Copropriété : la reconnaissance de l'existence d'un droit ne vaut pas exercice de ce droit (Cour de cassation 2016)

Identification			
Ref 31218	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2/465
Date de décision 20/10/2016	N° de dossier 2014/2/3/397	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés فساد التعليل, عقد البيع الرسمي, تحريف الوقائع, انعدام التعليل, الملكية المشتركة, الأجزاء المشتركة, Parties Communes, exercice effectif d'un droit, Dénaturation des faits, Défaut de motivation, Copropriété	
Base légale Article(s) : 2 - 4 - 6 - Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (Dahir n° 1-02-298 du 3 octobre 2002)		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour de cassation rappelle l'importance de la motivation des décisions de justice, et sanctionne la dénaturation des faits et des demandes des parties. En matière de copropriété, le droit de disposer d'un espace de stationnement ne se limite pas à la simple reconnaissance de son existence, mais implique également la possibilité d'en jouir effectivement.

Résumé en arabe

في مجال الملكية المشتركة، لا يقتصر الحق في التصرف في مكان لوقوف السيارات على مجرد الاعتراف بوجوده، بل يعني أيضاً إمكانية الانتفاع به فعلياً. تُذكر محكمة النقض بأهمية تقديم تعليل واضح ودقيق للقرارات القضائية، وتعاقب على تحريف الوقائع وطلبات الأطراف.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه عدد 2012/5235 الصادر بتاريخ 2012/11/19 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2011/5643 ادعاء الطاعنين طاهر ح. وطارق ح. أنهما اشتريا من المطلوبة في النقص الشركة المسماة بروموسيون بمقتضى عقد بيع رسمي مؤرخ في 06/09/01 الملك المسمى - القصري 5 - موضوع الرسم العقاري 32/38184 عبارة عن شقة تقع بالطابق الأول والتي تبلغ مساحتها الإجمالية 296 مترا مربعا والمستخرجة من الرسم العقاري الأم 909 من وقد تضمن العقد المذكور أن الأجزاء المشتركة التي اعتبرتها المدعى عليها مناسبة لمساحة المحل المشتري تبلغ 10000/1055، كما تضمن تصميم التحت الأرضي في أن أن . موقف السيارات المخصص للمحل المشتري تبلغ . مساحته 32 مترا مربعا، وأن موقف السيارات يعتبر من الحقوق العينية المشتركة بين كل المالكين حسب الفصول 3 و 4 و 6 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة، إلا أن المدعى عليها لم تمكنهما من المساحة المخصصة لإيقاف سيارتهما باعتباره من حقوقهما العينية المشاعة، وقد تبين للطالبين أن البائعة أضافت أغلبية الحقوق المشتركة إلى المتجر - القصري 1 - موضوع الرسم العقاري 33/38180 الذي تملكه الموجود في سفلي العقار والبالغة مساحته 295م فحرمتهما بذلك من الانتفاع بحقوقهما المشتركة، إذ خصصت لهما مساحة 87م لإيقاف سيارتهما، والتمسا تبعا لذلك الحكم بإلزام المدعى عليها بتمكينهما . من حقوقهما المشتركة الشائعة في التحت الأرضي في العقار - القصري 5 - موضوع الرسم العقاري 32/38184 التي تساوي 10000/1055 ، واقتطاع عدد الأمتار التي تكون أضافتها إلى حقوقها المشاعة المتعلقة بالمتجر الذي تملكه في - القصري 1 - وأن تؤدي لهما مبلغ 50000 درهم كتعويض، وإن اقتضى الحال إجراء خبرة في الموضوع، وبعد جواب المدعى عليها وإجراء خبرة بواسطة الخبير الصغير بوشعيب الذي خلص إلى أن شقة الطرف المدعى تتوفر على مرآب للسيارة تبلغ مساحته 32م، أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض الطلب وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه. حيث أن من جملة ما يعيب الطاعنان به القرار في وسيلتهما الوحيدة انعدام التعليل وفساده وتناقضه والتحريف، ذلك أنه جاء في تعليقه >> أن المستأنفين طلبا الحكم بتمكينهما من حقوقهما المشاعة في التحت الأرضي المتعلق بعقارهما القصري 5 المساوية ل 10000/1055 المخصصة لهما كموقف لسيارتهما البالغ مساحته 32م : والأمر باقتطاع هذا العدد من الأمتار التي أضافتها المستأنف عليها إلى حقوقها المشاعة في الملك القصري ا وخصصتها كموقف لسيارتهما مساحته 87م، وأن الثابت من خبرة السيد صغير بوشعيب أنه بعد دراسة عقد البيع والتصميم الطبوغرافي والمعينة الميدانية تبين أن الشقة التي يملكها المستأنفان لها مرآب للسيارة مساحته 232 ، وأنه بما أن المستأنفان يتوفران على موقف لسيارتهما مساحته 32 وأنهما يقرآن بهذه المساحة فإن الدعاء هما كونهما لا يستغلان الموقف المخصص لسيارتهما يبقى غير ذي جدوى << في حين أن الطاعنين أوضحا استئنافية أن الخبير أثبت في تقريره (الصفحة الخامسة) كونهما لهما موقف للسيارة بمساحة 32م ، وكون المستأنف عليها استولت على مساحة 87 وأضافتها إلى متجرها القصري 1 ذات الرسم العقاري 32/38180، وأن الخبير لم يؤكد في تقريره أن الطاعنين يستغلان موقفا لسيارتهما رغم أن المحكمة في قرارها التمهيدي وضحت له سؤالا يتعلق بتحديد ما اذا كان الطاعنان يستغلان موقفا للسيارة أم لا ؟ وأن المحكمة عندما اعتبرت كونهما يتوفران على موقف لسيارتهما تكون قد استنتجت نتيجة مغايرة لما استنتجه الخبير، وحرفت دفوعهما عندما اعتبرت أنهما يقرآن بأنهما يتوفران على المساحة المذكورة مع أنه لا يمكن أن يحمل هذا الإقرار على أنه يفيد استغلالهما موقفا للسيارة فجاء قرارها فاسد التعليل لذا يتعين نقضه. حيث ثبت صحة مانعته الوسيلة ذلك أن الثابت من وقائع القضية كما هو مأخوذ من مقالها الافتتاحي أن الطاعنين طلبا تمكينهما من المساحة المخصصة لإيقاف سيارتهما باعتباره حقا مشتركا من حقوقهما العينية المشاعة التي تبلغ 10.000/1055 بمساحة 32، وأن المحكمة بالرغم من تمسك الطاعنين في مقالهما الاستئنافية بكونهما لا يستغلان المساحة المذكورة ويكون المستأنف عليها استولت على حقوقهما وأضافتها الى محلها التجاري فأصبحت مساحة موقف السيارة لهذا المحل تبلغ 87م: اعتبرت أنهما

يتوفران على موقف لسيارتهما بناء على إقرارهما بذلك، وبناء على ملاحظة الخبير يكون شقتهما لها مراب للسيارة مساحته 32 والحال أن الطاعنين تمسكا في جميع المراحل يكونهما لا ينتفعان بالمساحة المخصصة لموقف سيارتهم، وبأن الخبير اكتفى في تقريره بالقول بأن لشفتهم موقفا للسيارة بمساحة 32 حسب عقد البيع والتصميم الطبوغرافي، ولم يؤكد أن الطاعنين يستغلان المساحة المذكورة، الأمر الذي يتبين منه أن المحكمة بنت قضاءها على استنتاج خاطئ و حرقت مضمون ادعاء الطاعنين وكذا ناتج الخبرة التي لم تجزم في واقعة استغلالهما موقفا لسيارتهم من عدمه فكان ما نعتة الوسيلة واردا على القرار موجبا لنقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون..

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر .