

Référé et empiètement sur immeuble immatriculé : Le constat d'huissier suffit à établir l'urgence et le trouble manifeste justifiant l'expulsion (Cass. fonc. 2023)

Identification			
Ref 35445	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 57
Date de décision 21/02/2023	N° de dossier 2021/4/7/4815	Type de décision Arrêt	Chambre Foncière
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Constat d'huissier, Empiètement matériel, Expulsion en référé, Force probante du constat, Immeuble immatriculé, Mesure conservatoire, Péril imminent, Compétence du juge des référés, Préjudice irréparable, Procès verbal de constat, Référé, Rejet du moyen tiré du défaut d'expertise préalable, Travaux sur fonds voisin, trouble manifestement illicite, Urgence, Preuve prima facie de l'atteinte, Appréciation souveraine de l'urgence	
Base légale Article(s) : 15 - Dahir n° 1-06-23 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006) portant promulgation de la loi n° 81-03 portant organisation de la profession d'huissier de justice		Source Non publiée	

Résumé en français

Le juge des référés est compétent pour faire cesser un empiètement matériel manifeste sur un immeuble immatriculé causé par des travaux réalisés sur une propriété voisine, à la condition essentielle que l'urgence soit caractérisée par un péril imminent menaçant le droit de propriété.

Cette urgence relève de l'appréciation souveraine du juge des référés, qui se fonde notamment sur un procès-verbal de constat régulier établi par huissier de justice, décrivant précisément les atteintes matérielles (destruction partielle d'un mur, arrachage de plantations, démolition d'un puits).

En l'espèce, la Cour de cassation confirme l'appréciation souveraine des juges du fond qui ont retenu l'existence de l'urgence justifiant la mesure d'expulsion provisoire ordonnée en référé, considérant que le constat d'huissier suffit à démontrer l'empiètement matériel manifeste sans nécessité d'une expertise topographique préalable.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2021/06/04 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهما الأستاذ عزيز (أ.ع.)، والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بفاس الصادر بتاريخ 2021/02/10 في الملف عدد 2020/1302/792.

وبعد المداولة طبقا للقانون: حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس تحت عدد 148 وتاريخ 2021/02/10 في الملف عدد 2020/1302/792 أن المدعي (م.) أحمد تقدم أمام رئيس المحكمة الابتدائية بتاونات بمقال استعجالي يعرض فيه، أن المدعى عليهما يملكان مقاوله في ميدان العقار، وأنهما بمناسبة تجهيز مساحة أرضية مجاورة لملكه المحفظ ذي الرسم العقاري عدد (...)، احتلا جزءا من عقاره من جهة القبلة دون وجه حق، ملتمسا طردهما من عقاره من شخصهما وأمتعتهما وكل مقيم باسمهما تحت طائلة غرامة تهديدية. وأرفق مقاله بشهادة عقارية ومحضر معاينة.

أجاب المدعى عليهما بواسطة محاميهما، أنهما لم يعتديا على عقار المدعي، بل إنهما يعملان على تجهيز عقارين في ملكهما بناء على رخص إدارية وتصاميم ودفاتر تحملات ملتمسين رفض الطلب.

وبعد تمام الإجراءات قضى الأمر الابتدائي بطرد المدعى عليهما من الجزء المترامى عليه من جهة القبلة من الملك المسمى عائشة ذي الرسم العقاري عدد (...) من شخصهما وأمتعتهما وكل مقيم باسمهما، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. استأنفه المحكوم عليهما بناء على عدم مصادفته للضوابط لكون الأمر يتعلق بتجزئة قانونية وفق تصاميم طبوغرافية المسلمة من الجهات الرسمية، وأن محضر المعاينة أنجز في غياب المستأنف، وجاء مخالفا للواقع.

ومن جهة أخرى فإن الأمر يتعلق بعقار محفظ يستوجب انتداب خبير مهندس طبوغرافي، ملتمسا إلغاء الأمر المستأنف وانتداب خبير طبوغرافي لتطبيق الرسوم العقارية للطرفين على أرض النزاع. أجاب المستأنف عليه بواسطة محاميه بالتأييد، وبعد اعتبار القضية جاهزة صدر القرار الاستئنافي بتأييد الأمر المستأنف، وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطالبان على القرار في الوسائل مجتمعة لتداخلها، الخرق الجوهري للقانون وعدم الارتكاز على أساس ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، عندما أيد الأمر المستأنف اعتمادا على محضر المعاينة المدلى به من طرف المطلوب، رغم ما شاب تلك المعاينة من عيوب ومخالفتها للقانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين رقم 81.03 الصادر بتاريخ 2006/02/14، ذلك أنه عند قيام المفوض القضائي بأي إجراء متعلق بالمعاينة، يجب عند انتقاله للعقار موضوع النزاع، أن يكون مصحوبا بطالب الإجراء الذي يصطحبه إلى مكان تواجد العقار في حين أن المعاينة المذكورة أنجزها المفوض القضائي دون أن يرافقه لا طالب الإجراء ولا من يمثله، مما يفهم منه أن المفوض المذكور لم ينتقل قط إلى عين المكان، كما أنه تجاوز اختصاصه حينما قام بإجراء استجواب بعين المكان، الأمر الذي يبقى من اختصاص البت فيه رئيس المحكمة الابتدائية بناء على طلب من يعنيه الأمر، وأن المتفق عليه فقها وقضاء أنه إذا تعلق الأمر بعقار محفظ، فإنه لا يمكن الأمر بالطرد إلا بعد التأكد من واقعة الغصب بواسطة خبرة تقنية وطبوغرافية باستعمال GPS والقرار المطعون فيه لما لم يجب عما أثير من دفوع واقتصر على محضر المعاينة المدلى به من طرف المطلوب في النقض دون الوسائل

الأخرى التي أوجبها القانون عندما يتعلق الأمر بعقار محفظ.

وبت في النازلة رغم أن الاختصاص يعود لقاضي الموضوع وليس قاضي المستعجلات، يكون قد ركز قضاءه على غير أساس من القانون، وعرضه للنقض. لكن، حيث إن حالة الاستعجال تنشأ من طبيعة الحق المراد صيانته ومن الظروف المحيطة به، ويكتسي الاستعجال طابعا مرنا يخضع لتقدير قاضي المستعجلات، ويمكن أن يعرف بأنه حالة من الخطر الداهم للحق المطلوب المحافظة عليه، والذي يتطلب بما أحاطه من ظروف تهدده اتخاذ إجراءات سريعة لدرء خطر أو ضرر إذا حدث يتعذر إصلاحه، والمستشف من وقائع الدعوى وظاهر الأدلة المعروضة على القاضي الاستعجالي، أن محضر المعاينة المدلى به من طرف المطلوب في النقض بتاريخ 2020.01.20 ورد به حسب ظاهره وصف المفوض القضائي لوجود آثار إعتداء مادي على مستوى الحد الشرقي لملك المطلوب موضوع رسم عقاري عدد (..)، تفيد حصول هدم جزء من الجدار الذي يحيط بالملك وجرف ما كان بداخله من أغراس وهدم بئر، وأن هذه الآثار ما زالت واضحة وقد تم تشطيب الجزء المهدم وإلقاء البقايا بجانب الطريق في الجهة المقابلة إلى حدود إجراء المعاينة، وهو ما استخلصت معه المحكمة وجه قضائها على النحو الذي بررته به في إطار سلطتها التقديرية تبريرا سائغا فأيدت الأمر الابتدائي القاضي بإفراغ الطالبين من الجزء المستولى عليه من عقار المطلوب، تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما ولم تخرق أي مقتضى قانوني وما بالوسائل على غير أساس، وما أثير حول المعاينة، جاء غير جدير بالاعتبار لكون المعاينة المذكورة جاءت وفق الشروط المنظمة لقانون مهنة المفوضين القضائيين رقم 81.03 وتاريخ 2006/02/14، من خلال مادتها 15 التي اختصت المفوضين القضائيين بإنجاز إما محاضر قضائية أو ودية تستهدف إثبات حالة مادية معينة مخافة اندثارها بمرور الوقت، فكان ما أثير لا يستند على أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الهيئة السيد محمد بن يعيش والمستشارين السادة: فتيحة بامي مقررة وأمينة زياد وعبد الله الفرخ وإبراهيم الكرناوي أعضاء بحضور المحامي العام السيد عاتق المزبور، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نوال العبودي.