

CCass,02/09/2009,2972

Identification			
Ref 15696	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2972
Date de décision 02/09/2009	N° de dossier 4143/1/3/2008	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Foncier, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Sol d'autrui, Remboursement, Propriétaire de l'immeuble, Plantations, Ouvrages, Mauvaise foi, Indivisaire, Exécutée aux frais du tiers, Destruction, Constructions, Biens indivis	
Base légale		Source Revue : Al Mi3iar "Le Critère" مجلة المعيار	

Résumé en français

Le propriétaire qui se prévaut de l'existence de constructions ou de cultures édifiés ou plantés sur son bien de mauvaise foi peut les conservant en payant le prix ou contraindre leur auteur à les retirer à ses frais.

En cas de bonne foi, le propriétaire a le choix entre payer les matières et la main d'œuvre ainsi que la plus value réalisée sur le bien.

Chaque co-indivisaire doit apporter à la conservation de la chose la même diligence que celle apportée à la conservation de ses propres biens

L'aveu peut être divisible s'il s'agit de faits distincts les uns des autres.

Résumé en arabe

– لمالك العقار الذي أحدثت بأرضه، و دون علمه، عن سوء نية، غروس أو منشآت

، إما الاحتفاظ بها مع أداء قيمة المواد أو إلزام محدثها بإزالتها على نف

- أما في حالة توفر حسن النية، فللمالك الخيار بين أن يؤدي قيمة المواد مع أجرة اليد العاملة، أو أداء ما يعادل ما زيد في قيمة الملك.
- لكل مالك على الشياح أن يحافظ على الشيء المشاع بنفس العناية التي يبذلها للحفاظ على الأشياء الخاصة به.
- يمكن تجزئة الإقرار إذا كانت وقائعه متميزة و منفصل بعضها عن البعض.

Texte intégral

القرار عدد « 2972 » الصادر بتاريخ 02/09/2009، ملف رقم 4143/1/3/2008

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

في شأن الوسيلة الأولى المستدل بها

حيث يؤخذ من محتويات الملف و القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس تحت عدد 50 بتاريخ 23/01/2008 في الملف المدني 271/07 أن كلا من دليل، حفيظ، كمال، جميلة، أبناء المختار بن العياشي، و مينة بنت محمد الكتاني ادعوا أمام المحكمة الابتدائية بصفرو في مواجهة العيساوي الخمار و العيساوي بوشتي محمد أنهم يملكون الأرض الفلاحية ذات الرسم العقاري عدد 859 الملك المسمى « الوزانية » الكائن بإقليم دائرة المنزل قيادة رأس تبودة قبيلة بني سادن فرقة أيت ميمون بالمحل المدعو « باب الخمار إلا أن المدعى عليهم احتلوا جزءا من أرضهم و أقاموا عليها دارا و إسطبلا و امتنعوا من إخلالها، طالبين الحكم بطردهم من الأرض التي يحتلونها بدون سند من أمتعتهم و كل مقيم باسمهم معززين الطلب بشهادة عقارية مؤرخة في 30 ماي 2001، و بعد الجواب مع الطلب المضاد المقدمين من طرف المدعى عليهم بالإضافة إلى كل من العيساوي أحمد، زهور، فاطمة، رشيدة و راضية باعتبارهم ورثة الهالك علال العيساوي و الذي ادعوا فيه أن المدعين وجهوا الدعوى ضد الأخوة الخمار بوشتي و محمد العيساوي دون باقي ورثة الهالك العيساوي الذين ورثوا عنه بحكم إقامتهم لمدة طويلة لأرض النزاع و إقامة زينة عليها، و أن الدعوى قدمت من بعض الملاك دون البعض الآخر الذين يصلون إلى 49 فردا، و أن الشهادة العقارية المدلى بها ورد فيها أنه من ضمن المالكين بالرسم العقاري 859 مما يجعل الدعوى المقدمة من طرف بعض المالكين غير مقبولة، و موضوعا فإن والدهم كان يقوم بخدمة ست هكتارات مقابل أجرة زهيدة و حوزة والد المدعين و عمهم قطعة أرضية أقام عليه سكنى بناها من ماله الخاص منذ أزيد من ثلاثين سنة فسكنوا من بعده بجزء من بلاد الوزانية، و بذلك تكون إقامتهم مبنية على سند قانوني طالبين عدم قبول المقال الأصلي و تعيين خبيرة لتقدير التعويض المناسب لمجموع التحسينات مدلين بلائحة الملاك و وصل طلب شهادة الملكية، و بعد إدلاء ورثة العيساوي بالشواهد العقارية المسترسلة الحاملة لأسماء الملاك في الرسم العقاري المذكور و انتهاء الإجراءات قضت المحكمة في المقال الأصلي بطرد المدعى عليهم من العقار ذي الرسم العقاري المذكور هم و من يقوم مقامهم و برفض الطلب المضاد، فاستأنفه المحكوم عليهم مثيرين نفس ما أثاروه ابتدائيا و بعد جواب المستأنف عليهم و انتهاء الردود قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بقرارها المطعون فيه بالنقض من طرف الطالبين و لم يجب عنه المطلوبون المستدعون بواسطة القيم.

و حيث يعيب الطاعنون على القرار المذكور عدم الارتكاز على أساس و نقصان التعليل و خرق الفصلين 345 من ق م م، و 18 من ظ 2 يونيو 1915، ذلك أنه علل ما قضى به بخصوص طلب التعويض عن المنشآت بأن ما تمسك به المستأنفون بشأن طلب التعويض عن التحسينات التي قاموا بها على العقار موضوع النزاع غير مبنية على أساس ما دام لم يدلوا بما يفيد الإذن الكتابي لهم أو لموروثهم بالقيام بالبناء مما جعلهم في وضعية الباني سيء النية لا يستحق أي تعويض « فاشتراط الإذن الكتابي للقيام بالبناء تحت طائلة اعتبار الباني سيء النية لا يستحق التعويض و لم يبين السند القانوني الذي اعتمده في ذلك مع أن الفصل 18 لا يشترط سوء نية الباني فحسب بل يشترط أيضا عدم علم رب الأرض بإحداث البناء و هو شرط لم يبحث فيه القرار و لم يجب عنه، فضلا على أن الفصل المذكور ينص

على أنه حتى في حالة سوء نية الباني و عدم علم رب الأرض بإحداث البناء فإن لهذا الأخير الاحتفاظ به مع أداء قيمة المواد، أو إلزام محدثها بإزالته على نفقته، و القرار لما قضى برفض الطلب المضاد فإنه خرق الفصل 18 المذكور بعدم تطبيقه سليما.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أن كل حكم ينبغي أن يكون معللا تعليلا صحيحا و إلا كان باطلا، و أن فساد التعليل ينزل منزلة انعدامه، و أن الفصل 18 من التشريع المطبق على العقارات المحفوظة يقضي بأنه « إذا قام احد بإحداث غروس أو بنايات أو منشآت عن سوء نية و بدون علم رب الأرض فهذا الأخير الحق إما في الاحتفاظ بها مع أداء قيمة المواد و إما بإلزام محدثها بإزالتها على نفقته، أما إذا أحدثت من طرف شخص انتزعت منه الأرض في دعوى الاستحقاق و لم يحكم عليه برد ثمارها نظرا لحسن نيته، فإن رب الملك لا يمكنه أن يطالب بإزالتها، غير أنه يكون له الخيار بين أن يؤدي قيمة المواد مع أجره اليد العاملة أو يدفع مبلغا يعادل قيمة ما زيد في قيمة الملك » و الثابت من وقائع الدعوى و أدلتها المعروضة على قضاة الموضوع أن الطاعنين تمسكوا بطلبهم الرامي إلى تعويضهم و استغلوها مدة 30 سنة طالبين الاستماع إلى الشهود لإثبات ذلك و أن المطلوبين المذكورين لم يتقدموا في المقال بطلب إزالة المنشآت على نفقة محدثها، و المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما علته (بأن طلب التعويض عن التحسينات التي قاموا بها على العقار موضوع النزاع غير مبني على أساس ما دام لم يدلوا بما يفيد الإذن الكتابي لهم أو لموروثهم بالقيام بذلك البناء مما يجعلهم في وضعية الباني سيء النية لا يستحق أي تعويض) تكون ربطت حسن أو سوء نية الطاعنين بحصولهم على الإذن الكتابي فقامة التحسينات، فاعتبرتهم سيئي النية وقضت برفض طلبهم و مع ذلك أبقت البناءات لمالك الأرض الذي لم يطلب الحكم بإزالتها على نفقة محدثها و لم يؤد التعويض المستحق عن التحسينات فخرقت بذلك الفصلين المستدل بهما و عللت قرارها تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه و عرضته للنقض جزئيا فيما قضت به من رفض طلب التعويض عن البناءات.

فيما يرجع للوجه الثاني من الوسيلة الأولى

حيث يعيب الطاعنون على القرار عدم الارتكاز على أساس و انعدام التعليل و خرق الفصل 345 من ق م ق م ذلك أنهم أثاروا ابتدائيا و استئنافيا بأن الدعوى قدمت من بعض المالكين على الشياخ دون البعض الآخر الذين يصل عددهم 46 فردا و يشكلون الأغلبية، و لا يحق للذين ليسوا سوى أقلية تقديم هذه الدعوى إلا أن القرار اقتصر على تأييد الحكم الابتدائي بعلته أن الدعوى تدخل في إطار الحفاظ على إدارة المال الشائع، و لم تناقض الدفع القانوني و لم تجب عنه خارقا بذلك الفصل 971 من ق ل ع.

لكن حيث إنه لكل مالك على الشياخ أن يحافظ على الشيء المشاع بنفس العناية التي يبذلها في العناية بالأشياء الخاصة به و من واجبه القيام بذلك عملا بالفصل 967 من ق ل ع، و الثابت من وقائع الدعوى و مستنداتها المعروضة على قضاة الموضوع النزاع المدعو الوزانية و المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما علته « بأن الثابت من الشهادة العقارية أن الطرف المستأنف عليه يملك أجزاء مشاعة من العقار المذكور و لم يدل الطرف المستأنف بما هو مقبول طبقا للقانون المتعلق بالعقار المحفظ، و أن تمسكهم بأنهم يقيمون في ذلك العقار مقابل خدمتهم و موروثهم فيه لا يرقى إلى درجة الاعتبار لإضفاء الصبغة الشرعية على ذلك » تكون اعتبرت عن صواب المر في النازلة لا يتعلق بإدارة المال الشائع و لا مجال لتطبيق الفصل 971 المستدل به فطبقت الفصل أعلاه و ركزت قضاءها على أساس و ما بالوسيلة غير مؤسس.

و فيما يخص الوسيلة الثانية

حيث يعيب الطاعنون على القرار خرق الفصل 914 من ق ل ع، ذلك أنه لا يوجد دليل على وجود الطاعنين بالعقار المدعى فيه سوى إقرارهم، و أنهم عابوا على المطلوبين تقديمهم للدعوى عليهم دون بقية ورثة علال العيساوي الذين ورثوا عنه بحكم إقامتهم بأرض النزاع و إقامتهم للزينة بها، إلا أن القرار قضى بتأييد الحكم المستأنف الذي أجاب عن الدفع بأن المطلوبين وجهوا الدعوى ضد من بيده المدعى فيه، و أن الرد الذي جاء به الحكم المؤيد بالقرار المطعون فيه مشوب يعيب تجزئة الإقرار.

لكن حيث إن الفصل 914 من ق ل ع المستدل يقضي « بأنه يمكن تجزئة الإقرار و إذا كانت وقائعه متميزة و منفصل بعضها عن البعض، و المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي الذي قضت بطرد الطاعنين من العقار المحفظ وردت الدفع بكون الدعوى وجهت ضدهم دون بقية ورثة علال العيساوي بأن المطلوبين وجهوا دعواهم ضد من بيده الملك فإنها اعتبرت عن صواب وقائع إقرارهم بوجودهم بالعقار متميز عن ادعائهم توجيه الدعوى ضد البعض من الورثة دون البعض الآخر و لم تخرق الفصل 914 المومأ إليه و ما بالوسيلة على غير أساس.

و فيما يتعلق بالوسيلة الثالثة:

حيث يعيب الطاعنون على القرار عدم الارتكاز على أساس و نقصان التعليل و خرق الفصل 345 من ق م م، ذلك أنهم أوضحوا خلال مراحل التقاضي بأن إقامتهم بالأرض جاء بناء على العمل بها ورعايتها و خدمتها مقابل الذي دام مدة 30 سنة، إلا أن القرار لم يبين الأسباب التي اعتمدها لاعتبار مستنتجاتهم لا ترقى على درجة الاعتبار و لم يعلل تقييمه لسند الإقامة المعزز باللفيف عدد 570 و ملتسمهم الرامي إلى استدعاء الشهود الذي لم يجب عليه بالمرّة.

لكن حيث إن العبرة في العقار المحفظ بما هو مسجل في الرسم العقاري عملا بالفصل و الفقرة الأولى من الفصل 67 من ظ التحفيظ العقاري و أن تقييم مستندات الملف يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة متى استندت على مبررات مقبولة و لما كان الثابت من أدلة الدعوى المعروضة على قضاة الموضوع أن المطلوبين استدلوهم بأمامهم بشهادة عقارية للرسم العقاري عدد 859 تفيد أنهم مالكون على الشياخ في الرسم المذكور و لا تتضمن تسجيل أي حق عيني للطالبين، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي متبينة علله و أسبابه التي جاء فيها بأن الطاعنين لم يدلوا بما يبرز شرعية وجودهم بالعقار و أن ادعائهم الحوز لا ينفعهم طالما أن العقارات المحفظة لا يطالها التقادم المكسب أو المقسط) فإنها قيمت كافة وثائق الملف في إطار ما خول لها من سلطة فاعتبرت ما استدل به من رسم عدلي عدد 570 لإثبات الحيازة غير جدير بالاعتبار، و لم تكن في حاجة على استدعاء الشهود لإثباتها ما دامت تتوفر في وثائق الملف على ما يغنيها عن ذلك و يمكنها من البت في النازلة فجاء قرارها مرتكزا على أساس و معللا بما فيه الكفاية و ما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من رفض طلب التعويض عن إقامة البنايات و إحالة القضية على المحكمة المصدرة له لتبت فيها بهيئة أخرى طبقا للقانون و رفض الطلب في الباقي و تحميل الطرفين المصاريف المناصفة بينهما. كما قرر إثبات قراره هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته أثر القرار المطعون فيه أو بطرته. و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد احمد اليوسفي العلوي رئيس الغرفة المستشارين السادة: الحنفي المساعد - مقررا - جميلة المدور - محمد بن يعيش - محمد تيوك - و بحضور المحامية العامة السيدة آسية ولعو و بمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الحق بنبريك.