

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 وابطال 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, Auteur commun, Preuve du droit de propriété, تعارض واحد للطرفين, تحديد القطعة المبيعية, تعرض, يائعاً واحداً للطرفين, تعليل ناقص يوازي انعدامه, خبرة فنية, مطلب تحفظ متداول, Recours à l'expertise technique, Absence de base légale		
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, viole 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

عرض متبادل على مطلب تحفيظ - خبرة.

- يتعرض النقض القرار الذي اعتمد على عقود شراء المالك المجاورين للقول بصحة تعرض أحد الأطراف دون أن يثبت ولو بالاستعانته بخبران اقتضى الحال ذلك القطعة المبوبة لاحدهما والقطعة المبوبة لآخر سيمانا 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 طبقاً للقانون،

حيث يؤخذ من مستندات الملف ومن المستندات المطعون فيه المشار إليه أعلاه ان احمد ماجدي تقدم في 12/8/1992 بمطلب إلى المحافظة على الأموال العقارية للحي الحسني بالبيضاء قيد تحت عدد 33/1684 يطلب تحفيظ العقار المسمى « ملك ماجدي » مساحته 60 متراً مربعاً مستخرجة من عقار المطلب عدد 27/474 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 يودلal وزهرة بنت عبد السلام المالكين له بالارث من موروثهما علي بن عبد الرحمن بودلal والد الأول وزوج الثانية. وبمقتضى مطلب تحفيظ اخر قيد بنفس المحافظة بتاريخ 28/10/92 تحت عدد 33/1679 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 زنزان الحسن بن الجيلالي الذي تملكه بالشراء العرفي المؤرخ في 29/10/1974 من ورثة علي بن عبد الرحمن بودلal، و منهم ابنه محمد وارملته زهرة المذكورين ونظراً لتدخل المطلبين فقد سجل المحافظ التعرض المتبادل بينهما وحالهما على المحكمة الابتدائية بعين الشق التي اجرأها معاينة على محل النزاع - اصدرت حكمها بتاريخ 13/10/97 بعدم التعرض الناتج عن المطلب 33/1684 على المطلب 33/1769. فاستأنفه محمد لحباقي وبعد إجراء بحث معاينة أخرى في النازلة، قضت محكمة الاستئناف المذكورة بالغاء الحكم الابتدائي والتصديي والحكم بصحة تعرض المستأنف على المطلب عدد 33/1684 وبعد صحة تعرض المستأنف عليه ماجدي احمد على المطلب عدد 33/1769 وذلك بمقتضى قرارها عدد 491 المطعون فيه بالنقض أعلاه من طرف هذا الأخير بوسيلتين.

وحيث يعيّب الطاعن القرار في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني وإنعدام التعليل ذلك انه الغي 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 شخصياً الأرقام 175 و 176 و 177 و تصميم آخر من صنعه أيضاً يبين فيه الأرقام المذكورة، وهذا لا يعتد به لأنّه من صنع المستأنف ولا يحمل خاتمة مؤسسة رسمية والمحكمة نهجت مسلكاً خاطئاً 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 متوفّر في عقد المطلوب فضلاً على الاختلاف في المساحة والمحكمة عوض ان تستند على هذين العنصرين لجأت إلى رقم لا يوجد ما يبرره في الوثائق الرسمية.

حيث صح ما عاشه الطاعن على القرار، ذلك ان المحكمة مصدرته اعتمدت في قضائتها على عقود شراء المالك المجاورين للقول بصحة تعرض المطلوب في النقض، دون ان ثبتت ولو بالاستعانته بخبر مختص ان اقتضى الحال ذلك القطعة المبوبة للطاعن والقطعة المبوبة

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 ومصلحة 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 مترکبة من هيئة اخری 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 مترکبة من السادة محمد العلامي رئيس الغرفة - رئيسا للمستشارين زهرة المشرفي - عضوة مقررة والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد العيادي، ومحمد بلعيashi - اعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد الشيخ وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرن.