

**Opposition à l'immatriculation :
Obligation pour le juge de
recourir à l'expertise en présence
de titres issus d'un auteur
commun (Cass. civ. 2001)**

Identification			
Ref 16774	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 862
Date de décision 27/02/2001	N° de dossier 1420/1/1/2000	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Opposition, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés نقض وإبطال القرار, Cassation, Demandes d'immatriculation concurrentes, Identification de la parcelle, Insuffisance de motivation, Opposition mutuelle à l'immatriculation, Pouvoir d'appréciation du juge du fond, Preuve du droit de propriété, Auteur commun, Recours à l'expertise technique, تحديد القطعة, المبيعة, تعرض متبادل, تعليل ناقص يوازي انعدامه, خبرة فنية, قرارات	
Base légale		Source Revue : مجلة الملف N° : 1 Page : 114	

Résumé en français

Lorsqu'ils statuent sur des demandes d'immatriculation concurrentes dont les titres respectifs tirent leur origine d'un auteur commun, les juges du fond ne peuvent légalement asseoir leur conviction sur la seule analyse des titres de propriétaires tiers. Une telle approche est impropre à l'établissement du droit de propriété de l'un des requérants au détriment de l'autre.

La Cour suprême censure pour insuffisance de motivation l'arrêt qui procède d'une telle méthode. Elle rappelle qu'il incombe à la juridiction saisie de l'opposition de procéder à l'identification certaine et matérielle de la parcelle objet de chaque acte de cession. Cette obligation de vérification est d'autant plus impérieuse que les droits en conflit émanent d'un même lotissement et d'un vendeur originel unique.

Le manquement à cette diligence substantielle, qui peut nécessiter le recours à une expertise technique, vicie le raisonnement des juges. Une motivation ainsi jugée lacunaire est assimilée par la haute juridiction à une absence totale de motifs, justifiant sans équivoque la cassation de la décision entreprise.

Résumé en arabe

تعرض متبادل على مطلب تحفيظ - خبرة.

- يتعرض للنقض القرار الذي اعتمد على عقود شراء الملاك المجاورين للقول بصحة تعرض احد الأطراف دون ان يثبت ولو بالاستعانة بخبيران اقتضى الحال ذلك القطعة المباعة لاحدهما والقطعة المباعة للاخر سيما وان البائع واحد والتجزئة واحدة.

Texte intégral

القرار 862 - المؤرخ في 27/2/2001 - ملف مدني عدد : 1420/1/1/2000

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يؤخذ من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه ان احمد ماجدي تقدم في 12/8/1992 بمطلب إلى المحافظة على الأملاك العقارية للحى الحسني بالبيضاء قيد تحت عدد 1684/33 يطلب تحفيظ العقار المسمى « ملك ماجدي » مساحته 60 مترا مربعا مستخرجة من عقار المطلب عدد 474. 27/س بصفته مالكا له بالشراء العرفي المؤرخ في 22/12/79 من محمد دكان وسعيد البوعناني المالكين له بالشراء العرفي المؤرخ في 2/10/78 من محمد بن علي يودلال وزهرة بنت عبد السلام المالكين له بالارت من موروثهما علي بن عبد الرحمان يودلال والد الأول وزوج الثانية. وبمقتضى مطلب تحفيظ اخر قيد بنفس المحافظة بتاريخ 28/10/92 تحت عدد 1679/33 طلب محمد لحباقي تحفيظ نفس العقار تحت اسم « ارض لحباقي » بصفته مالكا له بالشراء العرفي المؤرخ في 19/9/1977 من محمد بن علي رزوق الذي تملكه بالشراء العرفي المؤرخ في 19/9/1976 من ززان الحسن بن الجيلالي الذي تملكه بالشراء العرفي المؤرخ في 29/10/1974 من ورثة علي بن عبد الرحمان يودلال، ومنهم ابنه محمد وارملته زهرة المذكورين ونظرا لتداخل المطالبين فقد سجل المحافظ التعرض المتبادل بينهما واحالهما على المحكمة الابتدائية بعين الشق التي اجرائها معاينة على محل النزاع - اصدرت حكمها بتاريخ 13/10/97 بعدم التعرض الناتج عن المطلب 1769/33 على المطلب 1684/33. فاستأنفه محمد الحباقي وبعد إجراء بحث معاينة اخرى في النازلة، قضت محكمة الاستئناف المذكورة بالغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم بصحة تعرض المستأنف على المطلب عدد 1684/33 وبعدم صحة تعرض المستأنف عليه ماجدي احمد على المطلب عدد 1769/33 وذلك بمقتضى قرارها عدد 491 المطعون فيه بالنقض أعلاه من طرف هذا الأخير بوسيلتين.

وحيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل ذلك انه الغى الحكم الابتدائي ولم يعط أي تعليل لهذا الإلغاء بل اكتفى في ذلك بتبني وجهة نظر المستأنف والتي لا أساس لها واعتمد على رقم 176. مع العلم ان بالملف عشرات التصاميم والوثائق لا تحمل رقم 176، باستثناء التصميم الصادر عن المحافظة اضاف إليه المستأنف شخصيا الارقام 175 و176 و177 وتصميم اخر من صنعه أيضا يبين فيه الارقام المذكورة، وهذا لا يعتد به لانه من صنع المستأنف ولا يحمل خاتم اية مؤسسة رسمية والمحكمة نهجت مسلكا خاطئا عندما اعتمدت على الرقم 176 دون الاعتماد على عقد البيع الذي يؤسس عليه الطاعن حقه والذي يشير إلى ان موضوع النزاع يوجد بالزنقة 3 وهذا غير متوفر في عقد المطلوب فضلا على الاختلاف في المساحة والمحكمة عوض ان تستند

على هذين العنصرين لجأت إلى رقم لا يوجد ما يبرره في الوثائق الرسمية.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك ان المحكمة مصدرته اعتمدت في قضائها على عقود شراء الملاك المجاورين للقول بصحة تعرض المطلوب في النقض، دون ان تثبت ولو بالاستعانة بخبير مختص ان اقتضى الحال ذلك القطعة المباعة للطاعن والقطعة المباعة للمطلوب لا سيما وان البائع للطرفين واحد والتجزئة واحدة، وان المحكمة لما لم تفعل تكون بذلك قد عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والابطال.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان احالة الدعوى على نفس المحكمة

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في الوسيلة الاخرى المستدل بها على النقض قضى المجلس الأعلى بنقض وابطال القرار المطعون فيه أعلاه واحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد وهي مترتبة من هيئة اخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السادة محمد العلامي رئيس الغرفة – رئيسا والمستشارين زهرة المشرفي - عضوة مقررة والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد العيادي، ومحمد بلعياشي - اعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد الشيخ وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.