

**Opposition à l'immatriculation :
la cour d'appel ne peut se fonder
sur la seule comparaison des
titres pour identifier l'immeuble
et doit ordonner une mesure
d'instruction en cas d'ambiguïté
(Cass. civ. 2006)**

Identification			
Ref 17112	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 751
Date de décision 20060308	N° de dossier 3994/1/1/2005	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Opposition, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Preuve, Pouvoirs du juge, Opposition (taarrod), Mesures d'instruction, Insuffisance de motivation, Immatriculation foncière, Identification de l'immeuble, Descente sur les lieux, Cassation, Application des titres sur les lieux, Ambiguïté	
Base légale Article(s) : 43 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		Source Revue : Gazette du Palais مجلة القصر	

Résumé en français

Viola les dispositions de l'article 43 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière, la cour d'appel qui, pour admettre le bien-fondé d'une opposition, se contente d'une comparaison entre la carte foncière et les titres produits. Dès lors qu'une ambiguïté existe sur l'identité de l'immeuble revendiqué, notamment lorsque l'acte de propriété sur lequel est fondée la vente à l'opposant vise plusieurs parcelles et que cet acte de vente ne mentionne pas le numéro de la réquisition d'immatriculation, il appartient au juge du fond d'ordonner toute mesure d'instruction complémentaire, telle qu'une descente sur les lieux, afin de procéder à l'application des titres et de lever le doute sur la concordance entre le bien objet de la procédure d'immatriculation et celui revendiqué.

Résumé en arabe

العبرة في تحديد هوية الشيء موضوع البيع هي الحدود والموقع وهو ما يتطابق تمام التطابق بين الحدود الواردة بالخريطة العقارية للمطلب.

Texte intégral

قرار عدد: 751، صادر بتاريخ 08/03/2006، ملف مدني عدد 3994 - 1 - 1 - 2005
باسم جلالة الملك

بتاريخ 08 - 03 - 06 إن الغرفة المدنية ق 1 من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:
بين: الدواخل مصطفى بن جلول، الساكن بدوار الفضول لخشاشنة دائرة أحد كورت.
نائبته: ذ. رشيدة كمرابي، المحامية بالقنيطرة والمقبولة للترافع أمام المجلس الأعلى
طالباً

وبين: العربي بلعولة، نائبه: ذ. جمال الدين النميشي، المحامي كورت والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى
مطلوباً

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 07 - 11 - 2005 من طرف الطالب أعلاه بواسطة نائبه المذكور، والرامي إلى نقض القرار الصادر عن
محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 07 - 06 - 2005 في الملف عدد 147/2002.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها 03 - 03 - 2006 من طرف المطلوب في انقض بواسطة نائبه المذكور، والرامية إلى رفض الطلب.
وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي وبالإبلاغ الصادر في 30 - 01 - 2006.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 08 - 03 - 2006
وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد على الهلالي، والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء
العيني.

وبعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بمقتضى مطلب تحفيظ سجل بالمحافظة العقارية بسيدي قاسم بتاريخ 02 - 05 - 1989 تحت عدد
630/30 طلب الدواخل المصطفى بن جلول تحفيظ الملك المسمى فدان الداخلة 3 حددت مساحته في هكتارين اثنين وثمانية آرات
وستين سنتيارا « 2 هـ 108 60 س » بصفته مالكا له حسب الملكية المؤرخة في 15 - 03 - 1987 وبملحق إصلاح ملكية مؤرخ في 14 -
12 - 98 وبتاريخ 13 - 05 - 1991 كناش 5 عدد 91 تعرض على المطلب المذكور بلعولة العربي مطالبا بكافة الملك « لتملكه له بالشراء
من طالب التحفيظ حسب العقد المؤرخ في 30 - 09 - 1988 ».

وبعد إحالة مطلب التحفيظ على المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم أصدرت بتاريخ 25 - 07 - 2001 حكمها تحت عدد 146 في القضية
عدد 177/2002 بعدم صحة التعرض استأنفه المتعرض وألغته محكمة الاستئناف المذكور وبعد التصدي حكمت بصحة التعرض على
المطلب المذكور وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف طالب التحفيظ في الوسيلة الفريدة بنقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه،
ذلك أن المطلوب في النقض يزعم أنه اشترى منه قطعة أرضية مساحتها هكتاران ونصف خدام تسمى فدان الداخلة دون تحديد رقمها
وأن الأرض الفلاحية التي يطلب تحفيظها هي نفس الأرض موضع الشراء أن هذا الادعاء غير صحيح ويفتقر للإثبات وبالإطلاع على
وثائق الملف يتضح أن مساحة وحدود الأرض المطلوب تحفيظها لا تتطابق مع مساحة وحدود الأرض المشار إليها في عقد البيع المدلى
به كما أنهما يختلفان في التسمية فالقطعة موضوع مطلب التحفيظ تسمى فدان الداخلة 3 على اعتبار أن هناك قطعا أرضية تحمل نفس
التسمية وتختلف من حيث رقمها ومساحتها هكتاران وثمانية آرات وستون سنتيارا حسب ملحق بإصلاح الملكية المدلى بها وحدودها
تختلف تمام عن حدود الأرض المعوم شراؤها حيث يشير عقد الشراء إلى أربعة خداديم وتسمى فدان الدكرات وأن رسم الملكية الذي
أشار إليه المطلوب في النقض ضمن مقاله الاستئنافي يتعلق بعدة أراض فلاحية تختلف اختلافا تاما مساحة وحدودا مع القطعة الأرضية

المشار إليها في عقد البيع وأن الطاعن أكد ذلك أمام المحكمة المطعون في قرارها ورغبة منها في الوصول إلى الحقيقة قررت تمهيداً إجراء معاينة من طرف المستشار المقرر وكلفت المطلوب بإيداع المصاريف ورغم توصله بالإنذار الموجه إليه من طرف المحكمة امتنع من إيداع المصاريف بدون مبرر ما جعلها تصرف النظر عن الإجراء وتبت في الملف على حالته وبالرغم من ذلك قضت بصحة التعرض.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه اقتصر في التعليل قضائه بما ذكر على « أن العبرة في تحديد هوية الشيء موضوع البيع هي حدود والموقع وهو ما يتطابق تمام التطابق بين الحدود الواردة بالخريطة العقارية للمطلب عدد 630/30 وتلك الواردة برسم الشراء المتمسك به من لدن المتعرض وأن رسم الشراء مستندة نفس الملكية » في حين يتجلى من الملكية التي أسس عليها عقد شراء المطلوب أنها تتضمن عدة عقارات وأن عقد الشراء لا يشير إلى رقم مطلب التحفيظ، مما كان معه على المحكمة اتخاذ جميع التدابير التكميلية للتحقيق في الدعوى وتطبيق الرسوم على عين المكان طبقاً لمقتضيات الفصل 43 من ظهير 12 - 08 - 1913 بشأن التحفيظ العقاري المطبق في النازلة، لا من مجرد المقارنة بين خريطة العقار وما جاء في الملكية والشراء أعلاه، الأمر الذي يعتبر معه القرار معللاً تعليلاً ناقصاً يوازى انعدامه مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وبإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون، ويتحمل المطلوب في النقض 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: علي الهلالي - عضوا مقررا - والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد بلعياشي، وحسن مزوزي - أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون