

# Parties communes et expertise judiciaire : Appréciation des preuves de jouissance effective de parties privatives (Cour de cassation 2016)

Identification			
<b>Ref</b> 31148	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 2/465
<b>Date de décision</b> 20/10/2016	<b>N° de dossier</b> 2014/2/3/397	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> ملكية مشتركة, عيب في التعليل, تحريف الوقائع, Parties Communes, Expertise judiciaire, espace de stationnement, Dénaturation des faits, Défaut de motivation	
<b>Base légale</b> Article(s) : 3 - 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		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La Cour de cassation a cassé un arrêt de la Cour d'appel qui avait débouté des acquéreurs de leur demande en revendication de leurs droits sur un emplacement de parking dans un immeuble en copropriété.

L'arrêt attaqué a été censuré pour défaut de motivation et dénaturation des faits. En effet, la Cour d'appel a considéré à tort que les acquéreurs disposaient d'un emplacement de parking, alors même que ces derniers soutenaient en être privés.

La Cour de cassation a jugé que cette conclusion était erronée et dénaturait les prétentions des acquéreurs. Elle a donc cassé l'arrêt et renvoyé l'affaire devant la Cour d'appel autrement composée.

## Résumé en arabe

يجب أن تكون قرارات المحكمة معلة بشكل كافٍ وأن تتضمن ردوداً صريحة على الوسائل والحجج التي أثارها الأطراف، لا سيما إذا كانت هذه الوسائل أو الحجج حاسمة في حل النزاع، وإلا فإنها تكون عرضة للنقض بسبب انعدام التعليل أو تحريف الوقائع.

## 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 اشترتا من المطبوعة 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 س وقد تضمن العقد المذكور أن الأجزاء المشتركة التي اعتبرتها المدعى عليها مناسبة لمساحة المحل المشتري تبلغ 10000/1055، كما تضمن تصميم التحت الأرضي 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 تمكنها من المساحة المخصصة لإيقاف سيارتيهما باعتباره من حقوقهما العينية المشاعة، وقد تبين للطالبيين 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 87 م لإيقاف سيارتهما، والتمسا تبعا لذلك الحكم بالزام 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 الى 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 32 م، أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض الطلب وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث إن 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 32 م والأمر باقتطاع هذا العدد من الأمتار التي أضافتها المستأنف عليها الى حقوقها المشاعة في الملك القصري 1 وخصصتها كموقف لسيارتهما مساحته 87م، وأن الثابت من خبرة السيد صغير بوشعيب أنه بعد دراسة عقد البيع والتصميم الطبوغرافي والمعايينة الميدانية تبين أن الشقة التي يملكها المستأنفان لها مرآب للسيارة مساحته 32م، وأنه بما أن المستأنفان يتوفران على موقف لسيارتهما مساحته 32 وأنهما يقرآن بهذه المساحة فإن ادعاءهما كونهما لا يستغلان الموقف المخصص لسيارتهما يبقى غير ذي جدوى << في حين ان الطاعنين أوضحوا استئنافيا أن الخبير أثبت في تقريره ( الصفحة الخامسة ) كونهما لهما موقف للسيارة بمساحة 32م، وكون المستأنف عليها استولت على مساحة 287 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 دفعهما 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 2م32، وأن المحكمة بالرغم من تمسك الطاعنين في مقالهما الاستثنائي بكونهما لا يستغلان المساحة المذكورة ويكون المستأنف عليها استولت على حقوقهما وأضافتها الى محلها التجاري فأصبحت مساحة موقف السيارة لهذا المحل تبلغ 2م87م اعتبارت أنهما يتوفران على موقف لسيارتهما بناء على إقرارهما بذلك، وبناء على ملاحظة الخبير بكون شقتهما لها مرآب للسيارة مساحته 32 والحال أن الطاعنين تمسكا في جميع المراحل بكونهما لا ينتفعان بالمساحة المخصصة لموقف سيارتهما، وبأن الخبير اكتفى في تقريره بالقول بان لشقتهما موقفا للسيارة بمساحة 32م حسب عقد البيع والتصميم الطبوغرافي ، ولم يؤكد أن الطاعنين يستغلان المساحة المذكورة. الأمر الذي يتبين منه ان المحكمة بنت قضاءها على استنتاج خاطئ وحرفت 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.

وإجراء خبرة بواسطة الخبير الصغير بوشعيب الذي خلص إلى أن شقة الطرف المدعي تتوفر على مرآب للسيارة تبلغ مساحته 32 م2، أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض الطلب وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث إن 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 بعقار هما القصري 5 المساوية ل 10000/1055 المخصصة لهما كموقف لسيارتهما البالغ مساحته 32 م2 والأمر باقتطاع هذا العدد من الأمتار التي أضافتها المستأنف عليها الى حقوقها المشاعة في الملك القصري ا وخصصتها كموقف لسيارتهما مساحته 2م87م، وأن الثابت من خبرة السيد صغير بوشعيب أنه بعد دراسة عقد البيع والتصميم الطبوغرافي والمعاينة الميدانية تبين أن الشقة التي يملكها المستأنفان لها مرآب للسيارة مساحته 32م2 ، وانه بما أن المستأنفان يتوفران على موقف لسيارتهما مساحته 32 وأنهما يقرآن بهذه المساحة فإن ادعاءهما كونهما لا يستغلان الموقف المخصص لسيارتهما يبقى غير ذي جدوى << في حين ان الطاعنين أوضحا استثنائيا أن الخبير أثبت في تقريره ( الصفحة الخامسة ) كونهما لهما موقف للسيارة بمساحة 32م2، وكون المستأنف عليها استولت على مساحة 287 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 سؤال 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 دفعهما 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 2م32، وأن المحكمة بالرغم من تمسك الطاعنين في مقالهما الاستثنائي بكونهما لا يستغلان المساحة المذكورة ويكون المستأنف عليها استولت على حقوقهما وأضافتها الى محلها التجاري فأصبحت مساحة موقف السيارة لهذا المحل تبلغ 2م87م اعتبارت أنهما يتوفران على موقف لسيارتهما بناء على إقرارهما بذلك، وبناء على ملاحظة الخبير بكون شقتهما لها مرآب للسيارة مساحته 32 والحال أن الطاعنين تمسكا في جميع المراحل بكونهما لا ينتفعان بالمساحة المخصصة لموقف سيارتهما، وبأن الخبير اكتفى في تقريره بالقول بان لشقتهما موقفا للسيارة بمساحة 32م حسب عقد البيع والتصميم الطبوغرافي ، ولم يؤكد أن الطاعنين يستغلان المساحة المذكورة. الأمر الذي يتبين منه ان المحكمة بنت قضاءها على استنتاج خاطئ وحرفت 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 ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة

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 .