

Indemnité d'occupation : La taxe de nettoyage ne peut être incluse dans la réparation du préjudice de jouissance si elle n'a pas fait l'objet d'une demande distincte (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67847	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5439
Date de décision 20211111	N° de dossier 2020/8232/3801	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Responsabilité civile, Civil		Mots clés Taxe de nettoyage, Responsabilité civile, Préjudice de jouissance, Occupation sans titre, Indemnité d'occupation, Exclusion de la taxe, Cour de renvoi, Cassation partielle, Calcul de l'indemnité, Autorité de la chose jugée, Atteinte au droit de propriété	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie sur renvoi après une cassation partielle, la cour d'appel de commerce se prononce sur le périmètre de l'indemnité due au titre d'une occupation sans droit ni titre. En première instance, le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'éviction tout en allouant une indemnité au propriétaire.

Le débat devant la cour de renvoi, circonscrit par la décision de la Cour de cassation, portait exclusivement sur le point de savoir si la taxe de propriété pouvait être intégrée au calcul de l'indemnité d'occupation. La cour rappelle que la cassation partielle limite sa saisine aux seuls chefs de l'arrêt annulés, les autres dispositions acquérant force de chose jugée.

Elle retient que la taxe de propriété, étant étrangère à la réparation du préjudice né de la privation de jouissance et n'ayant pas fait l'objet d'une demande distincte, ne saurait être incluse dans l'indemnité d'occupation. En conséquence, la cour d'appel de commerce réforme le jugement entrepris en augmentant le montant de l'indemnité due, après en avoir expurgé la somme correspondant à la taxe indûment intégrée par l'expert.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ز.) بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه بتاريخ 31/08/2015، تستأنف بموجبه الحكم عدد 4154 الصادر بتاريخ 09/04/2015 في الملف عدد 4084/8206/2014 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الشكل بعدم قبول طلب الإفراغ وقبول باقي الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها شركة المجمع الشريف للفوسفاط لفائدتها تعويضا قدره 200.000 درهم والصائر بالنسبة ورد باقي الطلبات.

وحيث تقدمت شركة المجمع الشريف للفوسفاط بواسطة دفاعها باستئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 20/10/2015 تطعن بموجبه في الحكم المذكور.

في الشكل:

حيث سبق البث فيه بالقبول بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 3126 الصادر بتاريخ 20/06/2018 في الملف عدد 897/8232/2018، والذي قضت محكمة النقض بنقضه جزئيا في ما قضى به بخصوص ضريبة النظافة بمقتضى قرارها عدد 287/2 بتاريخ 23/07/2020

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان شركة (ز.) تقدمت بواسطة دفاعها بتاريخ 06/05/2014 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك الأرض المسماة "العبادة" الكائنة بشارع [العنوان] بالجديدة ذي الرسم العقاري عدد 745/س وأنها فوجئت بكون المدعى عليها تحتل جزءا من أرضها وشيدت فوقها مباني مختلفة وأنها إستصدرت أمرا من السيد رئيس المحكمة في إطار المقالات المختلفة بتاريخ 12/02/2014 قضى بالموافقة على طلب تعيين خبير المسح الطبوغرافي والذي أكد أن المساحة المحتلة تبلغ 54 ارا و 74 سنتيار وأن هذا الإحتلال يزيد عن عقدين من الزمن منذ سنة 1994 ملتزمة الحكم بإفراغ المدعى عليها من الجزء الذي تحتله والمحدد

من قبل 1000.000 درهم والأمر تمهيدا بإجراء خبرة عقارية وتحديد قيمة الإستغلال إبتداء من سنة 1994 إلى غاية إنجاز الخبرة وحفظ حقها في التعقيب عليها مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر والإكراه في الأقصى مرفقة مقالها ب: أصل شهادة الملكية، أصل تقرير خبرة منجزة من طف الخبير فارس (م).

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها شركة المجمع الشريف للفوسفاط بواسطة دفاعها والتي عرضت فيها أن مهام المدعية طبقا للمادة 2 من القانون رقم 46-07 يتمثل في إحتكار البحث عن معدن الفوسفاط وإستغلاله تدرج في إطار تسيير مرفق عمومي يرمي إلى تحقيق المصلحة العامة ويضفي على أعمالها صبغة أعمال السلطة الإدارية وأن هذه الدعوى تدرج ضمن دعاوي التعويض عن الأضرار التي تسببها أعمال ونشاطات أشخاص القانون العام والتي يرجع البت فيها للمحاكم الإدارية طبقا للمادة الثامنة من قانون إحداثها ملتزمة التصريح بعدم الإختصاص النوعي لهذه المحكمة لفائدة المحكمة الادارية.

وبجلسة 17/07/2014 ادلت المدعية بمذكرة تعقيب بواسطة دفاعها عرضت فيها أن الهدف لا يدخل في إطار المصلحة العامة بقدر ما يعتبر إعتداء مادي على أرضها دون سند أو سبب مشروع لإنعدام الأساس القانوني لذلك، كما أنه لا يدخل ضمن مقتضيات المادة الثامنة المتمسك بها أعلاه ملتزمة رد الدفع بعدم الإختصاص وارفقت مذكرتها بصورة شمسية من الجريدة الرسمية عدد 5608 وتاريخ 28/2/2008.

وبناء على ملتزمات النيابة العامة المؤرخة في 15/7/2014 والرامية إلى رد الدفع بعدم الاختصاص والتصريح بإختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الدعوى.

وبتاريخ 24/07/2014 أصدرت المحكمة حكما تمهيدا قضي باختصاصها النوعي تم إستئنافه فصدر قرار بعدم قبول الإستئناف.

و بتاريخ 19/02/2015 أدلت المدعى عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية عرضت فيها أن العقار موضوع النزاع يشكل جزءا من الرسم العقاري عدد c/745 و البالغ مساحته الإجمالية 6 هكتارات و 92 أر و 56 سنتيار كان في ملكية ثلاثة عشر مالكا على الشيعاء منهم السيد مناحيم نسيم (أ.) الذي تمثل حقوقه ربع المساحة الإجمالية و أن القطعة الأرضية كانت موضوع نزاع الملكية لفائدة العارض بمقتضى مرسوم عدد 2-78-603 بتاريخ 16/12/1978 الذي قضى بنزع ملكية جزء منها من أجل إنجاز تجزئة سكنية لمستخدمي العارض بمدينة الجديدة و أن القطعة الأرضية المنزوع ملكيتها تم إستخراجها من الرسم العقاري الأم و تحفيظها بإسم العارض و أن العارض عمد لإجراء مفاوضات مع المالكين الأصليين لباقي البقعة الأرضية إلا أنها توقفت خلال سنة 2011 إلى أن تم نقل ملكية الأرض للمدعية , لذلك فالطلب الرامي إلى التعويض عن مدة الإستغلال المحدد في سنة 1994 و الحال أنها لم تصبح مالكة للعقار إلا بتاريخ 26/07/2011 حسب عقود البيع و أن الثمن الإجمالي لتفويت العقار هو 31.265.145 درهم على أساس 750 درهم للمتر المربع و أن الثابت من شهادة الملكية المدلى بها أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد c/745 هو أرض فلاحية , وحسب تقرير الخبرة فنصف العقار المزعوم إحتلاله هو عبارة عن طريق وزنقة و موقف للسيارات في ملكية بلدية الجديدة ملتزمة أساسا رفض الطلب وإحتياطيا إجراء خبرة عقارية قصد تحديد المساحة المزعوم إحتلالها من طرف العارض إن وجدت وحفظ الحق في التعقيب على الخبرة و أدلت بصورة شهادة ملكية , مرسوم , عقود بيع.

و بتاريخ 19/02/2015 ادلت المدعية بواسطة دفاعها بمذكرة تأكيدية عرضت فيها أن المدعى عليها لجأت لوسيلة أخرى لإضفاء الشرعية على الإحتلال حيث قامت بنشر إعلان بجريدة المساء بتاريخ 28/01/2015 عدد 2591 تعلن فيه إيداع و نشر مرسوم بنزع الملكية أرض العارضة من أجل المنفعة العامة و الذي تعرضت عليه العارضة بتاريخ 13/02/2015 بمكاتب بلدية الجديدة و أن واقعة الإحتلال تعود لسنة 1994 أي قبل نشر مرسوم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة حسب تقرير الخبير الطبوغرافي محمد (ف.) المؤرخ في 17/03/2014 لذلك فالإعتداء المادي ثابت و يبرر طلب إفراغ العقار المحتل و التعويض لذلك فالدعوى مؤسسه و يتعين الحكم وفق المقال الإفتتاحي للدعوى و أدلى بصورة مشروع مرسوم , تعرض و قرارات قضائية .

و بتاريخ 26/02/2015 أدلت المدعية بواسطة دفاعها بمذكرة تعقيبية عرضت فيها أنها كانت مالكة على الشيعاء للأرض المسماة العبابدة مع كل من مناهيم نسيم (أ.) وسعاد (ل.) ونور الدين (ع.) و بما أنها هي المالكة لأكبر نسبة في العقار فقد تقدمت بدعوى من أجل الخروج من حالة الشيعاء إنتهت بصدور حكم ابتدائي ببيع العقار المشاع بالمزاد العلني حسب الحكم الإبتدائي بتاريخ 24/02/2012 في الملف العقاري عدد 5/358/2011 و المؤيد إستئنافا من طرف محكمة الإستئناف بالجديدة و ثم رفض طلب نقضه بتاريخ 17/06/2014 و أن باقي المالكين على الشيعاء وافقوا على تفويت أنصبتهم و ديا للعارضة والتي أصبحت هي المالكة الوحيدة للرسم العقاري عدد c/745 كما أن العارضة تعتبر خلفا خاصا في جميع الحقوق والإلتزامات طبقا لمقتضيات الفصل 229 من ق ل ع . و عند تهيئتها تصميم هندسي من أجل إنشاء تجزئة بالرسم العقاري و حصولها على ترخيص بذلك بتاريخ 08/05/2014 فوجئت بالمدعى عليها بإحتلالها لجزء كبير من الرسم العقاري حدده الخبير محمد (ف.) في مساحة 54 أرا و 74 سنتيار وقامت بتشديد فيلات لا تدخل في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مما يعد خرقا لحق الملكية لذلك تلتزم الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى و أدلت بصورة شهادة ملكية , حكم وقرارين وصوره شمسية لرخصة .

و بتاريخ 19/03/2015 أدلت المدعى عليها بواسطة دفاعها بمذكرة عرضت فيها أن المدعية لم تقتن حقوق باقي المالكين إلا في 06/02/2014 مما يعد معه المقال غير مقبول شكلا لإنعدام صفة المدعية في المطالبة بالتعويض لإنعدام الحلول الإتفاقي طبقا للفصول 211 و ما يليها من ق ل ع عن المدة السابقة لتملك العقار لذلك تلتزم عدم قبول الطلب و من جهة أخرى فالعارضة تدلي بنسخة للجريدة الرسمية عد 5335 منشور فيها مشروع مرسوم بنزع الملكية يتعلق بالقطعة موضوع الدعوى الحالية لذلك تلتزم تطبيق الآثار

القانونية المترتبة عن سلوكها لمسطرة نزع الملكية , إحتياطيا رفض الطلب و أدلت بصورة عقد بيع و الجريدة الرسمية عدد 5335 و بالجلسة المنعقدة بنفس التاريخ تقرر اعتبار القضية جاهزة

و بعد إدراج الملف بعدة جلسات صدر بتاريخ 09/04/2015 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الحكم لم يصادف الصواب فيما قضى به من تعويضات ومن عدم قبول طلب الإفراغ، كما أنه جاء غير معلل من الناحية القانونية لكونه أضفى الشرعية على واقعة الإحتلال دون سند قانوني لأرض العارضة المحصنة بالرسم العقاري عدد G/745 وأن الإحتلال ثابت بتقرير الخبرة، والعارضة تمسكت بكون الإحتلال المادي السابق لنشر مشروع نزع الملكية لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يضفي الشرعية على الغصب، والخبرة أثبتت أن الإحتلال يعود إلى سنة 1994 بإقرار المستأنف عليها، وهيئة الحكم الابتدائية رفضت الإستجابة لطلب الإفراغ بعلّة أن المستأنف عليها باشرت مسطرة نزع الملكية، وأن هذا الطلب سابق لأوانه في حين إستجابات لطلب التعويض، هو غير ملائم للمساحة المغصوبة من ملك العارضة ولا الأضرار المادية والمعنوية التي تعرضت لها، حيث حددت المحكمة تعويضا هزيلا في غياب تعيين خبير لتقدير ذلك بناء على المعاينة الميدانية، ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا:

أولا: بإفراغ المستأنف عليها من الجزء الذي تحتله بالأرض المسماة "العبادة" المحصنة بالرسم العقاري عدد G/745 والبالغة مساحتها 54 آر و 74 سنتيارا والكائنة بشارع [العنوان]، الجديدة من شخصها وشواغلها وكل شخص يقوم مقامها بإذنها مع ترتيب الآثار القانونية عن ذلك.

ثانيا: بتعيين أحد الخبراء المختصين في ميدان العقار من أجل الإنتقال والوقوف على الأرض موضوع الإحتلال الكائنة بشارع [العنوان] بمدينة الجديدة مع تحديد قيمة الأشغال الغير المشروعة من طرف المستأنف عليها المبتدئة من سنة 1994 إلى غاية تاريخ إنجاز الخبرة وحفظ حق العارضة في التعقيب عليها وتحميل المستأنف عليها الصائر مع ما يترتب على ذلك قانونا.

وبجلسة 20/10/2015 ادلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية مع إستئناف فرعي المدلى بهما من طرف دفاع المستأنف عليها بجلسة 20/10/2015، والتي عرضت فيها أن ما أثارته المستأنفة أصليا على غير أساس طالما أن العارضة باشرت مسطرة نزع الملكية، والحكم صادف الصواب في الشق المتعلق بالإفراغ لما إعتبر أن طلب الإفراغ يبقى البت فيه سابقا لأوانه بعدما ثبت للمحكمة مصدرته أن المسطرة الإدارية المتعلقة بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة قد تمت مباشرتها، وأن الإجتهاادات القضائية المستدل بها من قبل المستأنفة أصليا تدحض إدعاءاتها بوجود التناقض في حيثيات الحكم المستأنف طالما أنها تقدر مبدأ التعويض عن الإعتداء المادي قبل مباشرة نزع الملكية، كما أن حالة الإعتداء المادي تبرر أحقية مالك العقار موضوع نزع الملكية في الحصول على تعويض عن حرمانه من إستغلال عقاره ولا تبرر بحال من الأحوال أحقيته في إفراغ نازع الملكية من العقار وحيث تنعي المستأنفة أصليا على الحكم المستأنف من جهة أخرى الحكم لفائدتها بتعويض إعتبرته غير ملائم لمساحة العقار موضوع النزاع، ومع مراعاة أسباب استئناف الفرعي فإن التعويض المحكوم وخلاف ما أثارته المستأنفة مبالغ فيه ولا يوازي القيمة الحقيقية للعقار موضوع النزاع لكون جزء كبير من القطعة الأرضية هو عبارة عن مرافق عمومية، أزقة، موقف سيارات ومساحات خضراء، وأن ما أثارته المستأنفة أصليا بموجب الوسيلة الثانية بكون المحكمة لم تستجب لطلب إجراء خبرة وقضت بتعويض في مبلغ 200.000,00 درهم يبقى على غير أساس وتدحضه الاجتهادات القضائية القارة في الموضوع، ملتزمة رد الإستئناف الأصلي ومن حيث الاستئناف الفرعي الحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بخفض التعويض المحكوم به إلى 67.000 درهم وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبتاريخ 08/12/2015 صدر قرار تمهيدي بإجراء خبرة خلص بموجبها الخبير السيد عبد اللطيف (ع.) في تقريره إلى تحديد التعويض عن الإحتلال في مبلغ 9.634.240,78 درهما.

و بناء على مذكرة المطالب بعد الخبرة المدلى بها من طرف دفاع المستأنفة المؤداة عنها الرسوم القضائية بتاريخ 25/04/2016، و التي

التمست بمقتضاها المصادقة على الخبرة و الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها التعويض المحدد من طرف الخبير في مبلغ 9.634.240,78 درهم مع الفوائد القانونية إبتداء من تاريخ الطلب الذي هو 06/05/2014 و تحميلها الصائر.

و بناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف دفاع المجمع الشريف للفوسفاط و الذي عرض فيه يكون الخبرة يجب أن تكون شخصية و أن تنجز من قبل الخبير المعين من طرف المحكمة و لا يجوز تفويض إنجازها أو جزء منها إلى أي كان تحت طائلة القول ببطلان الخبرة, كما أن الخبير لم يجر أي محاولة للتصالح بين الطرفين كما أنه لم يكلف نفسه عناء الإطلاع على وثائق الملف و إحتساب التعويض على أساس مساحة غير حقيقية, كما أن الطريقة المعتمدة في إحتساب التعويض عن الإحتلال تفتقد إلى الفنية و مجردة من بيان الأسس المعتمدة, كما أن الخبير أقحم في التعويض المستحق عن الإحتلال ضريبة النظافة ملتصقا أساسا بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بخفض التعويض المحكوم به إلى 67.000,00 درهم و إحتياطيا إرجاع المهمة للخبير قصد القيام بها وفق ما يقتضيه القانون و طبقا لمقتضيات القرار التمهيدي القاضي بإجرائها و بحفظ حق العارض في التعقيب عليها وفق ما يقتضيه القانون, و إحتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة مضادة و بحفظ حق العارض في التعقيب وفق ما يقتضيه القانون.

و بتاريخ 17/05/2016 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا موضوع الملف عدد 4803/8232/2015 قضى ببرد الإستئناف الفرعي و تحميل رافعته الصائر و بإعتبار الإستئناف الأصلي جزئيا و تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك برفع مبلغ التعويض إلى 9.634.240.78 درهما و تحميل المستأنف عليها أصليا الصائر, نقضته محكمة النقض بموجب قرارها الاول عدد 707/3 الصادر بتاريخ 06/12/2017 في الملف عدد 1332/3/3/2016 بعلته أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تجب عن الدفع المتعلق بالغلط في الحساب المرتكب من طرف الخبير ولا على إقحامه مبلغ ضريبة النظافة في مجموع التعويض وبالنسبة للمنازعة في المساحة المحتلة إكتفت بالقول بكون الدفع على غير أساس مما يكون قرارها منعدم التعليل عرضة للنقض.

و الثاني عدد 710/3 بتاريخ 06/12/2017 في الملف عدد 323/3/3/2017 بعلته أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تجب عن الدفع المتمسك بها من طرف الطاعنة لا صراحة ولا ضمنا وأن مشروع نزع الملكية الذي يشرع به هذا الأخير والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 18/01/2015 لا يضيف الشرعية على الإحتلال والغصب وليس له أثر رجعي على مسطرة الإفراغ التي باشرتها الطاعنة متعلقة بكون الحكم لم يستجب لطلبها الرامي إلى الإفراغ المطلوب رغم ثبوت الغصب والإحتلال بالرغم مما لها من تأثير على وجه قضائها مما يكون قرارها منعدم التعليل بهذا الخصوص عرضة للنقض.

و بناء على المستنتجات بعد النقض المدلى بها من طرف المستأنف عليها شركة المجمع الشريف للفوسفاط بواسطة نائبها والتي عرضت فيها أنه بالرجوع إلى قرار محكمة النقض سيتضح أن هذه الأخيرة تبنت كل ما أثارته العارضة من وسائل وأن المساحة المحتلة فعليا من طرفه في العقار موضوع النزاع ذي الرسم العقاري عدد 745/س من المملوك للمستأنف عليها فرعيا لا تتجاوز 3000 متر مربع وذلك حسب الثابت من شهادة الملكية المدرجة بالملف وحسب الثابت

أيضا من التعليل المتخذ في الحكم المستأنف وأن جزء من البنائات المشيدة على العقار موضوع النزاع هو عبارة عن مرافق عمومية أزقة وموقف للسيارات ومساحات خضراء وهي موضوع نزع الملكية من طرف بلدية الجديدة حسب الثابت من شهادة الملكية المدرجة بالملف وأن عقود البيع المدلى بها من طرف العارض تثبت بأن التاريخ الذي يتعين إعتماده بإعتبار تاريخ الإحتلال هو 26/07/2011 وهو تاريخ إنجاز عقد البيع الذي تملك بمقتضاه المستأنف عليها فرعيا باقي الحقوق المشاعة في العقار وأن الحكم المستأنف أشهد حسب الثابت من حيثياته على أن تاريخ الإحتلال هو تاريخ التملك الذي كان بتاريخ 26/07/2011 حسب عقود البيع المدرجة بالملف وأن صفة المستأنف عليها فرعيا كخلف خاص للمالكين الأصليين لا يخولها إستحقاق تعويضات عن الفترة السابقة لتملك العقار والتي يجب أن يتم الإتفاق على حلولها محل المالكين الأصليين بصريح اللفظ التعاقدية وهو الأمر المنتفي في نازلة الحال وأن تقرير الخبرة المنجز في الملف مشوب بخرق القانون وبعدم التقيد بالمهمة المحددة بمقتضى القرار التمهيدي ويتبين تبعا لكل ذلك جدية الإستئناف الفرعي وعدم إرتكاز الإستئناف الأصلي على أساس قانوني أو واقعي سليم وهو ما يناسب الحكم ببرد الإستئناف الأصلي وإعتبار الإستئناف الفرعي وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بخفض التعويض عن الحرمان من الإستغلال لذلك يلتمس العارض الأمر بإجراء خبرة على

العقار مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته بعد الخبرة وإحتياطيا الحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بخفض التعويض المحكوم به الى سبعة وستون ألف درهم.

وبناء على المذكورة بعد النقض المدلى بها من طرف المستأنفة شركة (ز.) بواسطة نائبها والتي تعرض فيها أنها تتولى التمسك بالدفع القانونية المتعلقة بالنقطة القانونية المتعلقة بالإفراغ والجواب عن مذكرة المستنتاجات بعد النقض المدلى بها من طرف المستأنف عليها ذلك أن النقطة القانونية التي بنتت فيها محكمة النقض وهي عدم الإستجابة لطلب الإفراغ من طرف المحكمة الابتدائية وكذا محكمة الإستئناف رغم تضمين هذا الدفع الجوهرى في صلب قرارها ورغم ثبوت واقعة الإحتلال والغصب لأرض العارضة المحصنة بالرسم العقاري عدد 745/س والمس بحق الملكية الذي هو حق مقدس وفقا للدستور المغربي وأن مشروع نزع الملكية التي تدرعت به شركة المجمع الشريف للفوسفاط لا تأثير له على واقعة الغصب والإحتلال لكونه جاء لاحقا على تاريخ الإعتداء وأن العارضة إشترت هذه الأرض بمقتضى عقود توثيقية وعندما حاولت تهيئ تجزئة بها تبين لها بأن جزء من الأرض التي إشترتها محتلة من طرف شركة المجمع الشريف للفوسفاط الذي أحدث بها عدة أبنية وقام بتشبيد فيلات فوقها في غياب أي إجراء من الإجراءات القانونية التي يفرضها قانون نزع الملكية أو التفويت بالإتفاق المباشر وأنه لئن كانت الخبرة القضائية المنجزة من طرف الخبير الطبوغرافي محمد (ف.) بحضور ممثلين عن المستأنف عليها المدلى بها من طرف العارضة أثبتت بأن واقعة الإحتلال المادي لعقارها يعود إلى سنة 1994 بإقرار المستأنف عليها اثناء حضورها لإجراءات الخبرة فإن واقعة الإعتداء ثابتة قبل سلوك مسطرة نزع الملكية ويعطي الحق للعارضة بمطالبة المستأنف عليها بإفراغ عقارها الذي إحتلته غصبا وبتعويضها عن ذلك وفقا للمبادئ القانونية المتعارف عليها والتي أكدتها محكمة النقض في عدة قرارات صادرة عنها وأن واقعة الإحتلال المادي من طرف المستأنف عليها ثابتة وأن مشروع نزع الملكية المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5335 بتاريخ 28/01/2015 لا يمكن أن ينفعها لكونها تمت قبل الإعلان عن مشروع نزع وأن محكمة الإستئناف لما لم تجب عن طلب الإفراغ لم تجعل لحكمها أساسا قانونيا وأنها أساءت إستعمال سلطتها التقديرية في تقدير وسائل الإثبات وبالتالي جاء حكمها ناقص التعليل

الموازي لإتعدامه مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بإفراغ المستأنف عليها شركة المجمع الشريف للفوسفاط من أرضها الأمر لذي لم تستجب له محكمة الاستئناف مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليها شركة المجمع الشريف للفوسفاط من الجزء الذي تحتله بالأرض المسماة العبايدة المحصنة بالرسم العقاري عدد 745/س والبالغة مساحته 54آر 74 سنتيار من شخصها وشواغلها وكل من يقوم مقامها بإذنها مع ترتيب جميع الآثار القانونية عن ذلك وأن محكمة النقض قضت بنقض القرار الاستئنافي بخصوص النقطة المتعلقة بالمساحة التي تحتلها المستأنف عليها وأن هيئة الحكم الإستئنافية وعكس ما ورد بالمذكرة الإستئنافية بعد النقض للمستأنف عليها فإن المساحة المحتلة بالرسم العقاري عدد 745/س الذي تملكه العارضة تبلغ 54 آر و74 سنتيار وهذا ثابت من خلال الخبرة الطبوغرافية المنجزة من طرف الخبير محمد (ف.) الخبير المقبول لدى محاكم الإستئناف بحضور المستأنف عليها والذي أثبت في خبرته المرفقة بالرسم البياني للأرض المحتلة أن المساحة تبلغ 54 ار و 74 سنتيار وأنه اذا كانت المستأنف عليها تزعم دون اثبات بأن المساحة المحتلة تبلغ 3000 متر مربع الا انها لم تثبت هذا الزعم وبالتالي تبقى الخبرة الطبوغرافية المنجزة بحضور الممثلين القانونيين للمستأنف عليها وهي الوسيلة الوحيدة القانونية لإثبات المساحة المحتلة وأن هيئة الحكم الإستئنافية يرجوعها الى شهادة الملكية المدلى بها من طرف العارضة فإنه لا وجود لأي مشروع لنزع الملكية من طرف بلدية الجديدة مطلقا وأن المساحات الخضراء المزعومة والأزقة وموقف السيارات تم إحداثها من طرف المستأنف عليها إذ أن مساحة الفيلا تفوق ألف متر مربع وتوجد فوقها بنايات وأحدثت فيها أزقة داخل الفلل التي قامت بتشبيدها وتفتيتها إلى المسؤولين بالمكتب الشريف للفوسفاط وأن هيئة الحكم بالرجوع الى خبرة الخبير الطبوغرافي محمد (ف.) فإنها تضمنت بخلاصتها ما أشير إليه أعلاه وأن محكمة النقض قضت بنقض القرار الإستئنافية إستنادا لكون المستأنف عليها تمسكت بمذكرتها بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 26/04/2016 بكون الخبير إرتكب خطأ في إحتساب التعويض المترتب عن الرأسمال المجدد شهريا إذ خلص إلى أن المبلغ المترتب عنه هو 219.412,66 درهم في حين أن ناتج العملية الحسابية هو مبلغ 2194,16 درهم وأنه إعتد في تقرير خبرته بأن المساحة المحتلة هي 5474 متر مربع بدلا منه 3000 درهم وان محكمة الاستئناف رغم تضمين هذه الدفع في قرارها فإنها لم تجب عنها وأن مناقشة المساحة المحتلة أصبحت متجاوزة مادام أن العارضة أثبتت بمقتضى الخبرة الطبوغرافية التي أنجزت من طرف

الخبير الطبوغرافي محمد (ف.) أن المساحة المحتلة والمغصوبة محددة مساحتها في 5474 متر مربع أما بخصوص العمليات الحسابية فإن محكمة النقض لم تقل بأن الخبرة باطلة أو شأبها نقائص أو عيوب بل إن النقض إنصب فقط على أن هناك خطأ في احتساب التعويض وإقحام ضريبة النظافة الذي تستوجب الجواب عنهما بما يلي: وأن خبرة الخبير السيد عبد اللطيف (ع.) لم يطلها أي خطأ لا في احتساب المساحة المغصوبة والمحتلة من طرف المستأنف عليها التي تحاول تمويه هيئة الحكم بعملية حسابية لا وجود لها في تقرير الخبرة ولذلك فإنه بالرجوع الى الصفحة الرابعة من المذكرة بمستنتجات بعد النقض التي تقدمت بها المستأنف عليها وخاصة الفقرة الرابعة منها فإنها حاولت إيهام هيئة الحكم بأن الرأسمال المجمع المعتمد من طرف الخبير محدد في مبلغ 2.911.900,00 درهم في حين أن قيمة التعويض عن الرأسمال حددها الخبير في مبلغ 32.911.900,00 درهم وليس 2.911.900,00 درهم كما تشير إلى ذلك المستأنف عليها وأنه إستنادا لكل العمليات الحسابية التي سبقت مناقشتها فإنه لا وجود لأي خطأ في

العمليات الحسابية وأن الخبير أنجز خبرته وفقا للمطلوب مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد اللطيف (ع.) والحكم على المستأنف عليها بأدائها التعويض المحدد في مبلغ 9.634.240,78 درهما.

وبتاريخ 20/06/2018 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء القرار عدد 3126 في الملف عدد 897/8232/2018 قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ والحكم من جديد بإفراغ شركة المجمع الشريف للفوسفاط ومن يقوم مقامها من الجزء المحتل من طرفها بالعقار ذي الرسم العقاري عدد 745/س وتأييده في الباقي مع تعديله وذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به إلى 9.634.240,78 درهما ورد الإستئناف الفرعي وتحميل المستأنفة فرعيا كافة الصائر نقضته محكمة النقض جزئيا بموجب قرارها عدد 287/2 بتاريخ 23/07/2020 في الملف عدد 176/3/2/2019 بعلته أنه " وردا على ما ورد بشأن إقحام ضريبة النظافة في التعويض، فإنه صح ما عابته الطاعنة على المحكمة، ذلك أنها عللت قرارها في هذا الجانب "بأن ما أثير بشأن المنازعة في ضريبة النظافة، فإن المالكة المستأنفة أصليا قد تحملت هذا الواجب طيلة مدة الاحتلال، ويبقى من حقها المطالبة باسترجاع مقابله، وأن الخبير لما اعتمده كان محقا في ذلك" دون أن تبين من أين استقت أن المطلوبة في النقض تحملت واجبات ضريبة النظافة عن الطالب مدة الاحتلال حتى يبقى من حقها استرجاع مقابلها، فأتى قرارها ناقص التعليل المعبر بمثابة انعدامه، عرضة للنقض في هذا الشق منه".

وبعد الاحالة تقدمت شركة المجمع الشريف للفوسفاط بواسطة دفاعها بمذكرتين بعد النقض تعرض فيها أن الثابت من أوراق الملف أنها كانت قبل صدور القرار في وضع المستأنف عليها وقد كان تقدم إلى المحكمة مصدرته بمقال من أجل الاستئناف ، ضمن أسباب طعنها بالاستئناف في الحكم الصادر عليه بالإفراغ وبأداء تعويض لا مبرر له وبينت فيها وسائل دفعها ودفاعها ضد الدعوى المقامة عليها من قبل شركة (ز.)، وهي كلها دفعوج وحيية اعاد التمسك بها في عريضة النقض المقدمة من طرفها واتخذت منها وسائل وعللا وأسبابا لطعنها، لكن محكمة النقض إما أنها لم تتول بالمره الرد عن بعضها وإما أنها لم ترد عن الباقي منها بمقنع من القانون والمنطق.

وأن النقطة التي بتت فيها محكمة النقض وبسببها أُلغى القرار المطعون فيه ، هي علة على ما لها من وجهة قانونية بسبب انها نبهت بها المحكمة من دون أن تصرح بذلك إلى أن علاقة مؤدي ضريبة النظافة عن الغير المفروضة عليها تسودها أحكام الإثراء بلا سبب المنصوص عليها في الفصل 67 وما يليه من قانون الالتزامات والعقود ، ومن هذه الأحكام ما جاء في الفصل 69 منه، ملتزمة الحكم وفق ما ورد بمحركاتها مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبجلسة 25/02/2021 ادلت شركة المجمع الشريف للفوسفاط بواسطة دفاعها بمذكرة اكدت دفعوها الواردة في مذكرتها السابقة.

وحيث ادلت شركة (ز.) بواسطة دفاعها بمذكرة بعد النقض جاء فيها أن محكمة النقض قضت بنقض وإبطال القرار الاستئنافي في نقطة وحيدة وهي عدم استحقاق العارضة لواجبات الضريبة على القيمة المضافة التي ضمنها الخبير عبد اللطيف (ع.) بتقريره المنجز تحت عدد 4803/8232/2015 في قيمة %7 والتي حددها في مبلغ 630.277ر43 درهما من المبلغ الإجمالي المستحق لفائدتها كتعويض في مبلغ 9.003.963ر35 درهما.

و أن القرار اعتبر بان هذا التعويض الذي حدده الخبير لفائدة العارضة أصبح نهائيا اللهم واجبات الضريبة عن القيمة المضافة التي من حق المستأنف عليها في المطالبة باسترجاعها لكونها غير مستحقة.

ومادام ان العارضة نفذت مبلغ التعويض الإجمالي فانه يبقى أمام المستأنف عليها سلوك الإجراءات القانونية للمطالبة باسترجاع مبلغ الضريبة على القيمة المضافة الذي حددته الخبرة في المبلغ المذكور.

وبما ان محكمة النقض نقضت القرار عدد 897/8232/2018 فقط في هذه النقطة الوحيدة، فإن محكمة الاستئناف و طبقا لمقتضيات الفصل 369 من ق م م ملزمة بالتقيد بها دون غيرها، ملتزمة الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ والحكم من جديد بافراغ شركة المجمع الشريف للفوسفاط ومن يقوم مقامها من الجزء المحتل من طرفها بالعقار ذي الرسم العقاري عدد 745/س.

وبتأييد الحكم المستأنف في الباقي مع رفع التعويض الى مبلغ 9634240.78 درهما، وبرد الاستئناف الفرعي وتحميل المستأنفة فرعيا الصائر، مع التقيد بالنقطة التي بثت فيها محكمة النقض وهي عدم استحقاق العارضة لواجبات الضريبة على القيمة المضافة التي حددها الخبير في مبلغ 630277.43 درهما ضمن التعويض الاجمالي مع ما يترتب على ذلك قانونا.

وحيث أدرج الملف بجلسة 28/10/2021 أُلقي خلالها بالمذكرة بعد النقض لدفاع المستأنفة السالفة الذكر، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 11/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث إن محكمة النقض نقضت القرار الاستئنافي عدد 3126 الصادر بتاريخ 20/06/2018 جزئيا فيما قضى به بخصوص ضريبة النضافة ورفض الطلب بشأن الباقي بعلّة أن المحكمة مصدرته " لم تبين من أن استقت أن المطلوبة في النقض تحملت واجبات ضريبة النضافة عن الطالب مدة الاحتلال حتى يبقى من حقها استرجاع مقابلها، فأتى قرارها ناقص التعليل المعبر بمثابة انعدامه عرضة للنقض في هذا الشق منه"

وحيث إنه إذا كان يترتب على النقض ارجاع الاطراف والقضية إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور القرار المنقوض، فإنه في حالة النقض الجزئي يقتصر ذلك فقط على الاجزاء التي تم نقضها، ولا يشمل باقي الأجزاء التي حازت قوة الشيء المقضي به بعد رفض طلب النقض بشأنها، وهو الأمر المتوفر في الدعوى الماتلة، إذ أن بث محكمة الاستئناف سينحصر في ضريبة النضافة دون باقي الأجزاء التي أصبحت مبرمة .

وحيث إنه بخصوص المنازعة المثارة بشأن إقحام الخبير ضريبة النضافة في التعويض عن الاحتلال، فإن الثابت من وثائق الملف سيما الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد اللطيف (ع.) أنه حدد مجموع التعويض عن الاحتلال لفائدة شركة (ز.) في مبلغ 9634240.78 درهما شاملا لواجبات ضريبة النضافة وقدرها 630277.43 درهما، والحال ان موضوع الدعوى يتعلق بالتعويض عن الاحتلال والحرمان من الاستغلال، مما لا مجال معه لإقحام واجبات النضافة ضمن مبلغ التعويض سيما وأنها لم تكن محل مطالبة من طرف المستأنفة ، مما يبقى معه احتساب واجب ضريبة النضافة ضمن التعويض المستحق غير مرتكز على اساس ويتعين خصمه من مبلغ التعويض المحدد من طرف الخبير.

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر اعتبار الاستئناف الاصلي وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى 9003963.35 درهما وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا و حضوريا
بناء على قرار محكمة النقض عدد 287/2 بتاريخ 23/07/2020 القاضي بالنقض الجزئي والإحالة .

في الشكل : سبق البث فيه بالقبول

في الموضوع: باعتبار الاستئناف الأصلي وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى 9003963.35 درهما وجعل
الصائر بالنسبة.