CCass,08/07/2009,2650

Identification			
Ref 15778	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 2650
Date de décision 08/07/2009	**N° de dossier** 680/1/2/2008	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** Usage du terrasse en copropriété, Règlement de copropriété, Indivision, Copropriété, Absence d'accord spécial
Base légale	**Source** Revue : Al milaf "Le Dossier" مجلة الملف | Année : ابريل 2010

Résumé en arabe

– إذا نص العقد الرابط بين الطرفين على أن ملكية القطعة الأرضية المقام عليها البناء مناصفة بين الطرفين ولم ينص على وضعية السطح فإن هذا الأخير يبقى مشاعا ما لم توجد هناك اتفاقات خاصة. نعم.

Texte intégral

القرار عدد 2650، المؤرخ في : 8/7/2009، ملف مدني عدد : 680/1/2/2008

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 8/7/2009

إن الغرفة المدنية القسم الثاني بالمجلس الأعلى.

في جلستها العلنية أصدرت القرار الأتي نصه:

بين : ل ف – الطالبة.

وبين: ب ب – المطلوبة.

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 28/1/2008 من طرف الطالبة المذكورة حوله بواسطة نائبها الأستاذ مصطفى شفاري والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالجديدة الصادر بتاريخ 3/12/2007 في الملف عدد 4/376/07.

وبناء على مذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 7/5/2009 من طرف المطلوب ضدها النقض بواسطة نائبه الأستاذ الحشفة المصطفى والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 20/05/2009.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 08/7/2009.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما, وعدم حضورهما.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيدة الصافية المزوري والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد حسن ثابت.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الثانية والفرع الأول من الوسيلة الثالثة:

بناء على الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية, وبمقتضاه أن كل قرار يجب أن يكون معللا تعليلا سليما... وأن فساد التعليل يوازي انعدامه.

حيث يؤخذ من وثائق الملف, ومن القرار المطعون فيه عدد 398 الصادر عن محكمة استئناف الجديدة في 3/12/2007 في الملف 4/376, أن الطاعنة ادعت أنها تملك نصف البقعة رقم 293, وتعهدت المطلوبة في النقض ببناء منزل لها من طابقين تتملك المدعية الطابق الأرضي, إلا أن المدعى عليها المالكة للطابق العلوي انفردت باستغلال السطح منذ 1988, المملوك مناصفة بينهما, والتمست تمكينها من استغلال نصيبها في السطح والحكم على المدعى عليها أن تؤدي لها تعوضا مسبقا قدره 3000 درهم وإجراء خبرة لتحديد واجب استغلال نصف السطح, أجابت المدعى عليها بتمكين المدعية من نصيبها في استغلال السطح في حدود النصف بالجهة الغير المبنية من طرف المدعي عليها ومبلغ 10.000 درهم كتعويض استأنفه الطرفان وألغته محكمة الاستئناف وحكمت برفض الطلب بعلة أن تقرير الخبرة يفيد أن كلا الطرفين انفرد بالطابق الأول وهكذا تكون ملكية ف.ل محدودة في الطابق السفلي في حين أن ب.ب تكون ملكيتها محدودة هي الأخرى في ما يعلو الطابق السفلي من طابق باعتبار أنها تكلفت ببناء الدار كلها... وهذا هو القرار المطلوب نقضه..

حيث تنعى الطاعنة على القرار, عدم الارتكاز على أساس, وخر الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود, وتحريف وثيقة فيما ذهب إليه من أن المحكمة الابتدائية أمرت بإجراء خبرة تبين منها أن الطاعنة قد تملكت سفلي الدار استقلالا حسب التصميم المسلم وجعلت لكل طابق باب خاص به, وانفردت المطلوبة في النقض بالطابق الأول وما يعلوه, في حين أن الطاعنة تكون ملكيتها محدودة في الطابق السفلي, لأن المطلوبة في النقض تكلفت ببناء الدار كلها استنادا إلى التزامها بذلك حسب العقد المبرم بين الطرفين, مع أن العقد لم يتطرق إلى موضوع السطح لفائدة المطلوبة في النقض.

حقا حيث أن العقد المبرم بين الطرفين ورد فيه أن الملكية الأرضية المقام عليها البناء مناصفة بين الطرفين, وأن ف.ل تملك الطابق الأرضي و ب.ب تملك الطابق العلوي, ولم ينص على وضعية السطح وما إذا كان مشتركا أو يختص به الطرف المستفيد من الطابق العلوي.

والمحكمة حملت العقد المبرم بين الطرفين ما لم يرد به بقولها