

**Propriété foncière : la préférence
entre deux titres fondée sur
l'antériorité suppose qu'ils
portent sur la même période de
possession (Cass. fonc. 2008)**

Identification			
Ref 17269	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1802
Date de décision 20080514	N° de dossier 1167/1/1/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Transfert de propriété immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Titre de propriété, Règles de préférence, Preuve de la propriété, Possession, Période de possession, Immatriculation foncière, Droit foncier, Défaut de base légale, Conflit de titres, Cassation, Antériorité	
Base légale		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale et insuffisance de motivation, l'arrêt qui, pour trancher un conflit entre deux titres de propriété, accorde la préférence au titre le plus ancien sans constater que les deux titres portent sur la même période. En effet, le critère de l'antériorité ne peut être invoqué pour départager deux titres que si ceux-ci attestent d'une possession sur une même période, l'un justifiant d'une durée plus longue que l'autre.

Résumé en arabe

– ترجيح – شروط ترجيح بينتي الملك.
لا يلجأ إلى الترجيح بين بينتي الملك بقدوم التاريخ إلا إذا كانت شهادة الشهود فيهما واردة على نفس الفترة و تزيد إحداهما على الأخرى بمدة سابقة لها. و بالتالي لا موجب للترجيح بين بينة الملك التي يشهد شهودها بملكية المشهود له للمشهود فيه عشر سنوات قبل تاريخها سنة 1930، و بين بينة الملك التي يشهد شهودها بملكية مشهود له آخر لنفس المشهود مدة عشرين سنة قبل تاريخها سنة 1953.

Texte intégral

القرار عدد 1802، المؤرخ في 14/5/2008، الملف المدني عدد 1167/1/1/2006

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن محمد بن بوعزة الهراوي قدم بتاريخ 23/03/1954 مطالبا إلى المحافظة العقارية بالدار البيضاء سجل تحت عدد 29148 س تحفيظ الملك المسمى « مبروكة » البالغة مساحتها 1100 مترا مربعا بصفته مالكا له بالملكية عدد 648 المؤرخة في 12/11/53 و رسم ملحق لنفس الملكية عدد 572 و تاريخ 18/04/1957.

و بتاريخ 23/04/1985 تقدمت لدى نفس المحافظة العقارية التاج رقية. بمطلب سجل تحت عدد 4262 س لتحفيظ الملك المسمى « مبروكة » البالغة مساحتها 1095 متر مربع بصفتها مالكة له برسم الملكية عدد 526 و تاريخ 27/10/1980 و رسم مخرجة عدد 742 و تاريخ 02/02/1956.

و سجل المحافظ تعرضا كليا متبادلا بين المطلوبين.

و بعد إحالة ملفي المطالبين على المحكمة الابتدائية بالفداء درب السلطان الدار البيضاء و ضمنها الملفين 2741/94 و 2742/91 و إجراءاتها خبرة بواسطة الخبير نصر عبد اللطيف و إدلاء أصحاب المطلب 42462/12 بحكم عدد 69 و تاريخ 11/06/1969 و بنسخة قرار المجلس الأعلى عدد 8/01/86 أصدرت بعد ذلك حكمها عدد 615 بتاريخ 25/01/1996 بالمصادقة على تقرير الخبير المذكور. و يكون المطلب عدد 42462 س مرتكزا على أساس و بصحته و بالتالي الحكم بعدم صحة المطلب عدد 29148 س، فاستأنفه صاحب هذا المطلب الخير و بعد إجراء محكمة الاستئناف المذكورة معاينة قضت بتأييد الحكم المستأنف و ذاك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه في الوسيلة الأولى بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم و سوء التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه رجح حجة رسم حيازة المستأنف عليه على رسم حيازة المستأنف بدليل أقدمية تاريخ إنشاء كل رسم فيعتبر ترجيحه هذا ترجيحا ناقصا و مخالفا لقواعد الترجيح الفقهية المعمول بها، إذ أن ترجيح الأدلة له قواعد و أصول كان على القرار أن يستند عليها و خصوصا ترجيح رسوم الحيازة المثبتة للملك، و أن القول بأن الملكية عدد 648 غير مستوفية لشروط الملك و مطلقه هو تعليل فاسد موازي لبطلانه.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه اقتصر في تعليل ما قضى به على أن « الملكية عدد 526 و تاريخ 27/10/1930 أفادت تملك الشقاء محمد بن الحاج يوشعيب و الحاج الجيلالي و الكبيرة و رقية و عائشة و الحطاب المنفرد أبناء الحاج محمد الحطاب المديوني الهواري للمتنازع فيه و المسمى بحائط أغلبية حسب الحدود و المساحة المذكورة بها مدة تزيد على عشر سنوات سلفت عن تاريخه أي منذ سنة 1920 و تصرفوا فيها و استمر ملكهم لها إلى أن توفوا و تركوا ذلك لورثتهم إلى آخر ما ذكر بها من شروط الملك تم أجروا مخرجة بينهم عدد 327 و تاريخ سابع عشر رجب عام 1346 هـ و بموجبها خرج ولد رقية التاج الجيلالي بن يوشعيب بجميع أرض حيط أغلبية. و أن ملكية موروث البائعين للمستأنف عدد 648 و تاريخ 22/10/1993 أفادت تملك محمد بن بوعزة الهواري لجميع بقعة أرض سيدي محمد مدة من نحو 20 سنة سلفت عن تاريخه و لم يذكر بها استمراره للملك المذكور، و ترك ذلك لورثته كما هو مذكور بالملكية عدد 526 أعلاه.

و أنه عند تعارض الحجتين فإنه يتعين اللجوء إلى المرجحات بينهما و أن الملكية عدد 596 أقدم تاريخا من الملكية عدد 648 و مستوفية لجميع شروط الملك المنصوص عليها في لامية الزقاق و هي يد نسبة طول إلى آخر الشروط إضافة إلى أن الملكية المذكورة بينت سبب الملك أما الملكية عدد 648 فجاءت مطلقة و هذا كاف للترجيح و بالتالي فالملكية المذكورة قاطعة لي ملك آخر، في حين أنه لا يلجأ إلى الترجيح بين ملكيتين يقدم التاريخ غلا عندما تردان معا على نفس المدة و تزيد إحداها عن الأخرى بمدة. فالملكية عدد 526 المرجح في القرار إنما شهد شهودها بالملك لمدة عشر سنوات لما قبل سنة 1930 بينما الملكية عدد 846 المستبعدة من طرفه تشهد بالملك و التصرف لصحابها لمدة عشرين سنة لما قبل سنة 1953 الأمر الذي يكون معه القرار سيء التعليل الموازي لانعدامه مما عرضه للنقض و الإبطال.

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

و بصرف النظر عن باقي البحث في بقية الوسائل المستدل بها على النقض.

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، و إحالة الدعوى على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد
بهيئة أخرى طبقا للقانون، و بتحميل المطلوبين في النقض الصائر كما قرر إثبات قرار 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. و كانت الهيئة
الحاكمة متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة – رئيسا. و المستشارين: العربي العلوي اليوسفي – عضوا مقررا. و محمد
بلعياشي، و علي الهلالي، و حسن مزوزي – أعضاء. و بمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين. و بمساعدة كاتبة الضبط
السيدة نزهة عبد المطلب.