

Opposition à immatriculation : la vérification de la concordance d'un titre avec le terrain litigieux impose une descente sur les lieux (Cass. fonc. 2003)

Identification			
Ref 16893	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2338
Date de décision 20030723	N° de dossier 119/1/1/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Titre de propriété, Preuve de la propriété, Opposition à immatriculation, Office du juge, Mesure d'instruction, Insuffisance de motivation, Immatriculation foncière, Descente sur les lieux, Cassation, Application des titres sur le terrain	
Base légale		Source Revue : Guides pratiques دلائل عملية	

Résumé en français

Encourt la cassation pour insuffisance de motivation, l'arrêt d'appel qui rejette une opposition à une demande d'immatriculation au motif que le titre de l'opposant ne correspond pas à la parcelle litigieuse, sans avoir ordonné une descente sur les lieux, seule mesure à même de permettre l'application matérielle des titres des parties sur le terrain et d'en vérifier la concordance.

Résumé en arabe

حيث ورد في تعليل المحكمة مصدره القرار المطعون فيه أنه يتجلى مما ذكر أن حجة المتعرض لا تنطبق على الملك موضوع المطلب وبالتالي لا عبرة لما ورد في شهادة الشاهدين من كون شراء مقرونا بالحيازة، في حين أن الجزم بكون حجة المتعرض لا تنطبق على المدعى فيه يتطلب من المحكمة القيام بعملية ملموسة تنصب على تطبيق الحجج على العقار موضوع النزاع وهذا في نازلة الحال لا يتسنى إلا بالوقوف على عين المكان، مما يكون ما علل به القرار ملتصقا بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ويكون بالتالي معرضا للنقض.

Texte intégral

القرار عدد: 2338 المؤرخ في: 23/07/2003، ملف مدني عدد: 119/1/1/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أنه بمقتضى مطلب تحفيظ سجل بالمحافظة العقارية بأكادير بتاريخ 6 أبريل 1984 تحت عدد 3152 طلبت الدولة المغربية (الملك الخاص) تحفيظ الملك الذي أرادت تسميته « تزينة الدولة 222 » الكائن بالحي الصناعي بمدينة تزينة مساحته هكتارا و12 آرا بصفتها مالكة له استنادا إلى مصادرتة من الفاطمي بن أحمد بن البشير الباشا السابق لتزينة بواسطة قرار لجنة البحث المنشأة بظهير 6 رمضان 1337 (27 مارس 1958) وهو القرار المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2391 وتاريخ 22 غشت 1958 والذي أصبح نهائيا بنشره بالجريدة الرسمية عدد 2492 وتاريخ فاتح يناير 1962. فتعرض على المطلب المذكور ابراق أحمد حسب التعرض المسجل بتاريخ 24 يناير 1991 تحت عدد 418 بكناش 3 قصد المطالبة بقطعة أرضية مساحتها 16 آرا و60 سنتيارا ذات المعلم رقم 3 المحددة بالعلامات 1 و3 و5 و6 و7 و8. وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بتزينة وإجرائها معاينة أصدرت بتاريخ 5 ماي 1999 في الملف رقم 964 حكما قضى بصحة التعرض استأنفته طالبة التحفيظ فألغته محكمة الاستئناف وقضت بعدم صحة التعرض بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

فيما يخص الفرع الثاني والثالث من الوسيلة الثانية.

حيث يعيب الطاعن القرار فيهما بانعدام التعليل، ذلك أنه أسس تعرضه على رسم شراء عرفي مؤرخ في 10 دجنبر 1975 من البائعين له واعراب أحمد بن بلعيد ومن معه من ورثة بلعيد ندو عراب، وعلى رسم شراء سلف البائعين له المؤرخ في ربيع الثاني 1333 هـ وعلى اقتران شرائه بحيازة البائعين من قبله وحيازته له المدة المعتبرة شرعا. وأن المحكمة الابتدائية استمعت إلى شاهدين اللذين أكدا أن الطاعن يحوز الملك، الذي أعطيا حدوده ودلا المحكمة عليه، منذ سنة 1975 إلى الآن بكافة أنواع التصرف. إلا أن القرار حرف واثق الطاعن واستنبط خطأ ودون تحقيق أن عقد الشراء العرفي المذكور لا تنطبق حدوده مع القطعة موضوع المطلب دون بيان كيف توصل إلى ذلك. وأنه بالرجوع إلى رسوم جميع الأطراف سيتبين أنها موحدة من خلال تطبيقها على أرض الواقع إذ ذكر فيه المتعرض وسلفه في حدودها. وقد كان على المحكمة أن تنتقل إلى عين المكان وتجري عملية تحقيق تطبق خلالها رسوم الأطراف على أرض الواقع حتى تتفادى كل تحريف لمضمونها وللواقع.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل بأنه « تأكد للمحكمة من خلال دراستها للملف أن المتعرض إنما أدلى بعقد عرفي لا تنطبق حدوده مع القطعة موضوع المطلب إذ في الوقت الذي يدعي فيه الشراء من أحد ورثة ندو اعراب الذين يحدون الجزء الذي اشترته نظارة الأوقاف من الباشا الفاطمي جهة اليمين. يدعي في نفس الوقت أن موضوع شرائه منصب على الملك موضوع المطلب والحال أن الملك الحقيقي للباشا الفاطمي بعد تفويته لجزء منه للمتعرضة الأولى (نظارة الأوقاف) ويفصل بينه وبين ملك البائعين له الجزء المخصص لصلاة العيدين الذي لازالت معالم الحيازة ظاهرة عليه (المحراب) كما عاينت ذلك المحكمة الابتدائية وبالتالي فإن الجزء الموالي لجهة الشمال يبقى ملكا لطالبة التحفيظ. وأنه يتجلى مما ذكر أن حجة المتعرض لا تنطبق على الملك موضوع المطلب لكونها توجد جنوب المصلى (القطعة المتعرضة عليها من طرف نظارة الأوقاف والشؤون الإسلامية) وبالتالي لا عبرة لما ورد في شهادة الشاهدين من كون شراءه مقرونا بالحيازة ». في حين أن الجزم بكون حجة المتعرض لا تنطبق من المحكمة القيام بعملية ملموسة تنصب على تطبيق الحجج على العقار موضوع النزاع وهذا في نازلة الحال لا يتسنى إلا بالوقوف على عين المكان مما يكون ما علل به القرار متسما بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ويكون بالتالي معرضا للنقض.

لهذه الأسباب

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

كما قرر إثبات قراره 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: محمد العلامي رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: محمد بلعياشي - عضوا مقررا. والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد العيادي، وزهرة المشرفي - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد العربي مريد. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

الرئيس المستشار المقرر كاتبة الضبط