locataire prive sa possession de tout effet acquisitif (Cass. civ. 2009)

Identification			
Ref 17340	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2017
Date de décision 20090527	N° de dossier 3513/1/1/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Opposition, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Rejet, Qualité de locataire, Preuve de la propriété, Prescription acquisitive, Possession précaire, Possession (Hiyaza), Opposition (taarrod), Immatriculation foncière, Charge de la preuve, Aveu extrajudiciaire	
Base légale		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

Le demandeur à une opposition dans le cadre d'une procédure d'immatriculation foncière supporte la charge de prouver son droit de propriété. Ayant souverainement constaté que l'opposant avait antérieurement admis occuper l'immeuble litigieux en qualité de locataire, une cour d'appel en déduit exactement que sa possession, dont le caractère précaire était ainsi connu de lui, ne pouvait fonder sa prétention à la propriété. Une telle possession est en effet dépourvue de tout effet acquisitif, quelle que soit sa durée, dès lors que le possesseur sait que son entrée dans les lieux ne repose pas sur un titre translatif de propriété.

Résumé en arabe

– يعتبر المتعرض في مادة التحفيظ العقاري مدعيا و يقع عليه عبء اثبات ما يدعيه من حقوق عينية مما يقبل التعرض عليه.
– الوثيقة المتضمنة لحيازة لأكثر من عشرين عاما، ساقطة عن درجة الاعتبار، لأن العلم بمدخل الحائز (الكراء) يعد مانعا من انتقال الملك.

– إن الحيازة وحدها لا تحول حق التملك و لو طالت مدتها إذا لم تؤسس على نية الاستئثار على وجه التملك.

Texte intégral

قرار عدد: 2017، بتاريخ: 27/05/2009، ملف مدني عدد: 3513/1/1/2006

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بتيزنيت تحت عدد 898/31 بتاريخ 13/07/1987 طلبت الدولة المغربية (الملك الخاص) تحفيظ الملك المسمى « افني الدولة 69 » وهو عبارة عن أرض عارية مع البناءات الكائن بشارع الشاطئ مدينة سيدي إفني إقليم تيزنيت حددت مساحته في 3 هكتارات و 5 آرات و 70 سنتييار بصفتها مالكة له بالموجز المستخرج من كناش المحتويات لمدينة افني مؤرخ في يونيو 1987 .

وبمقتضى مطلب تحفيظ آخر سجل بنفس المحافظة العقارية المذكورة تحت عدد 1701/31 بتاريخ 06/10/1989 طلب أزركي البشير بن العروصي تحفيظ الملك المسمى « أزركي » وهو عبارة عن أرض ودار للسكنى وبئر واسطبل الكائن بوادي سيدي إفني دائرة إفني إقليم تيزنيت حددت مساحته في 43 آر و سنتييار واحد بصفته مالكا له بالتصرف العدلي المؤرخ في 4 رمضان 1409 .

وبعد أن تبين من محضر التحديد المؤرخ في 17/8/94 أن المطلب الأخير « أزركي » عدد 1701 يوجد جميعه داخل المطلب الأول 898/31. وهو الذي شكل التعرض الجزئي المتبادل بينهما والمضمن بكناش 4 عدد 2178 بتاريخ 27/10/1995 .

وبعد إحالة ملفي المطلبين على المحكمة الابتدائية بتيزنيت ووقوفها على عين المكان أصدرت حكمها عدد 2 بتاريخ 21/01/2003 في الملفات المضمومة عدد 25، 26، 27/99، بصحة التعرض الجزئي المضمن بتاريخ 27/10/95 كناش 4 عدد 2178 على مطلب التحفيظ 898/31 وبعدم صحة التعرض الكلي المضمن بتاريخ 27/10/1995 كناش 4 عدد 2178 على مطلب التحفيظ 1701/31 . استأنفته الدولة (الملك الخاص)، وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من صحة تعرض المطلب عدد 1701/31 على المطلب عدد 898/31 وفيما قضى به من عدم صحة تعرض هذا الأخير على الأول تصديا بصحة التعرض الكلي المضمن بتاريخ 27/10/1995 كناش 4 عدد 2178 على مطلب التحفيظ وبعدم صحة التعرض الجزئي المضمن بتاريخ 27/10/95 كناش 4 عدد 2178 على مطلب التحفيظ 898/31 وهو القرار المطعون فيه بالنقض أعلاه من أزركي البشير طالب التحفيظ في المطلب 1701/31 بوسيلتين.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بعدم الارتكاز على أساس قانوني ، ذلك أن الثابت من محتويات الملف أن الدولة تعتمد محضر التسليم المبرم بينها وبين الدولة الاسبانية إلا أن نسبية العقود تقضي بأن ما بالعقود لا يلزم إلا طرفيها ولا يمكن الاحتجاج به على الغير كما أن القاعدة أيضا أن الرسوم التي لا تفيد الملك ولم تقترن بالحيازة لا ينتزع بها الملك من يد حائز إلا إذا كان الحائز طرفا فيها . وأن هذه القاعدة تعضدها قاعدة أن الحيازة القوية الظاهرة كالبناء والهدم والغرس يكتفي بها لترجيح جانب الحائز وأن هذه المعطيات كافية لفائدة الطاعنة وإقرار من المطلوبة في النقض التي تقر بالحيازة وتؤكد ذلك لدى القيام بالمعاينة . وأن الطاعن يعتبر غيرا بالنسبة للحجة المعتمدة من طرف طالب التحفيظ والتي يمتنع على قاضي التحفيظ النظر فيها بالمقارنة مع حجج المتعرض التي يزكها الواقع وتقر له بهذا الوضع طالبة التحفيظ إذ تقر له بالحيازة والتصرف منذ مدة . وأن التناقض الذي أشار إليه القرار المطعون فيه ولم يعمل على إبرازه لا يمكن أن ترتفع به آثار القواعد القانونية المثارة سابقا والتي أخذ الحكم الابتدائي عن حق، وبعد معاينة موضوع النزاع.

ويعيبه في الوسيلة الثانية بالنقص في التعليل وعدم الرد على مستنتجات المنزلة بمنزلة انعدام التعليل ، ذلك أن الطاعن سبق وبسط تجليات الحيازة الفعلية والقانونية وأكد أنه أصبح مالكا بالملكية المضمنة تحت عدد 276، والمدلى بها ابتدائيا كما أبرز أن واقعة التسليم لم تكن مقرونة بوضع اليد على ملك الطاعن وإنما يتعلق الأمر بملك مجاور تريد الأملاك المخزنية ركوبه واستعماله للاستيلاء على ملك الطاعن ببرزان حيازة العقار لمدة عشر سنين مكسب للملكية إلا أن المحكمة مرت بدفوع الطاعن دون أن تعلق أو تناقش ذلك.

لكن، ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما، فإن المتعرض في مادة التحفيظ يعتبر مدعيا يقع عليه عبء الإثبات . وأنه إذا علم مدخل الحائز بما لا ينقل الملك فإن الحيازة لا تخول له وحدها حق الملك ولو طالمت مدتها. وأنه يتجلى من مستندات الملف أن ما سبق ظنه صرح به

الطاعن من كونه يتواجد بعقار المطلب الجزئي على وجه الكراء سواء في جوابه للمطلوبة أو في حكم سابق يكذب ما أدلى به من استمرار ، ولذلك ولما للمحكمة من سلطة في تقييم الأدلة واستخلاصها قضائها منها حين عللت قرارها : « أن الوثائق المعززة للتعرض ساقطة عن درجة الاعتبار الشرعي لتناقضها فيما بينها وما سبق الإقرار به من طرف المتعرض نفسه جوابا على رسالة إنذارية من الطاعنة حول وجه مدخله إلى الملك حيث أكد لها أنه مكثر من الغير حسب جوابه المؤرخ في 18/10/1987 المدلى به في الملف، كما تمسك بنفس الدفع في دعوى موجهة ضده حسب الحكم المدني عدد 193 الصادر بتاريخ 15/8/1989 في الملف عدد 151/87 علما بأنه استعمل نفس الوثائق في المطلب 1634/09 الذي تم إلغاؤه بمقتضى قرار المحافظ المؤرخ في 14/6/1988 بسبب التعرض المتبادل مع المطلب 16272/09 . فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا تعليلا كافيا ومرتكز على أساس قانوني والوسيلتان معا غير جديرتين بالاعتبار .

المراجع:

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وتحميل صاحبه الصائر .