

**Indemnité d'occupation :
L'inclusion de la taxe de propreté
dans le calcul de la réparation
suppose la preuve de son
acquiescement par le propriétaire
(Cass. com. 2020)**

Identification			
Ref 45263	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 287/2
Date de décision 20200723	N° de dossier 2019/2/3/176	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Responsabilité civile, Civil		Mots clés قرارات محكمة النقض, Taxe de propreté, Responsabilité civile, Réparation du Préjudice, Preuve du paiement, Occupation sans droit ni titre, Motivation des décisions, Inscription sur le titre foncier, Indemnité d'occupation, Expropriation pour cause d'utilité publique, Expertise judiciaire, Défaut de base légale, Cassation partielle	
Base légale Article(s) : 20 - Dahir n° 1-81-254 du 11 rejev 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire		Source Non publiée	

Résumé en français

Encourt la cassation partielle, pour défaut de base légale, l'arrêt qui, pour inclure le montant de la taxe de propreté dans l'indemnité d'occupation allouée au propriétaire, se borne à affirmer que ce dernier a dû s'acquitter de cette taxe durant la période d'occupation et qu'il est en droit d'en obtenir le remboursement, sans préciser les éléments de preuve lui ayant permis de constater le paiement effectif de ladite taxe. En revanche, approuve légalement sa décision la cour d'appel qui retient que le simple enregistrement d'un projet de procédure d'expropriation ne légitime pas l'occupation sans titre et qui fixe le point de départ de l'indemnisation à la date de l'inscription du droit de propriété du demandeur sur le livre foncier.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/287، المؤرخ في 2020/07/23، ملف تجاري عدد 2019/2/3/176

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/10/09 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبتها الأستاذة عائشة (ق.) الرامي إلى نقض القرار عدد 3126 الصادر بتاريخ 2018/06/20 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2018/8232/897.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2011/11/08 من طرف المطلوبة في النقض بواسطة نائبتها الأستاذ أحمد (م.) الرامية الى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 .

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/06/02.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/07/2.

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

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق .
تقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2020/7/23.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2018/8232/897، أن المطلوبة في النقض شركة (ز.) تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه، أنها تملك الأرض المسماة " العباددة" الكائنة ب(...)، وأنه فوجئت بالطالبة (م. ش. ل.) تحتل جزءا من أرضها بلغت مساحتها 54 أرا و74 سنتيار وشيدت فوقها مباني مختلفة، وان هذا الاحتلال يزيد عن عقدين من الزمن أي منذ سنة 1994، والتمست الحكم بافراغ المدعى عليها من الجزء الذي تحتله وإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض عن الحرمان من الاستغلال ابتداء من سنة 1994، وبعد الدفع بعدم الاختصاص النوعي لفائدة المحكمة الإدارية، ورده والحكم باختصاص المحكمة التجارية للبت في النزاع، بموجب حكم نهائي بعد التصريح بعدم قبول استئناف المدعى عليها، أدلت هذه الأخيرة بمذكرة جوابية جاء فيها أن العقار المدعى فيه يشكل جزء من الرسم العقاري عدد 745/س البالغ مساحته الإجمالية 6 هكتارات و92 أر و56 سنتيار كان في ملك ثلاثة عشر شخصا على الشياخ منهم السيد منحيم نسيم (أ.) الذي يملك بمفرده ربع المساحة المذكورة، وأن جزءا من القطعة الأرضية كان موضوع نزاع الملكية لفائدة المدعى عليها بمقتضى مرسوم عدد 2-78-603 بتاريخ 1978/12/16 من أجل انجاز تجزئة سكنية لمستخدميها، وأن الجزء الباقي من القطعة الأرضية أجرت بشأنه مفاوضات مع المالكين الأصليين، الا أنها توقفت خلال سنة 2011 الى ان تم نقل ملكيته الى المدعية بتاريخ 2011/07/26، وأنه حسب تقرير الخبرة فان نصف العقار المزعوم احتلاله هو عبارة عن طريق وزنقة وموقف للسيارات في ملكية بلدية والتمست رفض الطلب واحتياطيا إجراء خبرة قصد تحديد المساحة المزعوم احتلالها أن وجدت، عقب المدعية بأنها كانت مالكة على الشياخ في العقار المدعى فيه بنسبة كبيرة، وأنها قررت الخروج من حالة الشياخ فاستصدرت حكما نهائيا ببيع العقار بالمزاد العلني،

بعدها وافق كل المالكين على الشياح ببيع أنصبتهم للمدعية، فأصبحت المالكة الوحيدة للعقار وحلت محل البائعين لها طبقا لفصل 229 من ق. ل. ع. وأكدت مقالها الافتتاحي، وبعد الرد صدر حكم بعدم قبول طلب الإفراغ شكلا وفي الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعية تعويضا قدره 200.000 درهم، استأنفته المدعية استئنافا أصليا، والمدعى عليها استئنافا فرعيا، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد اللطيف (ع.) الذي حدد قيمة التعويض في مبلغ 9.634.240,78 درهم وتعقيب الطرفين قضت محكمة الاستئناف التجارية بموجب قرارها عدد 3223 الصادر بتاريخ 2016/05/17 في الملف عدد 2015/8232/4803، بتأييد الحكم المستأنف مع الرفع من مبلغ التعويض المحكوم به إلى 9.634.240,78 درهم، تم نقضه بموجب قرار محكمة النقض رقم 3/707 بتاريخ 2017/12/06 في الملف عدد 2016/3/3/1332 لعله " أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تجب على الدفع المتعلق بالغلط في الحساب المرتكب من طرف الخبير ولا على اقامه مبلغ ضريبة النظافة في مجموع التعويض وبالنسبة للمنازعة في المساحة المحتلة اكتفت بالقول بكون الدفع على غير أساس فاتسم قرارها بانعدام التعليل. " وبعد الإحالة تم نقض قرار الإحالة من جديد من طرف محكمة النقض قرار عدد 3/710 بتاريخ 2017/12/06 في الملف عدد 2017/3/3/323 لعله " أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تجب على الدفع المتمسك بها من طرف الطاعنة لا صراحة ولا ضمنا وأن مشروع نزع الملكية الذي يحتج به هذا الأخير لا يضيء الشرعية على الاحتلال والغصب وليس له أثر رجعي على مسطرة الإفراغ التي باشرتها الطاعنة ... " وبعد الإحالة وإدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما بعد النقض قضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ والحكم من جديد بإفراغ الطاعنة شركة (م. ش. ل.) ومن يقوم مقامها من الجزء المحتل من طرفها بالعقار ذي الرسم العقاري عدد 745/س وتأييده في الباقي مع رفع مبلغ التعويض المحكوم به إلى 9.634.240,78 درهما ويرد الاستئناف الفرعي بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تنعى الطاعنة على المحكمة في الوسيلتين الأولى والثانية بفروعهما، انعدام التعليل المستمد من عدم الجواب على دفع منتج في الدعوى أثرت بصفة نظامية وعدم الاعتداد بوثائق حاسمة والإساءة في تقدير وسائل الإثبات وعدم انسجام التعليل وظروف القضية وعدم الارتكاز على أساس قانوني وخرق مقتضيات الفصل 211 وما يليه من ق. ل. ع. وقانون رقم 07/81 المتعلق بنزع الملكية، ذلك أنها تمسكت بأن المطلوبة في النقض لم تصبح مالكة للعقار المدعى فيه الا بتاريخ 2011/07/26 حسب الثابت من عقود البيع المدرجة بالملف وهو تاريخ انطلاق احتساب التعويض عن الاحتلال، وان جزءا كبيرا من البنايات المشيدة على الجزء المحتل من العقار عبارة عن مرافق عمومية، كشارع بن باديس والزنقة رقم 15 وموقف السيارات وهي بنايات بطبيعتها لا تعود ملكيتها للطاعنة باعتبارها موضوع نزع الملكية من طرف بلدية الجديدة، وأن تقرير خبرة عبد اللطيف (ع.) المعتمد في النازلة جاء خارقا للقانون لعدم تقيد الخبير بالمهمة المحددة له في القرار التمهيدي لإقامه ضريبة النظافة في التعويض رغم أن القرار لم يشر إلى ذلك، ولاعتباره أن مساحة الأرض المحتلة تبلغ 5474م² واحتسب التعويض على أساسها مضيفا إليها مساحة البناء، علما بأن الجزء المحتل من العقار كان عبارة عن أرض عارية وان البنايات التي هي عبارة عن فيلات مشيدة من طرف الطاعنة بإقرار المطلوبة في النقض وانه لا يجوز إضافتها إلى المساحة المحتلة. وان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تجب على هذه الدفع الوجيهة بما فيه الكفاية واكتفت في معرض ردها على ذلك بأن تاريخ احتلال الطاعنة للعقار هو 2011/02/26 وأن الخبرة المنجزة جاءت مستوفية لعناصرها الشكلية والقانونية ووفق النقط المحددة في القرار التمهيدي وخلصت إلى تحديد التعويض اعتمادا على مدة الاحتلال ومساحة الجزء المحتل البالغ 5474م²، والحال أن الطاعنة استدلت بوثائق حاسمة تثبت بأن المساحة المعنية حسب شهادة الملكية الموجودة بالملف لا تتجاوز 3000م²، وان هذه الشهادة تتضمن مشروع مرسوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لفائدة بلدية الجديدة والذي يشمل مرافق عمومية، وان عقود البيع المدلى بها من طرف الطاعنة تثبت بأن التاريخ الذي يتعين اعتماده كبداية للاحتلال هو 2011/07/26 وهو تاريخ انجاز آخر عقد بيع الذي بموجبه امتلكت المطلوبة في النقض باقي الحقوق المشاعة في العقار المدعى فيه، وان المحكمة باستبعادها لهذه الحجج الحاسمة وعدم اعتمادها والرد عليها جعلت قرارها متسما بانعدام التعليل، كما اعتبرت أن الخبير كان محقا في اقامه واجب ضريبة النظافة ضمن التعويض المستحق عن الاحتلال لعله أن المطلوبة تحملت هذا الواجب طيلة مدة الاحتلال ويبقى من حقها المطالبة باسترجاع مقابله، والحال أن وثائق الملف خالية مما يفيد أن هذه الأخيرة قد أدت فعلا واجب النظافة وبالمقدار الذي اعتمده الخبرة وتبينته المحكمة، فضلا عن أن المطلوبة لم تطلب في مقالها الافتتاحي استرجاع واجب ضريبة النظافة ولم تحدد المبلغ الذي ادته، فأتى قرارها على هذا النحو متسما بسوء التعليل وغير منسجم مع مستندات الملف، كما أنها قضت بإفراغ الطاعنة لعله عدم تضمين شهادة الملكية

لأي إفادة بإنهاء مسطرة نزع الملكية وعدم اثبات حيازة العقار وكون مشروع نزع الملكية لا يضيفي الشرعية على الاحتلال وليس له أثر رجعي على مسطرة الإفراغ، والحال ان الطاعنة باشرت مسطرة نزع الملكية للعقار التي لم تكتمل بعد حسب الثابت من الجريدة الرسمية عدد 5335 المؤرخة في 2015/01/18، وبالتالي تبقى دعوى الإفراغ سابقة لأوانها، كما أن التعويض المحكوم به جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 20 من نفس القانون مما يجعل قرارها غير مرتكز على أساس وخارق للمقتضيات المذكورة أعلاه ومتسم بسوء التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض.

لكن حيث ردا على ما ورد بالوسيلتين بخصوص تاريخ انطلاق احتساب التعويض، فان المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه عللت قرارها بأن " الخبير عبد اللطيف (ع.) حدد التعويض المستحق لشركة (ز.) عن احتلال أرضها بداية من تاريخ 26 فبراير 2011 الى 28 يناير 2015 تاريخ نشر مرسوم نزع الملكية بالجريدة الرسمية" وهو تعليل سائغ ومطابق لمستندات الملف، باعتبار أن تاريخ تسجيل المطلوبة في النقص كمالكة للعقار المدعى فيه بالرسم العقاري هو 26 فبراير 2011، وهو تاريخ بداية الاحتلال وانطلاق احتساب التعويض، اذ العبرة بتاريخ التسجيل بالرسم العقاري وليس بتاريخ إبرام آخر عقد بيع، وردا على ما ورد بخصوص الخبرة والمرافق العمومية التي تعود ملكيتها لبلدية الجديدة والمساحة التي على أساسها وجب احتساب التعويض، فان المحكمة عللت قرارها بأن " الخبير المعين اعتمد في تقديره للمساحة المنزوعة على تلك التي حددها الخبير محمد (ف.) المساح الطبوغرافي في 54 آر و 74 سنتيار وليست المساحة المحددة في 3.000 م 2، وبذلك تكون العملية التي تولى الخبير القيام بها اتسمت بالدقة والموضوعية في تقدير التعويض على هذه النسبة المنزوعة من العقار بدون موجب مما تبقى معه الدفعوات المثارة بخصوص المساحة والتقدير غير مؤسسة في غياب إثبات المستأنفة غير ما أسفرت عنه الخبرة . " وهو تعليل مطابق لمستندات الملف باعتبار أن المساحة المحددة في 3.000 م 2 المحتج بها من طرف الطاعنة لئن وردت في الشهادة العقارية الخاصة بالصك العقاري موضوع الدعوى عدد 745/س، وفي مشروع مرسوم نزع الملكية المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5335، فإنها وردت على وجه التقريب وليس بالتحديد، مما حدى بالمطلوبة في النقض الى استصدار أمر قضائي من اجل تعيين خبير طبوغرافي لتحديد المساحة المحتلة، وهو الأمر الصادر بتاريخ 2014/02/12 القاضي بتعيين الخبير المهندس محمد (ف.) الذي أنجز تقريراً بتاريخ 2014/03/17 بحضور ممثل الطاعنة السيد أحمد (ع.)، حدد فيه المساحة المحتلة من طرف الطاعنة في 54 آر و 74 سنتيار، وهي المساحة التي اعتمدها الخبير عبد اللطيف (ع.) عند تحديده للتعويض عن الاحتلال في تقريره المودع بكتابة الضبط بتاريخ 22 مارس 2016، الذي أنجزه بحضور طرفي النزاع، أخذاً بعين الاعتبار عند احتساب التعويض كان المطلوبة في النقص أجرت الجزء المحتل للغير ليستفيد منه أرضاً وبناء وليس قيمة الفيلات التي أنشأتها الطاعنة في الجزء المحتل، أما عن المرافق العمومية التي هي موضوع نزع الملكية من طرف بلدية الجديدة، فان الطاعنة لا مصلحة لها في اثاره أي دفع بخصوصها، وبذلك فان المحكمة مصدرة للقرار المطعون فيه كانت على صواب عندما اعتبرت وفي حدود النقط المذكورة أعلاه أن الخبرة اتسمت بالدقة والموضوعية، ولم تخرق أي مقتضى، وردا على ما ورد بخصوص افراغ الطاعنة من الجزء المحتل، فان المحكمة عللت قرارها " بأنه بعد الاطلاع على الشهادة العقارية المؤرخة في 2015/07/15 تبين لها بأنها لا تتضمن سوى مشروع نزع الملكية المقيد بتاريخ 2015/03/11 من أجل المنفعة العامة لفائدة الطاعنة ولا تتضمن أي إفادة بإنهاء مسطرة نزع الملكية وحيازتها للعقار المنزوع من طرفها، كما أن مشروع نزع الملكية الذي تحتج به المستأنفة والمنشور بالجريدة الرسمية لا يضيفي الشرعية على الاحتلال والغصب وليس له أثر رجعي على دعوى الافراغ وبذلك يبقى ما تمسكت به في هذا الصدد في غير محله وغير مؤسس مما تعين إفراغها من الجزء المحتل ... " وهي علل كافية لتبرير منطوق القرار في ما قضى به من افراغ الطاعنة من الجزء المحتل من طرفها، لان العبرة ليس بمشروع نزع الملكية وان كان مقيداً بالرسم العقاري وإنما بإتمام إجراءات المشروع المذكور وصدر حكم أو ما يثبت نقل الملكية بصفة نهائية الى نازعها، وفي غياب اثبات ذلك يبقى تواجد الطاعنة بالجزء المنازع فيه في حكم تواجد المحتل بدون سند، أما بخصوص الفصل 20 من قانون رقم 07.81 المتعلق بنزع الملكية المحتج به فان مقتضياته لا تنطبق على النازلة لانها تتعلق بتحديد عناصر تقدير التعويض عن نزع الملكية، في حين أن موضوع الدعوى الحالية يتعلق بالتعويض عن الاحتلال، الشيء الذي يكون معه القرار معللاً لتعليلاً كافياً ومرتكزاً على أساس وما أثير بخصوص الدفع المذكورة أعلاه يبقى غير جدير بالاعتبار.

وردا على ما ورد بشأن إقحام ضريبة النظافة في التعويض، فانه صح ما عابته الطاعنة على المحكمة ذلك انها عللت قرارها في هذا الجانب " بأن ما أثير بشأن المنازعة في ضريبة النظافة، فان المالكة المستأنفة أصلياً قد تحملت هذا الواجب طيلة مدة الاحتلال ويبقى

من حقها المطالبة باسترجاع مقابلته, وان الخبير لما اعتمده كان محقا في ذلك, " دون أن تبين من أين استقت أن المطلوبة في النقض تحملت واجبات ضريبة النظافة عن الطالب طيلة مدة الاحتلال حتى يبقى من حقها استرجاع مقابلها فأتى قرارها ناقص التعليل المعتبر بمثابة انعدامه عرضة للنقض في هذا الشق منه.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه جزئيا في ما قضى به بخصوص ضريبة النظافة ورفض الطلب بشأن الباقي والإحالة على نفس المحكمة والصائر بالنسبة.

كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.