Opposition à l’immatriculation foncière : Charge de la preuve de l’opposant et irrecevabilité du pourvoi contre un co-opposant (Cass. fonc. 2023)

Identification			
Ref 35449	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 3/1
Date de décision 14/03/2023	**N° de dossier** 2020/1/1/4171	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Foncière

Abstract	
Thème Opposition, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** تعرض على مطلب التحفيظ, Insuffisance du titre sans possession, Irrecevabilité partielle, Mesure d'instruction, Notification du mémoire en réponse, Opposition à la réquisition d'immatriculation, Possession, Possession effective et continue, Immatriculation foncière, Pourvoi contre un co-opposant, Pouvoir souverain d'appréciation, Preuve de l'opposition, Recevabilité du pourvoi, Rejet du pourvoi, Titre de propriété ancien, Visite des lieux, تعدد المتعرضين, Pourvoi en cassation, Charge de la preuve
Base légale Article(s) : 34 - 43 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière Article(s) : 50 - Loi n° 39-08 relative au code des droits réels. (22 novembre 2011)	**Source** Non publiée

Résumé en français

Dans le cadre d'une opposition à une réquisition d'immatriculation foncière, la Cour de cassation juge irrecevable le pourvoi formé par un opposant contre un autre co-opposant, rappelant que ce contentieux ne lie que l'opposant au requérant d'immatriculation.

Elle réaffirme qu'il appartient à l'opposant, demandeur à l'instance, de supporter la charge de la preuve des droits qu'il revendique. À ce titre, la Cour confirme que la seule production d'un titre d'acquisition ancien, même complété par un acte d'hérédité, ne suffit pas à fonder l'opposition si elle n'est pas accompagnée de la preuve d'une possession (*hiyaza*) effective et continue, remplissant les conditions légales (notamment art. 50 Code des droits réels), par l'acquéreur originaire ou ses ayants cause.

La Cour rappelle également que l'appréciation de la nécessité d'ordonner une mesure d'instruction, telle qu'une visite des lieux, relève du pouvoir souverain des juges du fond et que l'absence de notification du mémoire en réponse de l'intimé à l'appelant ne vicie pas la procédure si ce mémoire ne contient aucun élément nouveau.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على المقال النقض المرفوع بتاريخ 2020/08/26 من طرف الطالب بواسطة نائبه المذكور والرامي إلى نقض القرار عدد 2342، الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2020/06/11، في الملف عدد 2020/1403/2353.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل: حيث إن المحكمة تبت في النزاعات المثارة بين المتعرض بصفته مدعيا، وبين طالب التحفيظ بصفته مدعى عليه، ولا تبت في النزاعات المثارة بين المتعرضين فيما بينهم. ويستفاد من مستندات الملف أن كلا من الطاعن والمطلوب ضده النقض بوشعيب (ل) متعرضا ضد مطلب التحفيظ عدد 25.9099 المقدم من طرف كمال (د) والحاج محمد (د)، الأمر الذي يكون معه تقديم الطلب في مواجهة بوشعيب (ل) غير مقبول، ويبقى صحيحا في مواجهة الباقي.
في الموضوع:
حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بنسليمان بتاريخ 2017.6.13 تحت عدد 25.9099، طلب كمال (د)، والحاج محمد (د) تحفيظ الملك المسمى (م)، الكائن بالمحل المدعو أولاد (ج)، جماعة أولاد علي الطوالع، إقليم بنسليمان حددت مساحته في 44 آرا و69 سنتيارا، بصفتهما مالكين له حسب رسم الملكية المضمن بكناش 138 عدد 183 في 2017.3.16 ورسم الصدقة المضمن بكناش 140 عدد 137 بتاريخ 2017.3.22. فسجل على المطلب المذكور تعرضان: أحدهما التعرض المودع بتاريخ 2017.10.23 (كناش 18 عدد 619)، الصادر عن (م.ح) (الطاعن)، مطالبا بحقوق مشاعة انجرت له إرثا من والده (ح) ادريس بن بوشعيب حسب نسخة طبق الأصل لرسم الشراء العدلي المضمن بكناش 6 عدد 851 بتاريخ 2016.9.6، ونسخة الرسم الإراثة المضمن بكناش 51 تحت عدد 258 بتاريخ 2015.3.30.

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بين سليمان، أصدرت بتاريخ 2019.11.12 حكمها رقم 595 في الملف رقم 2018.435 قضت فيه بعدم صحة التعرض المذكور، استأنفه المتعرض المذكور وأيدته محكمة الاستئناف، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعن أعلاه بست وسائل. حيث يعيب الطاعن القرار في الوسائل الأولى والثانية والثالثة مجتمعة بخرق إجراء مسطري من النظام العام، ومقتضيات الفصل 334 من قانون المسطرة المدنية، وعدم الاستدعاء لحضور الجلسة والمس بحقوق الدفاع وانعدام التعليل المنزل منزلة انعدامه، وخرق مقتضيات الفصل 44 من ظهير التحفيظ العقاري، وخرق مقتضيات الفصل 120 من الدستور: ذلك أنه لم يستدع لحضور جلسة 2020.3.12 التي أدرجت فيها القضية لأول مرة، ولم يتمكن بذلك من الاطلاع على مذكرة جواب المطلوبين، مما يعتبر مسا بحقوق الدفاع مضر به. ويعيبه في الوسيلة الرابعة بخرق مقتضيات الفصل 365 من قانون المسطرة المدنية والفصل 34 من ظهير التحفيظ العقاري، ونقصان التعليل، ذلك أنه تمسك خلال مرحلتي التقاضي بإجراء المعاينة على محل النزاع للتأكد من الحدود وتطبيق الرسوم، إلا أن المحكمة لم تجب عن الدفع المذكور، رغم ما له من تأثير للفصل في النزاع. ويعيبه في الوسيلتين الخامسة والسادسة بخرق مقتضيات الفصل 365 من قانون المسطرة المدنية، ونقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه، ذلك أنه اعتبر رسم الملكية عدد 183 كناش الأملاك عدد 138 المؤرخ في 20173.16 المعزز لمطلب التحفيظ حجة عاملة في إثبات صحة مطلب التحفيظ، دون التأكد من أصل الملك الذي يعتبر شرطا أساسيا وفق مقتضيات الفصل 3 من مدونة الحقوق العينية، وهو ما استقر عليه

العمل القضائي، بينما أسس الطاعن تعرضه على شراء والده إدريس بن بوشعيب مدليا برسم ذلك الشراء وبإراثة والده، وأن الأصل انتقال الملك من الموروث إلى الوارث، ومن يدعي خلاف ذلك عليه إثباته بدليل مقبول.
لكن ردا على الوسائل أعلاه مجتمعة لتداخلها، فإنه باعتبار الطاعن مستأنفا في القرار المطعون فيه فهو حاضر بمقاله الاستنافي، وأن المحكمة غير ملزمة بتبليغه نسخة من مذكرة جواب المستأنف عليهما، طالما أنها لم تتضمن أي دفوع جديدة أو مرفقة بحجج تم الإدلاء بها لأول مرة للجواب عليها، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه باعتبار الطاعن متعرضا ضد مطلب التحفيظ موضوع الدعوى يكون هو المدعي الملزم بإثبات تملكه لما يتعرض عليه أو حيازته له، وأن القيام بالتدابير التكميلية للتحقيق في الدعوى بما في ذلك إجراء معاينة على محل النزاع موكول لتقدير المحكمة، ولا تلجأ إليه إلا إذا كان ضروريا للفصل في النزاع عملا بمقتضيات الفصلين 34 و43 من قانون التحفيظ العقاري، وأنه بمقتضى المادة 50 من مدونة الحقوق العينية فانه: « إذا حاز شخص أجنبي غير شريك ملكا حيازة مستوفية لشروطها، واستمرت دون انقطاع عشر سنوات كاملة، والقائم حاضر عالم ساكت بلا مانع ولا عذر، فإنه يكتسب بحيازته ملكية العقار »، ولذلك فإن المحكمة ولما لها من سلطة في تقييم الأدلة المعروضة عليها واستخلاص قضائها، فإنها حين عللت قضاءها بأن: « وإن اشترى والد المتعرض (م. ح.) رفقة أخيه محمد بن (ب. م.) من البائع لهما (ج. ب.) جميع نصف بقعة من الأرض تسمى (م.) مساحتها 5 هكتارات خلال سنة 1936، فإنه لا دليل بالملف يفيد أن تلك البقعة ظلت بيد الطرف المشتري وحازها من بعده خلفه »، فإنه نتيجة لما ذكر يكون القرار المطعون فيه معللا تعليلا كافيا، وغير خارق للمقتضيات المستدل بها، والوسائل بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بعدم قبول الطلب شكلا في مواجهة بوشعيب (ل.)، وبقبوله شكلا ورفضه موضوعا في مواجهة الباقي وعلى الطاعن بالمصاريف. وبهذا صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا، والمستشارين السادة محمد اسراج مقررا، ومحمد شافي وعبد الوهاب عافلاني وسمير رضوان أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد رشيد صدوق، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.

Version française de la décision

Au nom de Sa Majesté le Roi et conformément à la loi,

Vu la requête en cassation déposée le 26 août 2020 par le demandeur, par l'intermédiaire de son avocat susmentionné, visant à casser l'arrêt n° 2342 rendu par la Cour d'appel de Casablanca le 11 juin 2020, dans le dossier n° 2020/1403/2353 ;

Après délibération conformément à la loi ;

Sur la recevabilité :
Attendu que la juridiction statue sur les litiges opposant l'opposant en qualité de demandeur et le demandeur d'immatriculation en qualité de défendeur, et non sur les différends entre les opposants eux-mêmes ; qu'il ressort des pièces du dossier que tant le requérant que l'intimé en cassation, Bouchaïb (L), se sont opposés à la demande d'immatriculation n° 25.9099 présentée par Kamal (D) et Haj Mohamed (D). Dès lors, la présentation du pourvoi contre Bouchaïb (L) est irrecevable, tout en restant recevable contre les autres parties.

Au fond :
Attendu, selon les pièces du dossier, que par demande d'immatriculation déposée auprès de la conservation foncière de Benslimane, enregistrée sous le numéro 25.9099 le 13 juin 2017, Kamal (D) et Haj Mohamed (D) ont sollicité l'immatriculation du bien dénommé (M), situé au lieu-dit Ouled (J), commune Ouled Ali Toualaâ, province de Benslimane, d'une superficie de 44 ares et 69 centiares, en leur qualité de propriétaires conformément à l'acte de propriété inscrit au registre 138 sous le numéro 183 le 16 mars 2017 et à l'acte de donation inscrit au registre 140 sous le numéro 137 le 22 mars 2017. Deux oppositions furent inscrites contre cette demande, dont celle déposée le 23 octobre 2017 (registre 18 numéro 619) par le requérant (M.H), revendiquant des droits indivis hérités de son père Idriss ben Bouchaïb (H) selon une copie conforme de l'acte d'achat notarié inscrit au registre 6 numéro 851 le 6 septembre 2016, et la copie de l'acte de succession inscrit au registre 51 numéro 258 du 30 mars 2015.

Après renvoi du dossier à la juridiction de première instance de Benslimane, celle-ci rendit le 12 novembre 2019 le jugement n° 595 dans le dossier n° 2018.435 déclarant l'opposition précitée infondée. Le requérant interjeta appel et la Cour d'appel confirma ce jugement par la décision attaquée en cassation par le requérant en six moyens.

Celui-ci reproche au jugement, dans les trois premiers moyens réunis, la violation d'une procédure d'ordre public, des dispositions de l'article 334 du Code de procédure civile, l'absence de convocation à l'audience, l'atteinte aux droits de la défense, l'absence totale de motivation équivalente à un défaut de motivation, la violation de l'article 44 du Dahir relatif à l'immatriculation foncière et de l'article 120 de la Constitution, du fait qu'il n'a pas été convoqué à l'audience du 12 mars 2020 et n'a pu ainsi prendre connaissance du mémoire en réponse des intimés.

Il invoque dans le quatrième moyen la violation de l'article 365 du Code de procédure civile, de l'article 34 du Dahir relatif à l'immatriculation foncière, et l'insuffisance de motivation, soutenant avoir requis en instance et en appel une inspection des lieux pour vérifier les limites et l'application des titres, sans que la Cour ne réponde à ce moyen pourtant décisif.

Dans les cinquième et sixième moyens, il allègue une violation de l'article 365 du Code de procédure civile, l'insuffisance totale de motivation, au motif que l'acte de propriété n°183, registre 138 du 16 mars 2017, fondant la demande d'immatriculation, a été jugé probant sans vérification préalable de l'origine de la propriété, condition essentielle selon l'article 3 du Code des droits réels, alors que son opposition repose sur l'acquisition par son père Idriss ben Bouchaïb dont il produit l'acte d'achat et l'acte successoral, rappelant que le transfert du bien du défunt à l'héritier est présumé, sauf preuve contraire.

Toutefois, répondant conjointement à ces moyens interdépendants, la Cour relève que le requérant, appelant, est réputé présent par son mémoire d'appel, et qu'elle n'était pas tenue de lui notifier la réponse des intimés, dès lors qu'elle ne contenait aucun moyen ou document nouveau. En outre, le requérant étant opposant à la demande d'immatriculation, il lui appartenait de prouver ses prétentions. L'exécution de mesures complémentaires, comme l'inspection des lieux, relève de l'appréciation souveraine de la Cour qui ne doit y recourir qu'en cas de nécessité pour statuer, conformément aux articles 34 et 43 du Dahir relatif à l'immatriculation foncière.

Par ces motifs

La Cour de cassation déclare le pourvoi irrecevable contre Bouchaïb (L), recevable mais non fondé contre les autres, et condamne le requérant aux dépens.

Prononcé publiquement à la date susmentionnée.