

Servitude de passage pour cause d'enclave : une servitude légale dispensée de publicité foncière (Cass. civ. 2005)

Identification			
Ref 17050	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2455
Date de décision 20050921	N° de dossier 147/1/3/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Titre foncier, Substitution de motifs, Servitude légale, Servitude de passage, Servitude, Rejet, Publicité foncière, Opposabilité aux tiers, Immatriculation foncière, Fonds enclavé, Enclave, Droit de passage, Dispense de publicité, Biens et droits réels	
Base légale Article(s) : 109 - 115 - Dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés Article(s) : 65 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Il résulte des articles 109 et 115 du dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés que la servitude de passage au profit d'un fonds enclavé constitue une obligation imposée par la loi aux propriétaires, dispensée comme telle de toute publicité au registre foncier. Par conséquent, justifie légalement sa décision, par substitution de motifs, la cour d'appel qui, ayant constaté qu'un fonds est enclavé, ordonne au propriétaire du fonds servant de laisser le passage nécessaire à sa desserte, peu important que cette servitude ne soit pas inscrite sur son titre de propriété.

Résumé en arabe

ارتفاق المرور - الرسم العقاري - عدم إشهار حق الارتفاق - أثره.
إذا كان حق ارتفاق المرور العائد لأرض محاطة بأرض أخرى يعتبر من الالتزامات التي يكلف بها القانون المالكين بعضهم تجاه بعض بصرف النظر عن كل اتفاقية، فإنه تعفى من الإشهار في الرسم العقاري الارتفاقات الناشئة من الالتزامات التي يفرضها القانون.

وبالتالي فالمحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه التي ثبت لها من أوراق الملف أن عقار المطلوب محاصر بعقار الطالب تكون على صواب عندما ألزمت الطالب بترك الطريق في ملكه لمرور المطلوب إلى عقاره رغم عدم تنصيب رسمه العقاري على ذلك، وما أثاره الطالب بخصوص عدم إشهار حق ارتفاع المرور بصك عقاره لا أساس له والحالة ما ذكر.

Texte intégral

القرار عدد 2455، المؤرخ في: 21/9/2005، الملف المدني عدد: 147/1/3/2004

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يخص الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث يؤخذ من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية طنجة بتاريخ 29/10/2003 في الملف عدد 1229/01/4 أن عبد السلام الجعادي ادعى في مقاله المودع بالمحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه يملك بالشراء القطعة الأرضية المدعوة « الأمل » موضوع الرسم العقاري عدد 60725/06 الكائنة بحي السواني شارع أطلس رقم 4 طنجة مستخرجة من عقار البائعين ذي الرسم العقاري عدد 3453/06 المسمى « صدقي » وأن هذه القطعة أصبحت محاصرة بعد البيع مما دفعه إلى تسجيل تقييد احتياطي على العقار الأصلي وإقامة الدعوى على البائعين له انتهت بإبرام صلح بينه وبينهم بفتح الطريق إلى ملكه وأن المدعى عليه عبد الناصر بلا اشتري من نفس البائعين قطعة مجاورة لأرضه سماها « ابتسام » محل الرسم العقاري عدد 3875/06 والتزم في عقد البيع المبرم بينه وبين البائعين بترك الطريق في أرضه للمرور إلى العقارات الأخرى غير أنه لم يف بالتزامه وضم الطريق إلى ملكه وبنى مساحة تفوق القدر المسموح له ببناؤه ملتصقا بالحكم عليه بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه وإلزامه بفتح الطريق، وعزز دعواه برسوم الشراء وشواهد المحافظة وعقد الصلح، وتقدم البائعون وهم أمنية بنت عبد السلام بوكرن وأولادها محمد وعبد اللطيف وعائشة وزهرة بمقال التدخل الإرادي في الدعوى أكدوا فيه ما جاء بمقال المدعي والتمسوا الحكم وفقه، وأجاب المدعى عليه بأن ملكه مطهر من الحق الذي يدعيه المدعي والمتدخلون في الدعوى وأن عقد الصلح المبرم بين هؤلاء لا يلزمه لكونه ليس طرفا فيه وغير مسجل بالرسم العقاري حسبما بشهادة المحافظة المدلى بها وأن إرجاع الحالة يعني بالنسبة إليه هدم البناء المقام على أرضه وأن رسم شرائه لا يتضمن أي التزام بفتح الطريق في ملكه، وحكمت المحكمة على المدعى عليه بترك الطريق للمرور إلى عقار المدعي واستأنفه المحكوم عليه مؤكدا ما سبق وقضت محكمة الاستئناف بتأييده بناء على ما ثبت لها في وثائق الملف من كون المستأنف اشترى عقاره مثقلا بحق ارتفاع الطريق وخرق الحق المذكور مما يجعله مسؤولا عن تبعات فعله، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطالب على القرار خرق مقتضيات الفصل 2 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري وعدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل ذلك أنه على خلاف ما ذهب إليه المحكمة فإن عقاره ليس مثقلا بحق ارتفاع الطريق لفائدة المطلوب وهو مطهر من كل حق أو تحمل عيني عقاري حسب الثابت من شهادة المحافظ المدلى بها في الملف وأن عقد الصلح المبرم بين المطلوب والبائعين لهذا الأخير، يتعلق بترك هؤلاء الطريق بملكهم لفائدة المطلوب وليس بملك الطالب ولا يمكن أن يواجه بالعقد المذكور مادام ليس طرفا فيه وغير مسجل بالرسم العقاري، يضاف إلى ذلك أن المطلوب كان طلب تحفيظ مشتراه وتم التشطيب على مطلبه ولم يطعن في قرار المحافظ كما وقع التشطيب على التقييد الاحتياطي بتاريخ 11/12/1998.

لكن حيث إنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أن المطلوب في النقض كان قد اشترى أرضه من البائعين له المدخلين في الدعوى وذلك قبل شراء الطالب لعقاره منهم، وكانت وضعية قطعة المطلوب أنها كانت محاصرة بعقار البائعين تم بعد ذلك بعقار الطالب مما منعه من الوصول إلى ملكه لعدم توفره على مخرج إلى الطريق العمومية إلا بالمرور في أرض الطالب.

وحيث إنه بصرف النظر عن كون الطالب كان على علم بارتفاع المرور المثقل به ملكه لفائدة عقار المطلوب وعن كونه قد التزم في عقد شرائه بترك الطريق فإنه بموجب الفصل 115 من المرسوم المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة فإن حق ارتفاع المرور

العائد لأرض محاطة بأرض أخرى يعتبر من الالتزامات التي يكلف بها القانون المالكين بعضهم تجاه بعض بصرف النظر عن كل اتفاقية وبموجب الفصل 109 من نفس المرسوم فإنه خلافا للقاعدة المقررة في الفصول 65 وما بعده من القانون المذكور تعفى من الإشهار في السجل العقاري الاتفاقات الناشئة من الالتزامات التي يفرضها القانون، وبالتالي فالمحكمة المصدرة للقرار المطعون لما ثبت لها من مستندات الدعوى أن عقار المطلوب محاصر بعقار الطالب وألزمته تبعا لذلك بترك الطريق في ملكه لمرور الطالب إلى عقاره تكون بنت قضائها على أساس صحيح، وتستبدل العلة المنتقدة بالعلة الصحيحة المستمدة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع مما كان معه ما أثير غير وارد على القرار وغير مرتكز على أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي - والمستشارين السادة: محمد وافي - مقررا - فؤاد هلاي - الحسن فايدي - الحنافي المساعد وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.