

**CCass,12/04/2016,207**

Identification			
Ref 15541	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision N°207
Date de décision 20160412	N° de dossier 3451/1/4/2014	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Expertises et enquêtes, Procédure Civile	Mots clés Nécessité de désigner un ingénieur topographe, Limites du bien, Expertise, Contestation immobilière		
Base légale	Source Non publiée		

## Résumé en arabe

يستعان في المسائل الفنية بأهلها والطاعنون دفعوا بأن الخبرة المعتمدة في قضاء القرار المطعون فيه لم تنجز بواسطة مهندس مساح ، والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما اعتمدها رغم أن النزاع يتعلق برسم عقاري يجب أن يتندب له لحد حدوده وفق رسمه أهل فنه ، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا يعد بمثابة انعدامه ويعرضه للنقض. نقض وإحالة

## Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبة تقدمت بتاريخ 15/2/2011 لدى المحكمة الابتدائية بالحسيمة بمقال افتتاحي عرضت فيه أنها مالكة للدار السكنية موضوع الرسم العقاري عدد: 24/5093 المتكونة من سفلي وطابقين علويين ومرفق للسطح وأن الطاعنين قاما بإحداث بناء جديد وهو عبارة عن طابق أرضي وتحت أرضي، وأن هذا البناء أدى إلى إغلاق واجهة مكنها وتم الاستيلاء على مترين من أرضها والتمست الحكم باستحقاقها مترين من أرضها المحفوظة ذات الرسم العقاري أعلاه مع هدم الحائط المحدث من طرف الطاعنين مع فسخ المجال لفتح واجهة منزلها كما هي وارادة بالتصميم تحت طائلة غرامة تهديدية، وأرفقت مقالها بشهادة الملكية للعقار المدعى فيه و محضر معاينة وتصميم. وأجاب الطاعنان بأن المطلوبة شيدت منزلها سنة 2000 وبعد تسع سنوات قاما ببناء دارهما فوق رسم شرائهما وأرفقا جوابهما برسم شراء عدد مؤرخ في 20/1/2004، وبعدها أمرت المحكمة الابتدائية بإجراء خبرة أنجزها الخبير وخلص فيها إلى كون الطاعنين تجاوزا بالبناء عقار المطلوبة موضوع الرسم العقاري أعلاه في حدود مترين مفصلة كالآتي (0.12م x 0.32م) على طول 9.93م، وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 17/7/2012 في الملف عدد : 11/58 تحت عدد 220 حكما بعدم قبول الدعوى، واستأنفته المطلوبة وبعد استفاد كل دفع أو دفاع، أصدرت محكمة الاستئناف قرارا قضى إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بتخلي المستأنف عليهما عن المساحة

المتراعى عليها من الرسم العقاري عدد 5093/24 مع هدم الحائط المحدث من طرفهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخر عن التنفيذ، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة واستدعيت المطلوبة ولم تجب. في شأن الوسيلة الوحيدة، حيث يعيب الطاعنان القرار بانعدام التعليل، ذلك أن المطلوبة شيدت دارها في شهر يناير 2000 واستغرقت جميع الأرض البالغة مساحتها آرا و32 سنتيارا كل أنهما شيئا دارهما خلف بناية المطلوبة وملاصقة لها وداخل المساحة التي يملكها، وأن القرار المطعون فيه لم يعلل كيف تم الاعتداء على ملك المطلوبة المشيد منذ 20 سنة كما أن هذه الأخيرة تضمنت في مقالها بأنهما عمدا إلى بناء الزنقة وأحدثا بها بناء مما أدى إلى إغلاق نوافذها التي كانت مفتوحة على الزنقة وتم الاستيلاء على مترين من أرضها دون أن تدلي بأن الأرض التي تم البناء عليها من طرفهما هي زنقة عمومية، والحال أنه تم الترخيص لهما بالبناء حسب الرخصة رقم 629 بتاريخ 2009/8/26 لما في ذلك من تعارض مع بناء الملك العمومي، وأن القرار المطعون فيه لم يناقش هل تم الاعتداء على الزنقة أم على البناية وهل المساحة المتراعى عليها هي مساحة المترين التي وردت في مقال المطلوبة أم مساحة الزنقة التي تم تشييد البناء عليها كما أن الخبير الذي عينته المحكمة تم الطعن فيه لأنه سبق أن أدلى برأيه بموجب محضر معاينة وذلك قبل تعيينه من طرف المحكمة التي كان عليها تعيين خبير مهندس وليس مجرد خبير عريف مما بقي معه القرار المطعون فيه غامضا في غياب طول وعرض المساحة المتراعى عليها ومن أين تبتدئ وأين تنتهي وساير المقال رغم أن الخبرة أثبتت أن البناء المحدث من طرفهما لم يؤد إلى إغلاق واجهة بناية المطلوبة مما يوجب نقض القرار. حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار ذلك أنه يستعان في المسائل الفنية بأهلها والطاعنون دفعوا بأن الخبرة المعتمدة في قضاء القرار المطعون فيه لم تنجز بواسطة مهندس مساح، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتمدها رغم أن النزاع يتعلق برسم عقاري يجب أن ينتدب له لحد حدوده وفق رسمه أهل فنه، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا يعد بمثابة انعدامه ويعرضه للنقض. وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة. لهذه الأسباب قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وعلى المطلوبة المصاريف. كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة : مصطفى نعيم مقررا، وعبد الواحد جمالي الإدريسي ونادية الكاعم وسعاد سحتوت أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطبي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.