

**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	Jurisdiction 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 قرارات محكمة النقض, 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 الأعلى

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 1961-07-04 كناش 7 عدد 198 تعرض على المطلب المذكور عزيزي الرداد بن الحسن أصالة عن نفسه ونيابة عن فضول بن محمد التونسي ومن معه مطالبين بالقطعتين 5 و 6 من قطعة المطلب و بتاريخ 1977-05-12 قدم مبارك بن محمد بن بوشعيب و الكبير بن محمد بن بوشعيب بصفتهم مالكين على الشياخ سوية بينهما مطالبا لدى المحافظة العقارية بالجديدة سجل تحت عدد 44586 ج من أجل تحفيظ الملك المسمى (الواد) مساحته حسبما أسفر عنها التحديد 3 هيكتارات و 30 آرا تقريبا بصفتهم 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 الحسن 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 1978-05-08 كناش 13 عدد 486 بلخير بن لحسن مطالبا بكافة الملك لكونه أنجز إليه عن طريق التملك و بتاريخ 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 و بتاريخ 1979-05-08 كناش 13 عدد 488 سجل المحافظ تعرضا متبادلا بين المطلب 8862 و 44586 لأن الملك موضوع المطلب 44586 يوجد جمعية داخل الملك موضوع المطلب عدد 2862 و بتاريخ 1977-05-12 قدم مبارك بن محمد بن بوشعيب و الكبير بن محمد مطالبا لدى المحافظة العقارية بالجديدة سجل تحت عدد 4487 ج من أجل تحفيظ الملك المسمى « دار الحلوف » مساحته حسبما أسفر عنها التحديد 72 آرا تقريبا بصفتهم مالكين على الشياخ مناصفة بينهما حسب رسم شراء عدلي مؤرخ في 1969-04-02 .

و بتاريخ 1986-03-27 و نظرا لكون المطلب عدد 44587 ج 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 عدد 99/66 حكمها بصحة التعرض الذي يشكله المطلبان عدد 44586 ج و 44587 ج ضد المطلب عدد 2862 و بعدم صحة التعرض المتبادل الذي يشكله المطلب عدد 2862 ضد المطلبين 44586 ج و 44587 ج و بعدم صحة التعرض المدون بالكناش 13 عدد 487 بتاريخ 1978-05-08 و ذلك المطلب عدد 44586 ج 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 1961-07-04 الصادر عن الرداد بن الحسن أصالة عن نفسه ونيابة عن فضول بن احمد 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 44586 ج و عدد 2862/د و الحكم تصديا بصحة تعرضه في مواجهة المطلبين المذكورين وفيما قضى به من صحة التعرض الذي يشكله المطلبان عدد 44586 ج و 44587 ج 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 44587 ج 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 1969-04-03 و أن لهما أصل التملك وهو الشراء و كذا التصرف كما هو ثابت من رسم التصرف عدد 181 ص 172 بتاريخ 2005-11-21 . و أن المتعرضين ضد المطلبين عدد 44586 ج و 44587 ج 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 03-04-69 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 04-04-1969 و أن 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 و تاريخ 04-04-1969 إنما قامت به على الحجيتين 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. و به 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.