

Voies de recours en matière d'immatriculation foncière : Recevabilité du recours en rétractation contre les arrêts rendus par la Cour de cassation (Cass. chambres réunies 2023)

Identification			
Ref 35442	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 862
Date de décision 28/11/2023	N° de dossier 2020/8/1/3139	Type de décision Arrêt	Chambre Foncière
Abstract			
Thème Rétractation, Procédure Civile		Mots clés طعن بإعادة النظر أمام محكمة النقض, Charge de la preuve de l'opposant, Cour de Cassation, Défaut de motivation allégué, Distinction entre cause de rétractation et simple rediscussion au fond, Exception à la limitation des voies de recours, Limitation des voies de recours, Opposition à la demande d'immatriculation, Causes de rétractation, Possession, Principes supérieurs de justice, Recevabilité du recours en rétractation, Recours en rétractation, Rejet du recours en rétractation, Rôle de l'expertise judiciaire, Usurpation, Voies de recours, Pouvoirs du juge du fond, Application des titres de propriété	
Base légale Article(s) : 379 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 109 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière		Source Non publiée	

Résumé en français

Il résulte de l'article 109 du Dahir sur l'immatriculation foncière que les voies de recours contre les décisions du fond sont limitées à l'appel et au pourvoi en cassation, en raison des spécificités procédurales de la matière et d'un objectif de célérité.

Toutefois, cette restriction légale ne saurait être étendue aux arrêts de la Cour de cassation elle-même sans contrevenir aux principes supérieurs de justice et au respect de la légalité.

En effet, une telle extension interdirait le recours en rétractation prévu par l'article 379 du Code de procédure civile, seul à même de permettre la correction d'éventuelles violations de la loi affectant ces arrêts.

Partant, les arrêts de la Cour de cassation demeurent susceptibles de ce recours lorsque sont réunies les

conditions limitativement énumérées par ledit article 379.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بالعرائش بتاريخ 1987.01.05 تحت عدد 36.17 طلبت (ف. بنت س. م.) تحفيظ الملك المسمى (ل.)، الواقع بجماعة العوامة بالمحل المدعو (ب.)، والمحددة مساحته في 4 هكتارات و94 آرا و50 سنتيارا لتملكها له برسم الصلح عدد 135 المؤرخ في 1970.03.11 المنجز بينها وبين زوجها (م بن ع بن ع ت) من جهة وبين (خ بنت ع) من جهة أخرى.

وبتاريخ 1987/07/17 كناش 01 عدد (190) تعرض على المطلب المذكور (أ بن قش) و(م بن م بن ش) مطالبين بكافة الملك لتملكهما له بالإرث من موروتهما (ق بن ع) حسب الإرث عدد 575 المؤرخة في 1987.01.25 وإحصاء متروك عدد 124 المؤرخ في 1987.02.10 الصائر للموروث المذكور بالملكية المؤرخة في 24 ربيع الثاني 1349 شهد شاهده له فيها بالملك والتصرف مدة الحياة المعتبرة شرعا.

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بالقصر الكبير، وإدلاء المتعرض (أبن ق) بإشهاد عدد 49 لإثبات أنه الوارث الوحيد لأبيه، وتعريف بكتاب رسم عدد 300 وموجب 1990/06/03 يشهد له شهوده بالتصرف والحياة مدة أكثر من حياة وتصرف عدد 220 المؤرخ في 10 سنوات، وموجب استمرار وحياة وتصرف عدد 63 المؤرخ في 1994/12/13 وبشهادة إدارية بالاستغلال عدد 1434 المؤرخة في 2001/04/18 وحكم مدني عدد 105 بتاريخ 1992.02.18 في الملف عدد 91.77 وآخر عدد 27 بتاريخ 1998/03/24 في الملف عدد 97.68 قضيا بعدم قبول طلبي طالبة التحفيظ إفراغ المتعرض (أ.ش)، وقرار استئنافي عدد 285 بتاريخ 1999/05/27 في الملف عدد 8/98/1856، وإدلاء طالبة التحفيظ بعقد إعطاء أرض بالمعارسة وعقدي كراء وقرار استئنافي جنحي صادر بتاريخ 1989/05/09 قضى بإلغاء الحكم الابتدائي وإبداء المتعرض (أ.ش) بانتزاع عقار من حياة الغير، وإجراء المحكمة المذكورة خبرة بواسطة الخبير (ع.ب)، أصدرت بتاريخ 2008.04.10 حكما عدد 57 في الملف عدد 9/2007/14 بصحة التعرض المذكور، استأنفته طالبة التحفيظ، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير (أ.ب)، أيدته محكمة الاستئناف بطنجة وذلك بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 2011/03/31 في الملف عدد 8/08/111، وهو القرار الذي نقضته محكمة النقض بطلب من المستأنفة، بمقتضى قرارها عدد 4099 الصادر بتاريخ 2012.09.25 في الملف عدد 2011/8/1/3265 بعلته أنه: « طبقا للفصلين 34 و43 من ظهير 1913/12/13 المتعلق بالتحفيظ العقاري، فإن الوقوف على عين المكان لتطبيق الرسوم هو من صميم عمل المحكمة أو المستشار المقرر، وأن القرار لما أسس قضاءه على انطباق حجة المطلوبين استنادا لنتيجة الخبرة، دون أن تقوم المحكمة بمصدرته هي بنفسها أو بواسطة المستشار المقرر بهذا الإجراء، تكون قد خرقت الفصلين المحتج بهما وجاء قرارها معرضا بالتالي للنقض والإبطال.

وبعد إحالة الدعوى من جديد على نفس المحكمة، وإجرائها معاينة بمساعدة خبير، وإدلاء المطلوبة في النقض (ل.ع) بمذكرة تدخل إرادي في الدعوى مؤدى عنها بتاريخ 2016.04.06 مرفقة بشهادة وفاة طالبة التحفيظ وإيراثه عدد 79 مؤرخة في 2015.10.27 وبشراء (خ بنت ع) المضمن أصله بعدد 901 المؤرخ في 1964.04.02 مشار فيه إلى أن أصل الملك هو ملكية مضمنة بتاريخ 1964.04.06 وبقرار عدد 184 صادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 2014.05.29 في الملف عدد 1401.2014.24 قضى بإفراغ المتعرض

(أ.ش) من عقار النزاع وبأدائه لطالبة التحفيظ تعويضا سنويا قدره 36000 درهم ابتداء من 1991.02.05 إلى تاريخ التنفيذ، بعد ذلك كله قضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الحكم المستأنف، وتصديا الحكم من جديد بعدم صحة التعرض، بقرارها عدد 406 الصادر بتاريخ 2016.10.27 في الملف رقم 1404.2012.393، وهو القرار الذي طعن فيه بالنقض المستأنف عليهما، فقضت محكمة النقض برفض الطلب بمقتضى قرارها أعلاه والمطعون فيه حاليا بإعادة النظر من ورثة طالب النقض الأول (أبن ق بن ع) بمعية طالب النقض الثاني.

في قبول الطعن بإعادة النظر:

وحيث إنه لما كانت مقتضيات المادة 109 من قانون التحفيظ العقاري قد اختزلت وسائل الطعن في هذا المجال فيما نصت على أنه: « لا تقبل الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري الطعن إلا بالاستئناف والنقض »، أي بما يفيد عدم قابلية هذه الأحكام لطرق الطعن الأخرى، انسجاما مع ما تتميز به هذه المنازعات من خصوصية إجراءاتها وصفة أطرافها، ومع تثبته من مبادئ وقواعد حسن النية في التقاضي والحد من إطالة أمد النزاع أمام محاكم الموضوع، فإن أعمال هذا المقتضى والتوسع فيه ليشمل كذلك قرارات محكمة النقض بالرغم مما يمكن أن يشوب هذه القرارات في بعض الأحيان من مخالفة للقانون يتنافى ومبادئ العدل والقوانين الجاري بها العمل، ومن تم تبقى هذه القرارات خاضعة للفصل 379 من قانون المسطرة المدنية من حيث قابليتها للطعن عن طريق إعادة النظر متى توافرت أسبابه. وحيث إنه وترتيباً على ذلك ولما كان مقال الطعن بإعادة النظر قد استجمع كافة الإجراءات المسطرية، ومذيلًا بمراجع وصل إيداع الغرامة المحددة قانوناً فإنه يتعين التصريح بقبوله.

وفي الموضوع:

حيث يعيب الطاعنون القرار بخرق مقتضيات الفصول 372 و375 و379 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه لم يعلل قضاءه تعليلا سليما كافيا، ولم يجب عن جميع الأسباب المثارة ولا عن الوسائل والوثائق المعتمدة من قبل طالبي النقض، ومنها أن دعوى الاستحقاق لا يمكن أن تثبت بدعوى أو حكم جنحي، بل يجب أن تثبت بحجة مقبولة وهو ما لا يتوفر في النازلة، وأن الشكايات والأحكام الجنحية المعتمدة لا تشمل طالبي النقض معا، بل اقتصر على أحدهما فقط، وأن طالبي النقض تمسكا بأن الخبرتين القضائيتين اللتين أجريتا بأمر من المحكمة الابتدائية ثم من قبل محكمة الاستئناف أكدتا بوسائل علمية وتقنية دقيقة أن حجج طالبة التحفيظ لا تنطبق على المدعى فيه، وأن حجج المتعرضين الطالبين تنطبق عليه كل الانطباق، وأن طالب النقض (المرحوم أ.ش) أكد في تصريحه الكتابي للخبير أنه يسكن في المدعى فيه منذ صغره يوم كان والده حيا وله فيه منزلان، وقد ظل ساكنا وحائزا منذ ذلك التاريخ إلى الآن، وأن هذه الحيازة القديمة والمستقرة من شأنها أن تشكل حجة له، وأن استبعاد المحكمة مصدرة القرار موضوع الطعن بالنقض لتقرير الخبرة المشار إليهما وعدم مناقشتها لهما مع أنهما وثيقتان من وثائق الملف يتعين مناقشتها والرد عنهما، وأن طالب النقض الأول (الموروث) استدل بملكية والده المؤرخة في 1356 هجرية، إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطلوب نقضه المبرم بالقرار المطلوب إعادة النظر فيه لم تناقش تلك الحجة، وأن عدم جواب القرار المطلوب إعادة النظر عن فروع الوسيلة المذكورة يشكل مساسا بحقوق الدفاع وخرقا ومخالفة لمقتضيات الفصل 375 من قانون المسطرة المدنية، وأن القرار المطلوب إعادة النظر فيه تبنى علل القرار المطلوب نقضه المتخذة من أن الطالب بن ق ش سبق أن أدين جنحيا من أجل جنحة انتزاع عقار من حيازة الغير، والحال أن الأحكام الجنحية الصادرة بشأن انتزاع عقار من حيازة الغير لا قيمة لها في نطاق دعاوى الاستحقاق، بصريح المادة 288 من قانون المسطرة الجنائية الناصة على أنه: « إذا كان ثبوت الجريمة يتوقف على دليل تسري عليه أحكام القانون المدني أو أحكام خاصة، تراعي المحكمة في ذلك الأحكام المذكورة »، وأنه في حالة تمسك المشتكى به من أجل جنحة انتزاع عقار من حيازة بحجة شرعية، وكون النزاع بينه وبين المشتكى بشأن الأرض المعنية معروضا على القضاء المدني، يتعين على المحكمة المدنية العقارية أو الشرعية أن توقف النظر في الدعوى إلى حين صدور حكم مدني نهائي في النزاع، كما أن القرار المطلوب إعادة النظر فيه لم يجب عما أثاره طالبا النقض من أن الأرض موضوع النازلة ملك لهما وهي غير الأرض التي تدعيها المطلوبة، كما أثار المرحوم (أ) ش أن والده ظل يسكن في العقار المعني طيلة حياته إلى أن توفي وهو حائز له ساكن فيه وترك فيه زوجته وابنه (أ) وحفيده الذين ظلوا يتصرفون فيه بمختلف أنواع التصرفات وأقواها من بناء وغرس إلى أن توفيت الزوجة وظل ابنها (أش) وحفيدها مقيمين في ذلك العقار، وأن تحديد موقع تلك الأرض تم تدقيقه بواسطة تقنية (IPS) من قبل الخبيرين اللذين أسندت لكل منهما على حدة مهمة الوقوف عليه خلال المرحلة الابتدائية ثم خلال المرحلة

الاستئنافية، وأسفر التقريران على أن حجج المطلوبة لا تنطبق على المدعى فيه وأن حجج الطالبين تنطبق عليه.

وأن إهمال القرار المطلوب إعادة النظر فيه للخبرتين المذكورتين، مع أنهما وثيقتان من وثائق الملف رغم التمسك بهما من قبل الطالبين والاكتفاء بالوقوف دون الاستعانة بوسائل تقنية لتحديد المواقع يجعل القرار الاستئنافي موضوع الطعن بالنقض مهملا لوثائق ووسائل ذات تأثير على وجه الفصل في الدعوى بشكل مساسا بحقوق دفاع الطالبين ويبرر نقض وإبطال القرار الاستئنافي المذكور.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 379 من قانون المسطرة المدنية « يجوز الطعن بإعادة النظر .. 4 - إذا صدر القرار دون مراعاة الفصول 371 و372 و375 ... » ، وطبقا للفصل 375 تصدر محكمة النقض قراراتها في جلسة علنية باسم جلالة الملك وطبقا للقانون؛ تكون هذه القرارات معلة ويشار فيها إلى النصوص المطبقة ... » ، وأن المقصود بانعدام التعليل كسبب من أسباب الطعن بإعادة النظر في قرارات محكمة النقض، هو عدم الجواب على وسيلة من وسائل النقض أو على جزء منها أو على دفع بعدم القبول، وأنه على خلاف ما تمسك به طالبو إعادة النظر، فإن قرار محكمة النقض المطعون فيه لم يعتمد في تعليله على الأحكام الجنحية كسند لاستحقاق المطلوبة الملك المدعى فيه، وإنما ناقش جميع الأسباب المثارة في مقال طعنهم بالنقض باعتبار مركزهم القانوني كمتعرضين على المطلب ملزمين بإثبات استحقاقهم بحجة مقبولة شرعا ومنطبقة على عقار النزاع، واستبعد الملكية المدلى بها من طرفهما بعدما تأكد من المعاينة أنها لا تنطبق على عقار النزاع، وناقش الحيازة المتمسك بها واعتبرها غير منتجة لكونها كانت على وجه الغصب، وعمل ما انتهى إليه بأن: « الطاعنين باعتبارهما متعرضين هما الملزمان بإثبات ما يدعيان من حقوق تجاه طالبة التحفيظ التي لا تناقش حجتها إلا بإدلائها بحجة قوية ومنطبقة على عقار النزاع، وأن المحكمة لم تعتمد عقد المغارسة، وإنما اعتمدت عقد الصلح الذي أبرم بينها وبين المالكة الأصلية للعقار، والتي تصالحت معها بأن سلمتها جزءا من عقارها في إطار الصلح حسما للنزاع الذي كان قائما بشأن المغارسة، ... وأن تطبيق الرسوم على أرض الواقع يعد من صميم عمل المحكمة وحدها أما الخبير فيستعان به عند الاقتضاء، والمعاينة المنجزة استئنافية في إطار تقيد المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بالنقطة التي بتت فيها محكمة النقض، أثبتت عدم انطباق ملكية موروث الطاعنين المؤرخة في 1349 هجرية على عقار النزاع، وهو ما استخلصته كذلك وعن صواب المحكمة من خلال تفحصها لمستندات الملف ومن خلال ما ثبت لها من سبق حيازة طالبة التحفيظ لعقار النزاع قبل انتزاعه من يدها من طرف الطاعن الأول (أ.ش)، مما يكون معه ما تحجج به الطاعنان من موجب تصرف وحيازة عدد 124 المؤرخ في 1987.02.23 لتدارك الاختلاف في الحدود لا يعتد به، ورعا لذلك فإن ما تمسك به الطاعنون في مقال طعنهم بإعادة النظر هو عبارة عن مناقشة ومجادلة في تعليلات قرار محكمة النقض المطعون فيه المشار إليها أعلاه ولا يندرج ضمن أحد أسباب الطعن بإعادة النظر المحددة حصرا في قانون المسطرة المدنية، ويبقى ما أثير بدون أساس. وحيث إنه يحكم على الطرف الذي يخسر طلب إعادة النظر أمام محكمة النقض بغرامة يبلغ حدها الأقصى خمسة آلاف درهم.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بقبول طلب إعادة النظر شكلا، وبرفضه موضوعا والحكم بغرامة قدرها 5000 درهم لفائدة خزينة الدولة وتحميل الطاعنين المصاريف.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السادة: محمد نميري نائب الرئيس الأول لمحكمة النقض رئيسا للجلسة، ومحمد ناجي شعيب رئيس الغرفة المدنية بالنيابة، وسعاد سحتوت وعبد السلام بنزروع ومبارك بن طلحة وإبراهيم باحماني رئيس غرفة الأحوال الشخصية والميراث، محمد بنزهة وعمر لمين وعبد الغني العيدر ونور الدين الحضري وحسن منصف رئيس الغرفة العقارية وأحمد دحمان وجواد انهاري مقررا وأحمد بوزيان وعبد اللطيف واحمان والسعيد السعداوي رئيس الغرفة التجارية ومحمد رمزي ومحمد الصغير ومحمد كرم وهشام العبودي وعبد المجيد بابا اعلي رئيس الغرفة الإدارية ونادية اللوسي وعبد السلام نعناني وأنوار الشقروني ورضا التايدي ومليكة ابن زاهر رئيسة الغرفة الاجتماعية والعربي عجابي وأم كلثوم قربال وعتيقة البحراوي وآمال بوعيايد ومحمد بن حمو رئيس الغرفة الجنائية وبوشعيب بوطربوش والمصطفى حميد وعبد الحق أبو الفراج والمحجوب براقبي، وبحضور ممثل النيابة العامة السيد المصطفى عامر، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.