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 - Dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis	**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 أيضًا إمكانية الانتفاع به فعليًا. تُذكّر 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 النقض 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 المشترى تبلغ 10000/1055، كما تضمن تصميم التحت الأرضى في أن أن . موقف السيارات المخصص للمحل المشترى 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 سياراتيهما 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 سياراتهما، 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 المدعي 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 تعليله << أن المستأنفين طلبا الحكم بتمكينهما من حقوقهما المشاعة في التحت الأرضي المتعلق بعقار هما 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 لسيارتها مساحته 87م، وأن الثابت من خبرة السيد صغير بوشعيب أنه بعد دراسة عقد البيع والتصميم الطبوغرافي والمعاينة الميدانية تبين أن الشقة التي يملكها المستأنفان لها مرأب للسيارة مساحته 232 ، وانه 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 استئنافيا 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 يقران 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 نقصه. 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 الاستئنافي 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 سيارتهما، وبأن الخبير اكتفى في تقريره بالقول بأن لشقتهما 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 حرفت مضمون ادعاء الطاعنين وكذا ناتج الخبرة التي لم تجزم في واقعة استغلالهما موقفا لسيارتهما من عدمه فكان ما نعته الوسيلة واردا على القرار موجبا لنقضه.

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

لهذه الأسباب

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