

**Expertise judiciaire : le juge  
conserve son pouvoir souverain  
d'appréciation pour fixer  
l'indemnité d'occupation (Cass.  
com. 2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 44248	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 439/1
<b>Date de décision</b> 20210624	<b>N° de dossier</b> 2020/3/3/330	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Expertises et enquêtes, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Responsabilité civile, Rejet, Rapport d'expert, Procédure civile, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation du juge, Occupation sans droit ni titre, Indemnité d'occupation, Force probante, Expertise judiciaire, Connaissance personnelle du juge	
<b>Base légale</b> Article(s) : 64 - 66 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 264 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Ayant souverainement apprécié l'ensemble des éléments de preuve, y compris les rapports d'expertise, pour déterminer la surface et la durée réelles de l'occupation illicite d'un terrain, la cour d'appel en a exactement déduit, en application des dispositions de l'article 264 du Dahir des obligations et des contrats, le montant de l'indemnité propre à réparer le préjudice subi par le propriétaire. En statuant ainsi, sans être liée par les conclusions chiffrées des experts, la cour d'appel n'a fait qu'exercer son pouvoir de contrôle sur les expertises et n'a pas violé les dispositions des articles 64 et 66 du Code de procédure civile, son appréciation ne s'analysant pas en une décision fondée sur sa connaissance personnelle des faits.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 1/439، المؤرخ في 2021/06/24، ملف تجاري عدد 2020/3/3/330.

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 29 نونبر 2019 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبا الأستاذ عبد الكبير (ط.) الرامي إلى نقض القرار رقم 157 الصادر بتاريخ 2019/01/17 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2018/8232/5481.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المطالبة ذ المصطفى محمد (ك.) و المؤرخة في 2020/12/14 و الرامية إلى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/05/27

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/06/24

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الصغير والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عاتق المزبور .

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن الطاعنة (ع. س.) تقدمت بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك العقار موضوع الرسم العقاري 32/18738، وقد فوجئت بالمطالبة (ه.) تحتله بدون حق ولا سند ، فاستصدرت حكما قضى بإفراغها منه باعتبارها محتلة، بعد أن أجرت معاينة أثبتت تواجدها فيه، لذلك تكون محقة في الحصول على تعويض يوازي فترة استغلال عقارها بدون سند ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأن تؤدي لها تعويضا مسبقا قدره 20.000 درهم ، والأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لها عن استغلال المدعى عليها لعقارها. وبعد الجواب ، وإدخال المدعى عليها (س. ر. ن. و ه.) في الدعوى ، وإجراء خبرتين والتعقيب عليهما، صدر الحكم بعدم قبول مقال الإدخال ، وبأداء المدعى عليها (ه.) للمدعية مبلغ 500.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب . استأنفته المحكوم لها استئنافا أصليا، والمحكوم عليها استئنافا فرعيا، فقضت محكمة الاستئناف التجارية بردهما، وتأييد الحكم المستأنف، بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسائل مجتمعة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق قواعد مسطرية اضر بأحد الأطراف ، وخرق الفصلين 64 و 66 من قانون المسطرة المدنية ، وعدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل ، بدعوى أن المحكمة مصدرته أشارت إلى التقارير التقنية للخبراء المعينين من طرف المحكمة بالملف ، والذين حددوا المساحة المستغلة وواجبات استغلال ملك الطاعنة ، في ما بين 7.131.680,00 درهم و 9.984.352,00 درهم . غير أنها المحكمة – حصرت المبلغ المستحق في 500,000,00 درهم. مع أن الفقرة الأولى من الفصل 64 من قانون المسطرة المدنية تنص على أنه ( يمكن للمحكمة إذا لم تجد في تقرير الخبرة الأجوبة على النقاط التي طرحتها على الخبير ، أن تأمر بإرجاع التقرير إليه قصد إتمام المهمة) . كما أن الفقرة الأخيرة من الفصل 66 من نفس القانون تنص على أنه ( لا تلزم المحكمة بالأخذ

برأي الخبير المعين ، ويبقى لها الحق في تعيين خبير آخر من أجل استيضاح الجوانب التقنية). وبذلك يتبين من مقتضيات الفصلين المذكورين، أن القانون أعطى للقاضي سلطة واسعة في تعيين خبير في أي نقطة تقنية تعرض عليه، ومنحه سلطة كاملة في أن يختار واحدا أو أكثر من الخبراء . إلا أن الفصلين المذكورين وإن أعطيا للقاضي الحق في تعيين ما يراه من الخبراء بدون أي رقابة عليه، إلا أنه لم يرخص له التدخل في القضايا التقنية التي يكلف بها الخبير، بان يضع جانبا التقرير التقني الذي أمر الخبير بإنجازه، وأن يقضي بناء على رأيه الشخصي. وما يؤكد أن القانون لم يرخص للقاضي بالتدخل في النقط التقنية التي يطلب من الخبير استيضاحها ، هو ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من الفصل 66 المشار إليها أعلاه ، والتي تؤكد بكل وضوح أن القاضي عندما لا يفتتح برأي تقني للخبير الذي عينه ، له أن يعين خبيرا آخر . و ليس أن يقرر حسب رأيه الشخصي في نقطة تقنية. كما أن ذات الفقرة لا تنص على أن القاضي يمكنه أن يضع جانبا تقرير خبير تقني، وأن يبدي رأيه في الجانب التقني، ويحكم بعلمه الخاص. مضافة أن الخبراء المتعددين الذين عينوا من طرف المحكمة في هذه القضية حددوا المساحة المستغلة من طرف المطلوبة، كما حددوا كلفة الاستغلال التجاري لتلك المساحة، ما بين 7.131.680,00 درهم و 9.984.352,00 درهم. وأن القرار المطعون فيه عندما ابعد تحديد تكاليف استغلال ملك الطاعنة وحصرها في مبلغ 500.000,00 درهم بدون أن يكون استند في ذلك إلى تقرير خبرة أخرى وفقا ما تنص عليه المقتضيات القانونية أعلاه ، طالما أن السلطة التقديرية للقاضي تكون في حدود المجال الذي رخص به القانون وليست متروكة لنظر القاضي ، فقد خرق الفصلين 64 و 66 من قانون المسطرة المدنية.

كما أن القرار المطعون فيه اعتبر أن المساحة المحتلة هي أقل مما حددها الخبراء، كما اعتبر أن مقابل الاستغلال التجاري لعقار الطاعنة لا يتجاوز 500.000,00 درهم، خلافا لما حدده الخبراء، مع أن المحكمة سبق لها أن أمرت بتعيين الخبير الأول وهو عبد الرحمان (أ.) و كذا الخبير موسى (ج.). إذ يتبين من تقرير كل واحد منهما أن هناك تحديد للمساحة المستغلة وتحديد للتكاليف التجارية المستحقة للطالبة. وأن ما عاينه الخبراء من عناصر مادية كالمساحة يوثق به ، باعتبار أن الخبير هو عين المحكمة، وهي من كلفته بأن يعاين و يحدد المساحة المستغلة. غير أن القرار المطعون فيه عندما اعتبر أن المساحة المستغلة من طرف المطلوبة أقل مما عاينه الخبراء، بدون أن يعين خبيرا آخر كما تنص عليه الفقرة الأخيرة من الفصل 66 من ق.م.م ، يكون قد خرق ذلك الفصل ، وحكم بعلمه الخاص وهو ما يجعله مخالفا للقانون.

ثم إن القرار المطعون فيه حدد ما اعتبره تعويضا عن الاستغلال التجاري لملك الطاعنة بصفة جزافية في مبلغ 500.000,00 درهم خلافا لما أثبتته الخبراء من معلومات تقنية في تقاريرهم. بالرغم من أن الملف يتضمن تقرير الخبير عبد الرحمان (أ.) المعين من طرف نفس المحكمة و الذي انتقل إلى العقار وعاین المساحة المستغلة من طرف المطلوبة، كما عاين نوع الاستغلال التجاري. كما أبعاد القرار المطعون كذلك تقرير الخبير الثاني الذي عينته المحكمة موسى (ج.) الذي عاين المساحة المستغلة من طرف المطلوبة، وحدد الاستغلال التجاري في مبلغ 9.984.352,00 درهم. مضافة أنها لم تطالب بتعويض عن ضرر رمزي حتى يمكن أن يخضع لسلطة التقديرية للمحكمة، وإنما طالبت بمقابل الاستغلال التجاري لملكها المحمي بالدستور، و الذي رفضت المطلوبة مغادرته بالرغم عن المقررات القضائية النهائية القاضية بإفراجها. مؤكدة أن احتلال ملكها لم يتم من طرف مواطنين قصد السكن فيه، كما هو الحال في البناء العشوائي، وإنما تم احتلاله عمدا من طرف المطلوبة للاستعمال التجاري منذ حصولها على الصفقة في 2011 كما اعترفت و أقرت بذلك في مذكرتها . ورفضت مغادرته بالرغم عن صدور أحكام نهائية بإفراغه. مؤكدة أن محكمة النقض حسمت في سلطة القاضي في تحديد التعويض بواسطة قرار حديث صدر في الملف 2017/3/3/154 بتاريخ 2017/06/07، والذي ورد فيه أن أي تقدير لأي مبلغ لا يمكن أن تعتمد فيه الرأي الخاص للمحكمة، وإنما لا بد أن تستعين برأي صادر عن الجهة التقنية المختصة وأن كل من الخبير (أ.) والخبير (ج.) هما خبيرين عينتهما المحكمة، ولا علاقة لهما بطرفي الدعوى، مما كانت خبرته موضوعية وعلمية، ومع ذلك أبعادها القرار المطعون فيه بدون أي تعليل ، ولا أن يبين الأساس الذي اعتمده في ذلك، فجاء غير معلل.

كذلك فإن القرار المطعون فيه وإن أشار إلى الفصل 264 من ق. ل . ع لينزل بالمبالغ المستحقة للطاعنة عن استغلال عقارها تجاريا من طرف المطلوب من 9.984.352,00 و الذي حدد الخبير الأخير (ج.) إلى مبلغ 500.000.00 درهم ، فإنه اعتمد فصلا لا ينطبق على النازلة ، والذي بالرجوع إليه فإنه يتواجد في الباب الثالث المتعلق بعدم تنفيذ الالتزامات وأثارها، وبالأخص في الفرع الأول من ذلك

الباب المتعلق بمطل المدين. غير أن النزاع المعروض أمام المحكمة لا يتعلق بمطل المدين في عملية تعاقد شرعية و رضائية ، وإنما يتعلق باحتلال ملك الطاعنة بدون حق ولا سند، واستغلاله تجاريا من طرف شركات كبرى منذ 2011 كما تعترف بذلك. ورفضهم إفراغه بالرغم من الأحكام بالإفراغ التي صدرت بذلك. وأن الضرر اللاحق بالطاعنة هو الذي حدده الخبير الأول (أ.) والخبير الثاني (ج.) اللذان عينتهما المحكمة. فجاء القرار خارقا للفصول القانونية أعلاه، منعدم التعليل، وغير مبني على أساس، مما يستوجب نقضه.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت ما تمسكت به الطاعنة في أسباب استئنافها بما أتت به من ( إن الثابت من خلال وثائق الملف أن الطاعنة قد استصدرت بتاريخ 2015/04/29 حكما بإفراغ المستأنف عليها (هـ) ، وكذا (س.) ، ولطيفة (ر.) من عقار الطاعنة موضوع الرسم العقاري عدد 18738/32 ، الكائن ب(...) ، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع تحميلهم الصائر.

ويستفاد بالاطلاع على الحكم بالإفراغ المذكور انه لم يصدر في مواجهة المستأنف عليها (هـ) كمحتملة فقط ، وإنما صدر في مواجهتها إلى جانب أطراف أخرى تقاسمت مع المستأنف عليها الاحتلال خلال فترة محددة.

وأن الثابت أيضا من خلال الوثائق وخاصة محضر المعاينة والاستجواب المدلى به من طرف الطاعنة ، أن المستأنف عليها صرحت أنها ليست مكترية ولا مشترية وأنها تتواجد بالبقعة موضوع الإفراغ منذ حوالي سنة ونصف إلى سنتين، وبالتالي تتمسك الطاعنة خلال جميع مراحل الدعوى بان العقار مستغل منذ 12 سنة من طرف المستأنف عليها مردود في غياب ما يثبتته.

وأنه بخصوص تمسك الطاعنة بتحديد التعويض على أساس المساحة الإجمالية للبقعة الأرضية وقدرها سبعة هكتارات فهو مردود ، طالما أن الثابت من خلال الاطلاع على الخبرات المنجزة أن المساحة التي كانت تشغلها المستأنف عليها أقل بكثير من المساحة الإجمالية للعقار ، وذلك راجع إلى أن أجزاء أخرى من العقار هي فارغة ولم تكن موضوع استغلال من طرف المستأنف عليها بالنسبة للخبير موسى (ج.) في الصفحة 7 من تقريره ، وبالنسبة للخبير (أ.) في الصفحة 3 من تقريره والذي حدد خلاله انه لم يتمكن من معرفة الجهة المستغلة والمساحة التي تم استغلالها وبالنسبة للخبير رشيد (س.) الذي أشار في تقريره الصفحة الخامسة أن المعاينة الميدانية بحضور الأطراف تم خلالها تحديد المساحة التقريبية للبقعة المستغلة من طرف (هـ) بحضور ومساهمة جميع الأطراف فيما يناهز 1600 متر مربع، و أن ممثلة المستأنفة لم تتعرض على تحديد المساحة المستغلة من طرف المستأنف عليها كما أشار الخبير رشيد (س.) ن التقرير المنجز من طرف المساح الطبوغرافي ادم (أ.) قد أعد تصميم طبوغرافي يتبين خلاله أن المساحة الحقيقية للبقعة وموقعها وقد تبين بصفة مدققة في التصميم الطبوغرافي أن المساحة المحددة المستغلة بصفة تقنية هي 1627 متر مربع.

ويستفاد مما سبق أن تمسكت الطاعنة بان المساحة المستغلة هي سبع هكتارات فهو مردود اعتبارا للحيثيات أعلاه، طالما انه لا يوجد بالملف ما يثبت هذا الادعاء، فضلا على أن المساحة المستغلة كان يشغلها أطراف أخرى إلى جانب المستأنف عليها والتي يثبت من وثائق الملف أن الطاعنة قد سلكت المساطر المتعلقة بالتعويض في مواجهتهم.

وبخصوص التعويض المحدد ابتدائيا ، فالثابت بالاطلاع على الخبرات المنجزة أن العقار غير مجهز وعار من أية بنايات أو تهيئة، وبالتالي فانه واعتبارا لطبيعة العقار ووضعيته كأرض فارغة غير مجهزة بأية أبنية وأيضا اعتبارا للمساحة المستغلة من طرف المستأنف عليها وتواجد أطراف أخرى استغلت البقعة موضوع النزاع إلى جانب المستأنف عليها وفي غياب ما يثبت الأضرار المادية الفعلية اللاحقة بالمستأنفة جراء استغلال البقعة المذكورة خلال مدة معينة خاصة وان المستأنفة لم تدعم ادعاءها بما يثبت أن فعل الاحتلال قد تسبب في حرمانها من تجهيز البقعة أو استغلالها أو إحداث مشاريع معينة بها كما لم يثبت حرمانها من أي ربع أو مدخول كانت تستفيد من كراء أو العقار الذي كان مهملا ويستعمل كمطرح نفايات أو وفقا لما جاء بتعليل الحكم المطعون فيه عن صواب و باعتبار أن التعويض عن الضرر الواجب تعويضه وفقا لمقتضيات الفصل 264 من ق.ل.ع. هو ما لحق الشخص من خسارة حقيقية وما فاتته من كسب، مما يبقى معه الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به من تحديد التعويض في مبلغ 500.000 درهم الذي يعتبر كافيا وملائما لجبر الضرر الناتج عن الحرمان من جزء من البقعة الأرضية خلال مدة الاستغلال الأمر الذي يتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم

المستأنف). التعليل الذي يتضح منه أن المحكمة أخذت بالخبرتين المأمور بهما من طرفها ، وبتت في الملف على أساس ما هو قانوني يدخل في صميم اختصاصها وليس للخبراء أي علاقة به ، وهو المساحة المحتلة التي حددتها المحكمة في 1627 متر مربع، و 7 هكتارات كما جاء في الخبرتين . وكذا مدة الاحتلال والتي حسمت المحكمة في كونها لا تتجاوز سنتين وليس اثني عشر سنة كما تدعي الطالبة . كما أن المحكمة لما لم تثبت الطاعنة أن فعل المطلوبة المتمثل في الاحتلال قد تسبب في حرمانها من تجهيز البقعة أو استغلالها أو إحداث مشاريع معينة بها، اعتبرت أن مبلغ التعويض المحكوم به مناسب، والطاعنة لم تنتقد ذلك، بل اكتفت بالنعي على المحكمة أنها قضت بعلمها الشخصي حين استبعدت الخبرتين ، وأنه كان يتوجب عليها إجراء خبرة أخرى ، مع العلم أن المحكمة لم تستبعد الخبرتين، بل أخضعتهما لمراقبتها التي هي من صميم عملها القانوني، وبذلك لم تخرق الفصول القانونية المحتج بخرقها، وعللت قرارها تعليلا سليما وكافيا، والوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 1/439, en date du 24/06/2021, Dossier commercial n° 2020/3/3/330.

Vu le pourvoi en cassation déposé le 29 novembre 2019 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdelkébir (T.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 157 rendu le 17/01/2019 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2018/8232/5481.

Vu le mémoire en réponse produit par l'avocat de la défenderesse, Maître El Mostafa Mohamed (K.), en date du 14/12/2020, et tendant au rejet du pourvoi.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 27/05/2021.

Vu la fixation de l'affaire à l'audience publique du 24/06/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohamed Seghir, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Atik El Mezbour.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la demanderesse au pourvoi, (A. S.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant qu'elle est propriétaire du bien immobilier objet du titre foncier n° 32/18738, et qu'elle a été surprise de constater que la défenderesse,

(H.), l'occupait sans droit ni titre ; qu'elle a ainsi obtenu un jugement ordonnant son expulsion en sa qualité d'occupante, après qu'un constat a établi sa présence sur les lieux ; qu'elle est par conséquent fondée à obtenir une indemnité correspondant à la période d'exploitation sans titre de son bien, sollicitant la condamnation de la défenderesse à lui verser une indemnité provisionnelle de 20.000 dirhams, et qu'il soit ordonné une expertise afin de déterminer l'indemnité qui lui est due pour l'exploitation de son bien par la défenderesse. Après réponse, mise en cause de (S. R. N. & H.), réalisation de deux expertises et observations sur celles-ci, un jugement a été rendu déclarant irrecevable la demande en intervention forcée et condamnant la défenderesse (H.) à payer à la demanderesse la somme de 500.000,00 dirhams, avec les intérêts légaux à compter de la date de la demande. La bénéficiaire du jugement a interjeté appel principal de cette décision, et la partie succombante un appel incident. La Cour d'appel de commerce a rejeté les deux appels et confirmé le jugement entrepris, par son arrêt objet du présent pourvoi.

Sur les moyens réunis :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt de la violation de règles de procédure ayant causé un préjudice à une partie, de la violation des articles 64 et 66 du Code de procédure civile, du défaut de base légale et du défaut de motivation, au motif que la cour d'appel a fait référence aux rapports techniques des experts désignés par le tribunal dans le dossier, lesquels ont évalué l'indemnité d'exploitation du bien de la demanderesse entre 7.131.680,00 dirhams et 9.984.352,00 dirhams. Cependant, la cour a limité le montant dû à 500.000,00 dirhams. Or, le premier alinéa de l'article 64 du Code de procédure civile dispose que : « le tribunal peut, s'il ne trouve pas dans le rapport d'expertise les réponses aux points qu'il a soumis à l'expert, ordonner le renvoi du rapport à ce dernier pour complément de mission ». De même, le dernier alinéa de l'article 66 du même code énonce que : « le tribunal n'est pas tenu de suivre l'avis de l'expert désigné et conserve le droit de désigner un autre expert pour éclaircir les aspects techniques ». Il ressort ainsi des dispositions de ces deux articles que la loi accorde au juge un large pouvoir pour désigner un expert sur tout point technique qui lui est soumis, et lui confère une pleine autorité pour choisir un ou plusieurs experts. Cependant, si ces deux articles donnent au juge le droit de désigner les experts qu'il estime nécessaires sans aucun contrôle, ils ne l'autorisent pas à intervenir dans les questions techniques confiées à l'expert, en écartant le rapport technique qu'il a ordonné et en statuant sur la base de son opinion personnelle. Ce qui confirme que la loi n'a pas autorisé le juge à intervenir sur les points techniques qu'il demande à l'expert d'éclaircir est ce que dispose le dernier alinéa de l'article 66 précité, lequel confirme très clairement que lorsque le juge n'est pas convaincu par l'avis technique de l'expert qu'il a désigné, il peut en désigner un autre, et non statuer selon son opinion personnelle sur un point technique. De même, ledit alinéa ne dispose pas que le juge peut écarter le rapport d'un expert technique, donner son propre avis sur l'aspect technique et juger sur la base de sa science personnelle. La demanderesse ajoute que les multiples experts désignés par le tribunal dans cette affaire ont déterminé la surface exploitée par la défenderesse, ainsi que le coût de l'exploitation commerciale de cette surface, entre 7.131.680,00 dirhams et 9.984.352,00 dirhams. En écartant l'évaluation des coûts d'exploitation du bien de la demanderesse pour les limiter à la somme de 500.000,00 dirhams sans se fonder pour ce faire sur un autre rapport d'expertise, comme le prévoient les dispositions légales susvisées, et dès lors que le pouvoir souverain d'appréciation du juge s'exerce dans les limites autorisées par la loi et n'est pas laissé à sa discrétion, l'arrêt attaqué a violé les articles 64 et 66 du Code de procédure civile.

De même, l'arrêt attaqué a considéré que la surface occupée était inférieure à celle déterminée par les experts, et que la contrepartie de l'exploitation commerciale du bien de la demanderesse ne dépassait pas 500.000,00 dirhams, contrairement à ce qu'avaient établi les experts, alors même que la cour avait préalablement ordonné la désignation du premier expert, Abderrahmane (A.), ainsi que de l'expert Moussa (J.). Il ressort en effet du rapport de chacun d'eux qu'il y a une détermination de la surface

exploitée et une évaluation des coûts commerciaux dus à la demanderesse. Les éléments matériels constatés par les experts, telle la superficie, font foi, l'expert étant l'œil du tribunal, qui l'a chargé de constater et de déterminer la surface exploitée. Cependant, en considérant que la surface exploitée par la défenderesse était inférieure à celle constatée par les deux experts, sans désigner un autre expert comme le prescrit le dernier alinéa de l'article 66 du C.P.C., l'arrêt attaqué a violé ledit article et a jugé sur la base de sa science personnelle, ce qui le rend contraire à la loi.

En outre, l'arrêt attaqué a fixé de manière forfaitaire ce qu'il a considéré comme une indemnité pour l'exploitation commerciale du bien de la demanderesse à la somme de 500.000,00 dirhams, contrairement aux informations techniques établies par les deux experts dans leurs rapports. Et ce, bien que le dossier contienne le rapport de l'expert Abderrahmane (A.), désigné par le même tribunal, qui s'est rendu sur le bien immobilier, a constaté la surface exploitée par la défenderesse ainsi que le type d'exploitation commerciale. L'arrêt attaqué a également écarté le rapport du second expert désigné par le tribunal, Moussa (J.), qui a constaté la surface exploitée par la défenderesse et a évalué l'exploitation commerciale à la somme de 9.984.352,00 dirhams. La demanderesse ajoute qu'elle n'a pas réclamé une réparation pour un préjudice symbolique qui pourrait être soumis au pouvoir souverain d'appréciation du tribunal, mais a demandé la contrepartie de l'exploitation commerciale de son bien, protégé par la Constitution, et que la défenderesse a refusé de quitter malgré les décisions de justice définitives ordonnant son expulsion. Elle souligne que l'occupation de son bien n'a pas été le fait de citoyens cherchant à s'y loger, comme dans le cas des constructions anarchiques, mais qu'il a été délibérément occupé par la défenderesse à des fins commerciales depuis l'obtention de son marché en 2011, comme elle l'a reconnu et admis dans son mémoire, et qu'elle a refusé de le quitter malgré le prononcé de jugements définitifs d'expulsion. Elle affirme que la Cour de cassation a tranché la question du pouvoir du juge en matière de fixation d'indemnité par un arrêt récent rendu dans le dossier n° 2017/3/3/154 en date du 07/06/2017, dans lequel il est énoncé que toute évaluation d'un montant ne peut se fonder sur l'opinion personnelle du tribunal, mais doit s'appuyer sur l'avis d'une autorité technique compétente ; que les experts (A.) et (J.) sont des experts désignés par le tribunal, sans lien avec les parties au litige, ce qui rend leurs expertises objectives et scientifiques, et que pourtant, l'arrêt attaqué les a écartées sans aucune motivation et sans indiquer le fondement sur lequel il s'est appuyé, le rendant ainsi non motivé.

Enfin, bien que l'arrêt attaqué ait visé l'article 264 du D.O.C. pour réduire les montants dus à la demanderesse pour l'exploitation commerciale de son bien par la défenderesse de 9.984.352,00 dirhams, montant fixé par le dernier expert (J.), à la somme de 500.000,00 dirhams, il a fondé sa décision sur un article inapplicable en l'espèce. En effet, cet article se trouve dans le Titre III relatif à l'inexécution des obligations et à ses effets, et plus particulièrement dans la section première de ce titre, relative à la mise en demeure du débiteur. Or, le litige soumis au tribunal ne porte pas sur la mise en demeure d'un débiteur dans le cadre d'une opération contractuelle légitime et consensuelle, mais sur l'occupation sans droit ni titre du bien de la demanderesse et son exploitation commerciale par de grandes entreprises depuis 2011, comme elles le reconnaissent. Elles ont refusé de l'évacuer malgré les jugements d'expulsion rendus à cet effet. Le préjudice subi par la demanderesse est celui qu'ont déterminé le premier expert, (A.), et le second expert, (J.), tous deux désignés par le tribunal. L'arrêt a donc violé les articles de loi susvisés, est dépourvu de motivation et de base légale, ce qui justifie sa cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, statuant sur l'arrêt attaqué, a répondu aux moyens d'appel de la demanderesse en retenant que : « il est constant, au vu des pièces du dossier, que la demanderesse a obtenu, en date du 29/04/2015, un jugement ordonnant l'expulsion de l'appelante (H.), ainsi que de (S.) et Latifa (R.) du bien de la demanderesse, objet du titre foncier n° 18738/32, sis à (...), sous astreinte de 500 dirhams par jour de retard à compter de la date du refus d'exécuter, avec condamnation aux dépens.

Il ressort de l'examen dudit jugement d'expulsion qu'il n'a pas été rendu à l'encontre de la seule

appelante (H.) en tant qu'occupante, mais à son encontre ainsi qu'à l'encontre d'autres parties qui ont partagé avec elle l'occupation pendant une période déterminée.

Il est également constant, au vu des pièces et notamment du procès-verbal de constat et d'interrogatoire produit par la demanderesse, que l'appelante a déclaré n'être ni locataire ni acquéreur et se trouver sur la parcelle objet de l'expulsion depuis environ un an et demi à deux ans. Par conséquent, l'argument de la demanderesse, maintenu à tous les stades de la procédure, selon lequel le bien serait exploité depuis 12 ans par l'appelante, est rejeté en l'absence de preuve.

Concernant la demande de la demanderesse de fixer l'indemnité sur la base de la superficie totale de la parcelle, soit sept hectares, elle est rejetée, dès lors qu'il est établi par les expertises réalisées que la surface occupée par l'appelante était bien inférieure à la superficie totale du bien. Cela s'explique par le fait que d'autres parties du bien sont vides et n'ont pas fait l'objet d'une exploitation par l'appelante, comme l'indique l'expert Moussa (J.) à la page 7 de son rapport, et l'expert (A.) à la page 3 de son rapport, dans lequel il précise n'avoir pu déterminer ni l'exploitant ni la surface exploitée. Quant à l'expert Rachid (S.), il a indiqué à la page cinq de son rapport que lors du transport sur les lieux en présence des parties, la surface approximative de la parcelle exploitée par (H.) a été déterminée avec la présence et la contribution de toutes les parties à environ 1600 mètres carrés, et que la représentante de l'appelante ne s'est pas opposée à cette détermination de la surface exploitée par l'appelante. L'expert Rachid (S.) a également mentionné que le rapport établi par le géomètre-topographe Adam (A.) comprenait un plan topographique montrant que la surface réelle de la parcelle et son emplacement avaient été déterminés avec précision dans le plan topographique comme étant une surface exploitée techniquement définie de 1627 mètres carrés.

Il résulte de ce qui précède que l'argument de la demanderesse selon lequel la surface exploitée est de sept hectares est rejeté au vu des motifs ci-dessus, d'autant qu'aucune pièce au dossier ne vient étayer cette allégation. De plus, la surface exploitée était occupée par d'autres parties aux côtés de l'appelante, et il ressort des pièces du dossier que la demanderesse a engagé des procédures d'indemnisation à leur encontre.

S'agissant de l'indemnité fixée en première instance, il est établi à la lecture des expertises réalisées que le bien n'est pas viabilisé et est dépourvu de toute construction ou aménagement. Par conséquent, et compte tenu de la nature du bien et de son état de terrain nu non viabilisé, ainsi que de la surface exploitée par l'appelante et de la présence d'autres parties ayant exploité la parcelle litigieuse à ses côtés, et en l'absence de preuve des préjudices matériels réels subis par l'appelante du fait de l'exploitation de ladite parcelle pendant une certaine période, d'autant que l'appelante n'a pas étayé ses allégations par des éléments prouvant que l'occupation l'a empêchée de viabiliser la parcelle, de l'exploiter ou d'y réaliser des projets spécifiques, ni qu'elle a été privée d'un revenu ou d'un gain qu'elle aurait pu tirer de la location du bien, lequel était à l'abandon et servait de décharge, et conformément aux motifs pertinents du jugement attaqué, et considérant que le dommage réparable, en vertu des dispositions de l'article 264 du D.O.C., est ce qui a causé à la personne une perte effective et un gain manqué, il s'ensuit que le jugement est bien-fondé en ce qu'il a fixé l'indemnité à la somme de 500.000 dirhams, laquelle est considérée comme suffisante et adéquate pour réparer le préjudice résultant de la privation d'une partie de la parcelle pendant la durée de l'exploitation. Il convient donc de déclarer l'appel irrecevable et de confirmer le jugement entrepris. » De cette motivation, il ressort que la cour a pris en compte les deux expertises qu'elle avait ordonnées et a statué sur le dossier sur la base d'éléments de nature juridique relevant de sa compétence exclusive, et non de celle des experts, à savoir la surface occupée, que la cour a fixée à 1627 mètres carrés et non à 7 hectares comme indiqué dans les expertises, ainsi que la durée de l'occupation, que la cour a jugée ne pas excéder deux ans, et non douze ans comme le prétend la demanderesse. De plus, la demanderesse n'ayant pas prouvé que l'acte

d'occupation de la défenderesse l'avait privée de la possibilité de viabiliser la parcelle, de l'exploiter ou d'y réaliser des projets spécifiques, la cour a estimé que le montant de l'indemnité allouée était approprié. La demanderesse n'a pas critiqué ce point, se contentant de reprocher à la cour d'avoir statué sur la base de sa science personnelle en écartant les expertises et d'avoir dû ordonner une nouvelle expertise. Or, la cour n'a pas écarté les expertises, mais les a soumises à son contrôle, ce qui relève de sa compétence légale. Elle n'a donc pas violé les dispositions légales invoquées, a motivé sa décision de manière saine et suffisante, et les moyens sont dénués de fondement.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.