

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

Identification			
Ref 31148	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 ملكية مشتركة, عيب في التعليل, تحريف الواقع Parties Communes, Expertise judiciaire, espace de stationnement, Dénaturuation des faits, Défaut de motivation	
Base légale Article(s) : 3 - 4 - 6 - Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâties (Dahir n° 1-02-298 du 3 octobre 2002)	Source 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 معللة بشكل كافٍ وأن تتضمن ردوداً صريحة على الوسائل والحجج التي أثارها الأطراف، لا سيما إذا

كانت هذه الوسائل أو الحجج حاسمة في حل النزاع، وإنما تكون عرضة للنقض بسبب انعدام التعليل أو تحريف الواقع.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه عدد 5235/2012 الصادر بتاريخ 19/11/2012 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 5643/2011 ادعاء الطاعنين طاهر ح. وطارق ح. أنهم اشتريا من المطلوبة في النقض الشركة المسمى برومسيون بمقتضى عقد بيع رسمي مؤرخ في 01/09/2006 الملك المسمى - القصري 5 - موضوع الرسم العقاري 38184/32 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 المشترى تبلغ 1055/1055، كما تضمن تصميم التحت الأرضي 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 المتعلقة بنظام الملكية المشتركة، إلا أن المدعى عليها لم تتمكنهما من المساحة المخصصة لإيقاف سيارتيهما باعتباره من حقوقهما العينية المشاعة، وقد تبين للطالبين أن البائعة أضافت أغلبية الحقوق المشتركة إلى المتجر - القصري 1 - موضوع الرسم العقاري 38180/33 الذي تملكه الموجود في سفل العقار وبالغة مساحته 295 م فحرمتهم بذلك من الانتفاع بحقوقهما المشتركة، إذ خصصت لهما مساحة 87 م لإيقاف سيارتيهما، والتمسا تبعا لذلك الحكم بإلزام المدعى عليها بتمكينهما من حقوقهما المشتركة الشائعة في التحت الأرضي في العقار - القصري 5 - موضوع الرسم العقاري 38184/32 التي تساوي 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 المدعى تتوفّر 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 وسائلهما الوحيدة انعدام التعليل وفساده وتناقضه والتحريف. ذلك أنه جاء في تعليله >>أن المستأنفين طلبا الحكم بتمكينهما من حقوقهما المشاعة في التحت الأرضي المتعلق بعقارهما القصري 5 المساوية لـ 10000/1055 المخصصة لهما كموقف لسيارتهم البالغ مساحته 32 م² والأمر باقتطاع هذا العدد من الأمتار التي أضافتها المستأنف عليها إلى حقوقها المشاعة في الملك القصري 1 وخصوصيتها كموقف لسيارتها مساحتها 87 م²، وأن الثابت من خبرة السيد صغير بوشعيب أنه بعد دراسة عقد البيع والتصميم الطبوغرافي والمعاينة الميدانية تبين أن الشقة التي يملكتها المستأنفان لها مرآب للسيارة مساحتها 32 م² ، وأنه بما أن المستأنفان يتوفّران على موقف لسيارتهم مساحتها 32 وأنهما يقران بهذه المساحة فإن ادعاءهما كونهما لا يستغلان الموقف المخصص لسيارتهم يبقى غير ذي جدوى <<في حين أن الطاعنين أوضحوا استئنافياً أن الخبير أثبت في تقريره (الصفحة الخامسة) كونهما لهما موقف للسيارة بمساحة 32 م²، وكون المستأنف عليها استولت على مساحة 287 وأضافتها إلى متجرها القصري 1 ذات الرسم العقاري 38180/32، وأن الخبير لم يؤكد في تقريره أن الطاعنين يستغلان موقفاً لسيارتهم رغم أن المحكمة في قرارها التمهيدي وضحت له سؤالاً يتعلق بتحديد ما إذا كان الطاعنان يستغلان موقفاً للسيارة أم لا ؟ وأن المحكمة عندما اعتبرت كونهما يتوفّران على موقف لسيارتهم تكون قد استنتجت نتيجة مغايرة لما استنتاجه الخبير، وحرفت دفعتهما عندما اعتبرت أنهما يقران بأنهما يتوفّران على المساحة المذكورة مع أنه لا يمكن أن يحمل هذا الإقرار على أنه يفيد استغلالهما موقفاً للسيارة فجأة قرارها فاسد التعليل لذا يتعين نقضه.

حيث ثبت صحة مانعه الوسيلة ذلك أن الثابت من وقائع القضية كما هو مأمور من مقالها الافتتاحي أن الطاعنين طلبا تمكينهما من المساحة المخصصة لإيقاف سيارتهما باعتباره حقا مشتركا من حقوقهما العينية المشاعة التي تبلغ 10.000/1055 م²، وأن المحكمة بالرغم من تمسك الطاعنين في مقالهما الاستئنافي بكونهما لا يستغلان المساحة المذكورة وبكون المستأنف عليها استولت على حقوقهما وأضافتها إلى محلها التجاري فأصبحت مساحة موقف السيارة لهذا المحل تبلغ 87م² اعتبرت أنهما يتوفران على موقف لسيارتهما بناء على إقرارهما بذلك، وبناء على ملاحظة الخبير بكون شقتهم لها مرآب للسيارة مساحته 32 والحال أن الطاعنين تمسكا في جميع المراحل بكونهما لا ينتفعان بالمساحة المخصصة لموقف سيارتهم، وبأن الخبير اكتفى في تقريره بالقول بأن لشقتهم موقعا للسيارة بمساحة 32 م² حسب عقد البيع والتصميم الطبوغرافي ، ولم يؤكد أن الطاعنين يستغلان المساحة المذكورة. الأمر الذي يتبيّن منه ان المحكمة بنت قضاها 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 بوعصب الذى خلص إلى أن شقة الطرف المدعي تتوفّر على مرآب للسيارة تبلغ مساحتها 32 م²، أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض الطلب وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث إن من جملة ما يعيّب الطاعن به القرار في وسائلهما الوحيدة انعدام التعليل وفساده وتناقضه والتحريف. ذلك أنه جاء في تعليمه >>أن المستأنفين طلبا الحكم بتكمينهما من حقوقهما المشاعة في التحت الأرضي المتعلق بعمار هما القصري 5 المساوية لـ 10000/1055 المخصصة لهما كموقف لسيارتهما البالغ مساحتها 32 م² والأمر باقطاع هذا العدد من الأمتار التي أضافتها المستأنف عليها إلى حقوقها المشاعة في الملك القصري 1 وخصصتها كموقف لسيارتها مساحتها 87م²، وأن الثابت من خبرة السيد صغير بوعصب أنه بعد دراسة عقد البيع والتصميم الطبوغرافي والمعاينة الميدانية تبين أن الشقة التي يملكها المستأنفان لها مرآب للسيارة مساحتها 32م² ، وانه بما أن المستأنفان يتوفّران على موقف لسيارتهما مساحتها 32 وأنهما يقران 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 32م²، وكون المستأنف عليها استولت على مساحة 287 وأضافتها إلى متجرها ذات الرسم العقاري 38180/32، وأن الخبير لم يؤكد في تقريره أن الطاعنين يستغلان موقفا لسيارتهم رغم أن المحكمة في القصري 1 التمهيدي وضحت له سؤالا يتعلق بتحديد ما إذا كان الطاعن يستغلان موقفا للسيارة أم لا ؟ وأن المحكمة عندما اعتبرت كونهما يتوفّران على موقف لسيارتهما تكون قد استنتجت نتيجة مغايرة لما استنتاجه الخبير، وحرفت دفعتهما عندما اعتبرت أنهما يقران بأنهما يتوفّران على المساحة المذكورة مع أنه لا يمكن أن يحمل هذا الإقرار على أنه يفيد استغلالهما موقفا للسيارة فجأة قرارها فاسد التعليل لذا يتعين نقضه.

حيث ثبت صحة مانعه الوسيلة ذلك أن الثابت من وقائع القضية كما هو مأمور من مقالها الافتتاحي أن الطاعنين طلبا تمكينهما من المساحة المخصصة لإيقاف سيارتهما باعتباره حقا مشتركا من حقوقهما العينية المشاعة التي تبلغ 10.000/1055 م²، وأن المحكمة بالرغم من تمسك الطاعنين في مقالهما الاستئنافي بكونهما لا يستغلان المساحة المذكورة وبكون المستأنف عليها استولت على حقوقهما وأضافتها إلى محلها التجاري فأصبحت مساحة موقف السيارة لهذا المحل تبلغ 87م² اعتبرت أنهما يتوفّران على موقف لسيارتهما بناء على إقرارهما بذلك، وبناء على ملاحظة الخبير بكون شقتهم لها مرآب للسيارة مساحتها 32 وال الحال أن الطاعنين تمسكا في جميع المراحل بكونهما لا ينتفعان بالمساحة المخصصة لموقف سيارتهم، وبأن الخبير اكتفى في تقريره بالقول بأن لشقتهم موقعا للسيارة بمساحة 32 م² حسب عقد البيع والتصميم الطبوغرافي ، ولم يؤكد أن الطاعنين يستغلان المساحة المذكورة. الأمر الذي يتبيّن منه ان المحكمة بنت قضاها 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 ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة

لهذه الأسباب

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