Preuve de la propriété immobilière : la cour d’appel ne peut se fonder sur la seule comparaison des titres et doit ordonner une visite des lieux pour vérifier la possession invoquée (Cass. fonc. 2008)

Identification			
Ref 17229	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 488
Date de décision 20080206	**N° de dossier** 2398/1/1/2006	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Transfert de propriété immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** Visite des lieux, Titre de propriété, Preuve de la propriété immobilière, Possession, Opposition à immatriculation, Office du juge, Motivation des décisions, Mesure d'instruction, Immatriculation foncière, Droit foncier, Défaut de motivation, Contradiction des titres, Cassation
Base légale	**Source** Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى

Résumé en français

Encourt la cassation pour motivation insuffisante l'arrêt qui, pour statuer sur des oppositions dans une procédure d'immatriculation foncière, se borne à écarter un titre de propriété en raison de ses contradictions avec un titre adverse quant au nom, aux limites et à la superficie, sans ordonner une visite des lieux pour vérifier la réalité de la possession que ledit titre attestait durer depuis plus de quinze ans.

Résumé en arabe

تحفيظ – استبعاد حجة – إختلاف في الحدود – معاينة (نعم).

إن استبعاد القرار لحجة الطاعنين التي تشهد لهما بالملك والتصرف و الحيازة خمسة عشر سنة قبل إنجازها سنة 1969 لمجرد الاختلاف الوارد في حدودها مع حدود المشهود فيه بملكية المطلوبين دون تطبيقها على محل النزاع يجعل القرار معللا تعليلا ناقصا يوازي انعدامه و عرضة للنقض .

Texte intégral

القرار عدد 488، المؤرخ في 06/02/2008، الملف المدني عدد 2006/1/1/2398

باسم جلالة الملك

إن المجلس الاعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن أحمد بن محمد التونسي قدم بتاريخ 1931-07-30 مطالبا لدى المحافظة العقارية بالبيضاء سجل تحت عدد 2862 من أجل تحفيظ الملك المسمى » بلادات القائد سيدي احمد التونسي أولا و ثانيا و ثالثا و رابعا و خامسا و بتاريخ 1961-07-04كناش 7 عدد 198 تعرض على المطلب المذكور عزيزي الرداد بن الحسن أصالة عن نفسه ونيابة عن فضول بن محمد التونسي ومن معه مطالبين بالقطعتين 5و6 من قطعة المطلب وبتاريخ 77-05-12 قدم مبارك بن محمد بن بوشعيب و الكبير بن محمد بن بوشعيب بصفتهما مالكين على الشياع سوية بينهما مطالبا لدى المحافظة العقارية بالجديدة سجل تحت عدد44586 ج من اجل تحفيظ الملك المسمى (الواد)مساحته حسبما أسفر عنها التحديد 3هيكتارات و 30 آرا تقريبا بصفتهما مالكين له حسب رسم استمرار المؤرخ في 1969-04-02 ورسم شراء عدلي مؤرخ في 1969-04-02 فتعرض على المطلب المذكور بتاريخ 1978-1-16 كناش 12 عدد 2005 عزيزي الرداد بن لحسن أصالة عن نفسه ونيابة عن احمد بن عبد القادر و أحمد بن موسى بن الحاج مطالبين بكافة ..... المذكور بكونه أنجز إليه عن طريق الإرث من أبيه كما تعرض على نفس المطلب بتاريخ 79-05-08 كناش 13 عدد 486 بلخير بن لحسن مطالبا بكافة الملك لكونه أنجز إليه عن طريق التملك وبتاريخ 1978-05-08 كناش 13 عدد 487 تعرض على نفس المطلب العياشي بن علي أصالة عن نفسه و نيابة عن التونسي إدريس بن محمد مطالبين بكافة الملك وبتاريخ 979-05-08 كناش 13 عدد 488 سجل المحافظ تعرضا متبادلا بين المطلب 8862 و 44586 لأن الملك موضوع المطلب 44586 يوجد جمعية داخل الملك موضوع المطلب عدد2862 و بتاريخ 1977-05-12 قدم مبارك بن محمد بن بوشعيب و الكبير بن محمد مطلبا لدى المحافظة العقارية بالجديدة سجل تحت عدد4487ج من أجل تحفيظ الملك المسمى « دار الحلوف » مساحته حسبما أسفر عنها التحديد 72 آرا تقريبا بصفتهما مالكين عل الشياع مناصفة بينهما حسيب رسم شراء عدلي مؤرخ في 1969-04-02 .

وبتاريخ 1986-03-27 و نظرا لكون المطلب عدد 44587ج يوجد جمعية داخل الملك المدعو بلادات القائد التونسي مطب عدد 2862 فإن المحافظ سجل تعرضا متبادلا بينهما ، فأحال المحافظ ملفات المطالب الثلاث على المحكمة الابتدائية بسيدي بنور . وبعد إجرائها معاينة على محل النزاع رفقة الخبير مصطفى عربان أصدرت بتاريخ 2002-11-19 في الملف عدد99/66 حكمها بصحة التعرض الذي يشكله المطلبان عدد 44586 ج و 44587ج ضد المطلب عدد 2862د وبعدم صحة التعرض المتبادل الذي يشكله المطلب عدد 2862د ضد المطلبين 44586 ج و 44587ج وبعدم صحة التعرض المدون بالكناش 13 عدد 487 بتاريخ 1978-05-08 و ذلك المطلب عدد 44586ج استأنفه كل من ورثة الرداد عزيزي بن لحسن ومن معهم كما استأنفه سعد الله بن أحمد التونسي بن القائد علال . فقضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من عدم صحة التعرض المقيد بالكناش 7 عدد 198 بتاريخ 61-07-04 الصادر عن الرداد بن لحسن أصالة عن نفسه ونيابة عن فضول بن امحمد و التونسي أحمد بن عبد القادر بن محمد و أحمد بن موسى بن الحاج حميدة ومولاي علي بن أحمد بن العروسي في مواجهة المطلبين عدد 44586ج و عدد2862/د و الحكم تصديا بصحة تعرضه في مواجهة المطلبين المذكورين وفيما قضى به من صحة التعرض الذي يشكله المطلبان عدد 44586 ج و 44587ج المقدمان من طرف امبارك بن محمد و أخيه لكبير ضد المطلب عدد 2862/د و الحكم تصديا بعدم صحته و ذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طالبي التحفيظ في المطلبين عدد 44586 ج و 44587ج في السبب الفريد بعدم الجواب المنزل منزلة انعدام التعليل ذلك و أن المحكمة الابتدائية أمرت بإجراء معاينة رفقة خبير طبوغرافي وقامت بالفعل بالمطلوب و تأكدت من صحة التعرضات من عدم صحتها إلا أن القرار المطعون فيه لم يتطرق إلى هذه المعاينة و أن الطاعنين يحوزان و يتصرفان فيما طلبا فيه التحفيظ و ذلك مند تاريخ الشراء 69-04-03 و أن لهما أصل التملك وهو الشراء و كذا التصرف كما هو ثابت من رسم التصرف عدد 181 ص 172 بتاريخ 2005-11-21 . وأن المتعرضين ضد المطلبين عدد44586 ج و 44587ج لم يثبتوا تعرضهم بحجة قوية ورغم ذلك قضى لهم

وأن الشراء الذي اعتمده الطاعن مبارك بن محمد بقي صحيحا لم يطعن فيه.

حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار ، ذلك أنه اقتصر في التعليل قضائه على أن » الملكية المدلى بها من طرف المتعرضين و التي لا ينازع طلاب التحفيظ في حجيتها ولا في انطباقها على بلادات القائد التونسي التي تعتبر بقعتي الواد و دار الحلوف من جملة ما يدخل في كلته سيدي علي بن العوني موضوع رسم الملكية و المطلب الأصلي عدد 2862 د و أن رسم الشراء المستند إليه من طرف طالبي التحفيظ المصحح الإمضاء بتاريخ 69-04-03 وكذا رسم الملكية المؤسس عليه المضمن تختلف اسما و حدودا و مساحة » في حين أن شراء الطاعنين مبنى على الملكية عدد 313 صحيفة 252 و تاريخ 1969-04-04 وأن ما قامت به المحكمة من مقاومة حدود المشهود به في الملكية عدد 181 صحيفة 148 و حدود المشهود به في الملكية عدد 313 صحيفة 252 وتاريخ 1969-04-04 إنما قامت به على الحجتين فقط و استبعدت حجية الطاعنين بمجرد الاختلاف في حدودها مع حدود المشهود به في الملكية المطلوبين دون قيامها بمعاينة النزاع سيما و أن ملكية الطاعنين تشهد لهما بالملك و التصرف و الحيازة خمسة عشر سنة قبل إنجازها الأمر الذي يبقى معه القرار معللا تعليلا ناقصا يوازي انعدامه فتعرض بذلك للنقض و الإبطال .

و حيث إن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه ، تجاه ورثة الرداد بن الحسن (فيما قضى به من صحة تعرض موروثهم على مطلب الطاعنين عدد 44586 /ج) وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين 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 . وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : محمد العلامي رئيس الغرفة – رئيسا . و المستشارين :زهرة المشرفي – عضوة مقررة. و العربي العلوي اليوسفي. و محمد بلعياشي، و علي الهلالي- أعضاء . وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين . وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.