

**Remembrement foncier :
l'interdiction d'aliéner un
immeuble est temporaire et
cesse à la ratification du projet
de remembrement (Cass. civ.
2004)**

Identification			
Ref 16978	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3785
Date de décision 20041229	N° de dossier 4429/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Validité du contrat, Remembrement, Rejet, Ratification du projet de remembrement, Prohibition temporaire, Opposition, Interdiction d'aliéner, Immatriculation foncière, Droit foncier, Bail à long terme	
Base légale		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que l'interdiction d'aliéner un immeuble situé dans un périmètre de remembrement, prévue par le dahir du 30 juin 1962, n'est qu'une prohibition temporaire qui prend fin avec la ratification du projet de remembrement. Ayant constaté que le projet de remembrement avait été ratifié sans entraîner de modification de la consistance du bien litigieux, elle en déduit exactement la validité du bail à long terme consenti pendant la période d'interdiction et, partant, la recevabilité de l'opposition fondée sur ce bail.

Résumé en arabe

ضم الأراضى - منع التفويت - تعليل الأحكام - الدفع بانعدام التعليل - إنارته.
 منع التفويت المنصوص عليه في ظهير 30 يونيو 1962 يعتبر منعا مؤقتا ينهى بالمصادقة على مشروع ضم الأراضى السقوية، بهدف تفادي ما قد ينتهي إليه المشروع من تغيير في وضعية العقارات المضمونة.
 المشرع أوجب تعليل الأحكام حسب مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية. والأطراف يجب أن يبينوا الدفع التي أثاروها ولم يجب عنها القرار، وإلا كانت الوسيلة مبهمة وغير مقبولة ويتعين رفض الطلب.

Texte intégral

القرار عدد: 3785، الصادر بتاريخ: 29/12/2004، الملف المدني عدد: 4429/2004

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا لقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أنه بمقتضى مطلبى التحفيظ عدد 47330 و عدد 47447 المسجلين بالمحافظة العقارية بأسفي بتاريخ 20 - 05 - 1978 طلب موروث الطاعنين الطاهر بن العربي الكانوني تحفيظ العقار المسمى « بقعة الطاهر ومرداغ » وقد خضع عقار المطلبين إلى الضم فعمل المحافظ على ضم المطلبين المذكورين وحسب شهادة التعرض فإنه من يوم نشر المرسوم المتعلق بالمصادقة على ضم الأرض موضوع النزاع بالجريدة الرسمية المؤرخة في 20 - 05 - 1996 لم يرد على المطلبين المذكورين أي تعرض ما عدا التعرض الصادر عن سيف الدين عبد الكريم بتاريخ 15 - 12 - 95 للمطالبة بكافة عقار المطلبين استنادا إلى عقد الكراء الطويل الأمد من طالب التحفيظ بتاريخ 06 - 04 - 1995. فأحال المحافظ ملفي المطلبين على ابتدائية آسفي التي أصدرت بتاريخ 23 - 11 - 2001 حكما رقم 21 في الملف 01 - 01 بعدم صحة التعرض. ألغته محكمة الاستئناف المذكورة وحكمت بصحة التعرض وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من ورثة طالب التحفيظ بثلاث وسائل.

فيما يتعلق بالوسيلتين الأولى والثالثة:

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون خرق ظهير 30 - 06 - 1962 ذلك أن إرادة طرفي عقد الكراء الطويل الأمد غير كافية لإجازة مقتضياته مادام القانون يجعله محظورا على اعتبار أن العقار موضوع النزاع أصبح خاضعا لمنطقة ضم الأراضي السقوية وأن ظهير 30 - 06 - 1962 ينص على أن جميع العقود المبرمة بعوض أو بغير عوض المتعلقة بالأراضي الواقعة داخل نفوذ منطقة الضم تعتبر باطلة، وهذا حال عقد الكراء المستدل به فهو حسب مفهوم هذا الظهير ممنوع وبالتالي لا أثر له وهو ما اعتمده الحكم الابتدائي وأن القرار المطعون فيه لما ألغاه يكون قد خرق الظهير المشار إليه، ويعيبونه في الوسيلة الثالثة بانعدام الأساس القانوني ذلك أنه أشار إلى منع التفويت وكأن الأمر يتعلق بإجراء قسمة عقار والحال أنه يتعلق بعقد كراء والحكم الابتدائي قضى بعدم صحة التعرض اعتمادا على ظهير 1962 أما إحداث تغيير بخصوص وضعية العقار من عدمها فهي مسألة غير مطروحة بالمرّة.

لكن ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما فإن منع التفويت المنصوص عليه في ظهير 30 - 06 - 1962 المشار إليه ليس منعا مطلقا خلافا لما جاء في الوسيلة الأولى وإنما هو منع مؤقت ينتهي بالمصادقة على مشروع الضم. وأن الغاية من المنع هي تفادي ما قد ينتهي إليه مشروع الضم من تغيير في وضعية العقارات المضمونة. ولذلك فالقرار المطعون فيه عندما اعتبر أن منع التفويت المنصوص عليه في الظهير المذكور هو منع مؤقت وأن المصادقة على مشروع الضم قد تمت دون أن يحدث تغيير في عقار النزاع واستدل على كل ذلك بقرار المجلس الأعلى عدد 1918 الصادر في الملف المدني 466/84 بتاريخ 27 - 08 - 1986 فهو لم يخرق مقتضيات ظهير 30 - 06 - 1962 وجاء مرتكزا على أساس وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

وفيما يخص الوسيلة الثانية.

حيث يعيب الطاعنون القرار فيها بانعدام التعليل ذلك أن المشرع أوجب تعليل الأحكام ومقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية تقتضي بتعليل الأحكام ومع ذلك فالقرار المطعون فيه لم يرد على الدفوع المثارة بخصوص النازلة.

لكن حيث إن الطاعنين لم يبينوا الدفوع التي أثاروها ولم يجب عنها القرار مما كانت معه الوسيلة مبهمة وغامضة وبالتالي فهي غير مقبولة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبيين الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة

الهاكمة متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة - رئيسا . والمستشارين: ومحمد العيادي - عضوا مقررا. والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد بلعياشي، وأحمد بلبكري - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسين أمهوض. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

الكاتبة

المستشار المقرر

الرئيس