

Immatriculation foncière : le principe de l'effet de purge est opposable à une commune qui revendique la propriété d'un immeuble (Cass. fonc. 2009)

Identification			
Ref 17362	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3743
Date de décision 20091021	N° de dossier 1119/1/1/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Foncière
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Titre foncier, Revendication, Rejet, Principe de l'effet de purge, Inattaquabilité du titre foncier, Immatriculation foncière, Droit de propriété, Commune, Collectivité publique, Caractère définitif du titre foncier, Action en annulation	
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 rejette la demande d'une commune en annulation d'un titre foncier, en retenant que les principes de la législation sur l'immatriculation foncière confèrent au titre un caractère définitif et purgent l'immeuble de toute revendication antérieure non inscrite. La cour d'appel en déduit exactement qu'aucune disposition légale n'excepte les collectivités publiques de l'application de ce principe, dès lors qu'il est constant que la commune n'a pas fait inscrire son propre titre d'acquisition.

Résumé en arabe

– قاعدة تطهير العقار بالتحفيظ – عدم وجود استثناء يخص الجماعات الحضرية. غير صحيح أن قاعدة تطهير العقار بالتحفيظ تنطبق على الحالات العادية دون الحالة التي تكون فيها جماعة حضرية، بصفتها شخصيا معنويا عاما، مدعية لحق عيني على عقار تم تحفيظه من طرف الغير، إذ لا وجود لنص قانوني يستثني الجماعات الحضرية من هذه القاعدة.

Texte intégral

القرار عدد 3743، الصادر بتاريخ 21 أكتوبر 2009، في الملف عدد 1119/1/1/2007

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أن الجماعة الحضرية لعين الدياب تقدمت بمقال افتتاحي إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضت فيه بأن الملك المسمى « دار مكافح » موضوع الرسم العقاري عدد 824887 س هو من ممتلكاتها، وأدلت بنسخة من المرسوم المتعلق بتصميم ممتلكات مدينة الدار البيضاء للجماعات، طالبة التصريح بأن تحفيظ الملك المذكور باطل و حذف الرسم العقاري أعلاه. و بتاريخ 18/12/1983 تقدمت الجماعة الحضرية للدار البيضاء آنفا بمقال تدخلي تدعي فيه أن البقعة الرضوية موضوع النزاع انتقلت إليها بالاختصاص من الجماعة الحضرية لعين الدياب، و أجاب المدعى عليه مصطفى مثيرا عدة دفوع من جملتها بأن عقاره موضوع الرسم العقاري عدد 82487 س غير موجود في المنطقة التي تطالب بها الجماعة الحضرية لعين الدياب. و بعد إجراء خبرتين الأولى بواسطة الخبير محمد الزواق و الثانية بواسطة العربي الشرايبي، أصدرت المحكمة الابتدائية المذكورة حكمها رقم 12 بتاريخ 15/5/1986 في الملف رقم 19-81 في الشكل بقبول المقال الافتتاحي شكلا، و بعدم قبول طلب التدخل الاختياري، و في الموضوع برفض الطلب. فاستأنفته الجماعة الحضرية بأنفا صاحبة المقال التدخلي، و أدلى ورثة مصطفى بمقال من المستأنف فيما قضى به من عدم قبول التدخل و التصريح من جديد بقبوله، و في الموضوع بتأييد الحكم فيما قضى به من رفض الطلب، و ذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من طرف المستأنفة المذكورة بوسيلتين:

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون و خرق الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن الحكم الابتدائي اعتمد خبرة غير حضورية و أكثر من ذلك عدم استدعاء الجماعة الحضرية لأنفا، و أجاب الحكم الابتدائي عن ذلك بأنها لا صفة لها، و القرار المطعون فيه اعتبر الطاعنة لها الصفة القانونية للتقاضي، فمن حقها حضور الخبرة الأولى و الثانية، و بما أن الحكم الابتدائي المؤيد استند على الخبرة الثانية التي أنجزها العربي الشرايبي التي ادعت أن عقد البيع لا ينطبق على العقار المدعى فيه و بالتالي فالقرار اعتمد على خبرة مخالفة للدعوى.

و تعيبه في الوسيلة الثانية بعدم احترام القانون، ذلك أن ظهير 31 مارس 1933 المغير لظهير 12 أبريل 1920 أعلن أنه من المصلحة العامة المصادقة على تصميم و قانون التجهيز للحي العربي لمدينة الدار البيضاء باقتناء ملك غير محفظ به فيلا كائنة بزقة كلميمة و ذلك إحداث طرق، و ذلك بتاريخ 10 دجنبر 1938، مساحتها 600 متر مربعا، و أن الملك العمومي مصان ضد كل تفويت، و أن مقتضيات التحفيظ لا تنطبق إلا في الحالات العادية، و أن الطاعنة أصبحت مالكة لهذا العقار بقوة ولو أنه غير محفظ، و ذلك بمقتضى الظهير المشار إليه و المرسوم المؤرخ في 26/9/1979 و المراسيم المحلية. و أن القرار الاستئنافي يكون بذلك قد خرق القانون عندما أيد الحكم الابتدائي، سيما و أن هذا القرار اعتمد جواب السيد المحافظ رغم أن المحافظ لم يرسل الطاعنة و لم يطلب رأيها قبل أن يسجل مطلب المطعون ضدهم، و القرار المطعون فيه خالف مقتضيات القانونية أعلاه و اعتمد فقط عدم تحفيظ السيد العامل الذي لا علاقة له بالنازلة.

لكن ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما، فإن القرار المطعون فيه لم يعتمد فقط على خبرة العربي الشرايبي، وإنما اعتمد أيضا و بالأساس على أن العقار قد طهر بالتحفيظ، و ذلك حين علل بأن المبادئ و القوانين المنصوص عليها في قانون التحفيظ العقاري تقتضي بأن التحفيظ يطهر العقار من أي ادعاء كان، و أنه لا وجود لأي نص قانوني يستثني الجماعات الحضرية من آثار قانونية التحفيظ، و أن الجماعة الحضرية لا تنازع في كونها لم تقم بتسجيل شرائها، فإنه بهذه التعليقات غير المنتقدة و السليمة يكون القرار مرتكزا على أساس و غير جديرتين بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد محمد العلامي رئيسا، و السادة المستشارين : العربي العلوي اليوسفي مقررا، و محمد بلعياشي و علي الهلالي و حسن مزوزي

أعضاء، و بمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.