

# **Revendication de propriété : Portée limitée d'un jugement pénal pour dépossession sur l'action civile en revendication (Cass. civ. 2002)**

Identification			
<b>Ref</b> 16838	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 614
<b>Date de décision</b> 14/02/2002	<b>N° de dossier</b> 2229/1/1/2001	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Opposition, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> نقض وإبطال, Commune intention des parties, Contenance et limites, Défaut de motivation, Immatriculation foncière, Interprétation du contrat de vente, Mesures d'instruction, Oppositions réciproques, Portée de la chose jugée au pénal sur le civil, Pouvoirs du juge, Transport sur les lieux, Cassation, Vente immobilière, تعرض متبادل, تفسير عقد, صحة التعرض, قرارات الشراء, جنحة انتزاع حيازة عقار, حكم جنحي, صحة التعرض, قرارات محكمة النقض, قواعد الاستحقاق, مطلب تحفيظ, نقصان التعليل, بحث بعين المكان, Action en revendication de propriété	
<b>Base légale</b> Article(s) : 461 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى   N° : 59 - 60   Page : 52	

## Résumé en français

Dans le cadre d'un litige d'immatriculation foncière né d'oppositions réciproques, la Cour de cassation censure l'arrêt d'appel qui, pour valider un titre, s'est fondé sur un jugement pénal en matière de possession et a fait prévaloir les limites d'une parcelle sur la contenance stipulée à l'acte de vente.

La haute juridiction rappelle deux principes fondamentaux. D'une part, le juge civil de la revendication de propriété (الاستحقاق) n'est pas lié par la décision rendue au pénal sur une action en dépossession. D'autre part, l'interprétation d'un acte de vente, notamment sur l'étendue de la cession, doit se conformer aux règles du Dahir des Obligations et des Contrats et ne peut dépendre de la seule volonté de l'acquéreur.

Dès lors, l'omission par les juges du fond de recourir à des mesures d'instruction pour rechercher la commune intention des parties constitue un défaut de motivation équivalant à son absence et justifiant la cassation.

## Résumé en arabe

تعرض متبادل – قواعد الاستحقاق ( نعم) - تفسير العقد - إجراء تحقيق ( نعم) -  
 - البت في التعرض المتبادل بين المطلبين يخضع لقواعد الاستحقاق،  
 - تفسير العقد ومعرفة مدة شموله لكل العقار المذكور بالملكية أو لجزء منه فقط يخضع للقواعد المنصوص عليها في الفصل 461 وما  
 يليه من قانون الالتزامات والعقود، لا لتفسير المشتري وحده وفي غيبة البائع ودون إجراء بحث بعين المكان.

## Texte intégral

القرار عدد : 614 – المؤرخ في : 14/02/2002 – الملف المدني عدد : 2229/1/1/2001

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه ان بدر الدين بن احمد غجو تقدم بتاريخ 7/4/1994 بطلب تحفيظ إلى المحافظة العقارية بتطوان سجل تحت عدد 1411/1 من اجل تحفيظ الملك الذي اراد تسميته « صانطا صوفيا » استنادا إلى الشراء عدد 406 ص 247 بتاريخ 15/2/1993 المبني على موجب تصرف الطرف البائع عدد 524 ص 380 المؤرخ في 18/7/1978 .

وبمقتضى مطلب تحفيظ سجل بنفس المحافظة بتاريخ 5/1/1995 تحت عدد 11262/19 فان حموش بن علال المطالسي طلب تحفيظ نفس العقار والذي اراد تسميته : « سمير » استنادا إلى الشراء عدد 365 ص 275 بتاريخ 23/2/1981 المتضمن شراءه جميع قطعة ارض فلاحية تشتمل مساحتها على حوالي خمسة هكتارات وهي مقتطعة من ارض البائعين المملوكة لهم بالموجب عدد 524 ص 380 المشار إليه أعلاه. ورسم تحديد المساحة الحقيقية الموجودة داخل حدود عقد الشراء عدد 365 ونسخ احكام زجرية.

ونظرا لتداخل المطلبين تداخلا كليا بالإضافة إلى تعرض حموش المطالسي على المطلب الأول فقد سجل المحافظ تعرض هذا الأخير والتعرض المتبادل بين المطلبين واحالهما على ابتدائية تطوان التي اصدرت بتاريخ 16/2/1998 حكما عدد 12/18 في الملف 01/97/10 بصحة تعرض حموش المطالسي على مطلب التحفيظ عدد 10911/91 وعدم صحة تعرض بدر الدين غجو على مطلب التحفيظ عدد 11262/19. فاستأنفه هذا الأخير وايدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطعون فيه من بدر الدين غجو.

فيما يتعلق بالوسيلة الثانية

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بانعدام التعليل ذلك انه من جهة أولى علل في موضوع المساحة المذكورة في رسم الشراء ورسم الملكية بانها لا تعبر عن الحقيقة باعتباره ادعاء تكذبه وقائع الحكم الجنحي عدد 1225 الذي جاء في حيثياته « بان المحكمة اقتنعت بعين المكان وبمساعدة الخبير ان البيع تم على الشكل التالي بما ان موروث المشتكي كان في حياته يتصرف في قطعة ارضية كبيرة يجهل مساحتها. وبما انه اقام لقيف التصرف حدد فيه شهوده المساحة الكلية في عشرين هكتارا وبما ان الجزء المبيع للمشتكى به المستأنف

عليه حاليا لا يشكل في الحقيقة الا جزءا يسيرا من المساحة الكلية فانه من غير المعقول ان ينص البائعون لهذا الجزء على مساحة تزيد على مساحة العقار الام لذلك عمدوا إلى حصر المساحة في خمسة هكتارات وضبط الحدود « في حين انه استنادا إلى هذا التعليل فان المحكمة مصدره القرار المطعون فيه تكون قد ابتعدت عن المهمة المنوطة بها كمحكمة تبت في قضية عقار في طور التحفيظ موضوع تعرضات تخضع في حكمها إلى قواعد الفقه المالكي وان المحكمة غير ملزمة بما ورد في حيثيات الحكم الجنحي لان وقائعه تتجلى في شكاية من اجل الترامي على ملك الغير وهي تخضع لقواعد القانون الجنائي والادانة والبراءة لا تكسب حقا ولا تضيع حقا من حقوق الملكية لان جنحة الترامي من الجرح التي لا تثبت على صاحبها الا إذا استعمل العنف والتدليس، وبالتالي فلا يمكن الاحتجاج بالحكم الجنحي لان موضوعه مختلف عن موضوع النازلة ومن جهة ثانية فان رسم تصحيح المساحة هو دليل صنع من طرف الخصم دون حضور المالكين والخلاف الحقيقي واقع في عقد الشراء وتفسيره يخضع لمقتضيات الفصل 461 وما يليه من قانون الالتزامات والعقود ولا يمكن للخصم تفسيره بمفرده ومن جهة ثالثة فان تعليل القرار بان العبرة بالحدود لان المساحة تكون تقريبية فهو تعليل يكون سليما إذا كان يستحيل تقدير المساحة بدقة.

اما في نازلة الحال فان الامر مختلف اذ المالكون يعرفون ثمن المتر المربع وان البيوع الواقعة على عقارهم كانت بالمساحة فالبيع الأول جاء فيه خمسة هكتارات والثاني هكتاران والثالث ما بقي من العقار وهذا يدل دلالة قاطعة على ان البيوع كانت بالمساحة وليست بالحدود وحتى المفهوم اللغوي للمساحة التقريبية فهي المساحة التي تقاربها أو تتعدها ببعض الامتار إلا ان المحكمة جعلت مشتر لخمسة هكتارات صاحب حق في مساحة تمتد الى 23 هكتارا في ملك لا يجعل اصله ولا صاحبه دون ان تقوم ببحث بعين المكان للتأكد من صحة دفع المطلوب ضده النقض مع ان واجب عليها في مثل هذه النوازل وان الحيازة المكسبة للملكية هي التي تكون على عقار يجعل اصله.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك انه اعتمد في قضائه بصحة التعرض الذي يشكله المطلب المقدم من طرف المطلوب على المطلب المقدم من الطاعن بالعلل المشار إليها في الوسيلة أعلاه في حين ان الحكم الجنحي انما بت في جنحة انتزاع حيازة عقار بينما البت في التعرض المتبادل بين المطالبين يخضع لقواعد الاستحقاق وان شراء المطلوب انصب على جميع قطعة تشتمل مساحتها على حوالي خمسة هكتارات وهي مقتطعة من ارض البائعين المملوكة لهم بالملكية عدد 524 التي تشهد لهم بملكية قطعة مساحتها عشرون هكتارا وان تفسير عقد الشراء المذكور ومدى معرفة ما إذا كان يشمل كل القطعة المذكورة بالملكية أو جزءا مقتطعا منها يخضع للقواعد المنصوص عليها في الفصل 461 وما يليه من قانون الالتزامات والعقود ولا يمكن ان يخضع للتفسير الذي يعطيه له المشتري وحده في غيبة الطرف البائع ودون إجراء بحث بعين المكان الامر الذي يكون معه القرار ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه ومعرضا للنقض.

وحيث ان حسن سير العدالة يقتضي احالة النزاع على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وابطال القرار المطعون فيه، واحالة القضية والاطراف على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيأة اخرى طبقا للقانون وعلى المطلوبين في النقض بالصائر.

كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : رئيس الغرفة محمد العلامي رئيسا والمستشارين السادة : محمد العيادي عضوا مقررا، والعربي العلوي اليوسفي ومحمد بلعياشي وزهرة المشرفي اعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد الشيخ وبمساعدة كاتب الضبط السيدة مليكة بنشقرون

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس