

**Action en expulsion : Le  
propriétaire détenant plus des  
trois-quarts des parts d'un bien  
en indivision a qualité pour agir  
seul en expulsion d'un occupant  
sans droit ni titre (CA. com.  
Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 61304	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3710
<b>Date de décision</b> 20230601	<b>N° de dossier</b> 2023/8205/1301	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Action en justice, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Recevabilité, Qualité pour agir, Propriété en indivision, Preuve de la propriété, Pouvoir d'appréciation du juge, Occupation sans droit ni titre, Majorité des trois-quarts, Infirmité du jugement, Expulsion, Action en justice	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité à agir d'un propriétaire indivis. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que le certificat foncier produit ne mentionnait pas l'existence du local commercial litigieux. L'appelant soutenait que sa qualité de propriétaire était établie par un rapport d'expertise privé corroborant le titre foncier et que sa quote-part dans l'indivision, supérieure aux trois quarts, lui conférait le droit d'agir seul. La cour retient que la qualité à agir est suffisamment établie par la production combinée du titre foncier et d'un rapport d'expertise démontrant que le local est une dépendance de l'immeuble. Elle relève en outre que la détention de plus des trois quarts des parts indivises, au sens de l'article 971 du dahir formant code des obligations et des contrats, confère au propriétaire le droit d'intenter seul l'action en expulsion. Faute pour l'intimé de justifier d'un quelconque titre d'occupation, son maintien dans les lieux est qualifié d'occupation sans droit ni titre. Le jugement est infirmé et la cour, statuant à nouveau, ordonne l'expulsion tout en rejetant la demande de fixation d'une astreinte.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به [السيد خالد (ع.)] بواسطة دفاعه بتاريخ 09/03/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1926 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/03/2022 في الملف رقم 9687/8205/2021 والقاضي بعدم قبول الدعوى وبإبقاء الصائر على رافعها.

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يثبت تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن [السيد خالد (ع.)] تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية الدار البيضاء بتاريخ 05/10/2021 والذي يعرض من خلاله أنه يملك المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء، والذي كان قد أجره [السيدة سهام (ز.)] التي باعت له الأصل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بناء على عقد بيع أصل تجاري ثابت التاريخ ومصحح الإمضاء بتاريخ 2019/07/24، وقد بلغ إلى علمه أن محله اصبح يشغله شخص آخر لا يعرفه ولا تربطه به أية علاقة كرائية ويحتله بدون سند، وأنه لإثبات واقعة الاحتلال استصدر أمرا بإنجاز معاينة واستجواب وأن المفوض القضائي [السيد عبد الغني (ب.)] وتنفيذا لهذا الأمر أنجز محضرا يستشف منه تواجد واحتلال المدعى عليه لمحله دون سند قانوني، وأن هذا الاحتلال حرمه من استعمال واستغلال محله التجاري وتسبب في الإضرار بمصالحه المادية، ملتمسا الحكم بطرد المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (500) درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليه مع الدفع بعدم الاختصاص النوعي المقدمة بواسطة دفاعه بتاريخ 2021/10/09 جاء فيها أن مناط اختصاص المحكمة التجارية هو توافر إحدى الحالات المنصوص عليها بالمادة 5 من القانون المحدث لها، كما يبقى من المتفق عليه فقها وقضاء أن الاختصاص النوعي يتحدد انطلاقا من المركز القانوني للمدعى عليه وأنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي لا يمكن بأي وجه تحديد طبيعة العلاقة التي تربط المدعي بالعارض، ومن ناحية ثانية يبقى الملف خال مما يثبت تواجد أي أصل تجاري بالمحل المدعى بشأنه، وأن النشاط الحرفي المرخص به يدخل في اختصاص القضائي للمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء لا التجارية، وأن العقد المدلى به لا يقوم حجة لا على تواجد أصل تجاري ولا على تفويته إن وجد ولا على انتقال الحقوق المالية، وأن العبرة بالتقييدات اللاحقة على بيع الأصل التجاري وما يليه من إجراءات الشهر بالسجل التجاري الذي لا نجد بالملف أي مستخرج له، وأن المراكز القانونية للأطراف هي من الأمور التي لا يمكن افتراضها أو التكهن بها، ملتمسا التصريح بعدم اختصاص هذه المحكمة للبت في الملف وبإحالة على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، وفي الشكل أوضح أن الفصل 1 من ق.م.م. نص على أنه لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه، وأنه بتفحص شهادة الملكية المدلى بصورة منها يتبين أنها لا تتعلق بالعقار المدعى فيه وأنه على فرض تعلقها به فإن المدعي مالك على الشيعاء إلى جانب عدد من الأشخاص، والمادة 971 من ق.ل.ع. تنص على أن "قرارات أغلبية المالكين على الشيعاء ملزمة للأقلية فيما يتعلق بإدارة المال المشاع والانتفاع به، بشرط أن يكون لمالك الأغلبية ثلاثة أرباع هذا المال"، والمدعي لا يتوفر على الأنصبة الكافية للقول بنظامية المقال ولا يتوفر على أي وكالة من باقي الأطراف، ملتمسا التصريح أساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا إجراء بحث.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي والتصريح تبعا لذلك باختصاص المحكمة نوعيا للبت في الطلب.

وبناء على الحكم الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2021/11/23 تحت عدد 2278 والقاضي باختصاصها نوعيا للبت في الدعوى وبحفظ البت في الصائر إلى حين البت في الموضوع

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنف الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أنه تقدم بمقال افتتاحي للدعوى يعرض فيه بأنه يملك المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء وأن المدعى عليه [السيد محمود (ب.)] يتواجد بالمحل بدون سند أو قانون، مما يتعين معه الحكم بطرده مع كل من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وأن المدعى عليه دفع في معرض جوابه بانعدام اختصاص المحكمة التجارية للبت في النزاع وبأنه بتفحص شهادة الملكية يتبين منها أنها لا تتعلق بالعقار المدعى فيه وأنه على فرض تعلقها به فإن المدعي مالك على الشيعاء إلى جانب عدد من الأشخاص طبقا للمادة 971 من قانون الالتزامات والعقود وأن المحكمة التجارية أصدرت حكمها بعدم قبول الطلب مستندة في تعليلها على كون شهادة الملكية المدلى بها من طرف المدعي تتعلق بدار للسكن من طابق واحد مساحته 60 متر مربع موضوع الرسم العقاري عدد C/65463 في حين أن النزاع يتعلق بمحل تجاري المذكور اعلاه وأن ما ذهب إليه المحكمة في تعليلها أعلاه لا يستند على أساس لأن الأصل في شواهد الملكية التي تسلمها المحافظة العقارية لا يقع الإشارة فيها مطلقا إلى المتاجر خاصة تلك المتعلقة بالبنائيات القديمة حيث يقع الإشارة فيها إلى الرسم العقاري ومساحته وهل هي أرض عارية أم يوجد بها بناء وأنه بالرجوع إلى شهادة المحافظة العقارية المدلى بها من طرف العارض فإن المحافظ على الأملاك العقارية أشار فيها إلى وجود دار للسكني من طابق واحد ولم يشر فيها إلى وجود متجرين لأنهما متعلقان بالرسم العقاري للعقار ورفعاً لكل التباس فقد انجز العارض خبرة من طرف الخبير [السيد جمال (م.)] جاء فيها < كما أنه أرفق خبرته بصور للعقار تثبت وجود محليين تجاريين بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/65463 وأن المحكمة بمالها من سلطة تقديرية يمكن لها انتداب أحد الخبراء قصد تأكيد وجود متجرين بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/65463 ومن بينهم المتجر المدعى فيه من جهة ومن جهة أخرى فإن جوابا على ما أثاره المدعى عليه في معرض دفاعه من كون العارض لا يتوفر على الأغلبية حسب نص المادة 971 من ق.ل.ع فإنه بالرجوع إلى شهادة الملكية المرفقة بتقرير الخبرة والتي يدلي بها العارض سوف يتبين منها على أنه يملك في العقار أكثر من ثلاثة أرباعه ذلك أن نسبة الأسهم في العقار هي 709.632 سهم والعارض يملك فيه نسبة 574440 سهم والباقي وقدره 135.112 يملكه باقي المالكين على الشيعاء مما يتبين معه على أن العارض يملك بالفعل أكثر من ثلاث أرباع الأسهم في العقار وبناء على ذلك فإن صفته تبقى ثابتة بمقتضى القانون سواء من شهادة الملكية أو عقد شراء الأصل التجاري كما أن المكتري المستأنف عليه لم يثبت تواجده بالعقار بصفة قانونية مما يجعله محتلا بدون سند ولا قانون لذلك يلتمس العارض بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد وفق الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي - نسخة من تقرير الخبرة - نسخة من شهادة الملكية.

وبناء على المذكرة الجوابية في الشكل المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 04/05/2023 جاء فيها أن الحكم الابتدائي المصادف للصواب لم يقتصر على نقطة واحدة بل جاء تعليله منضبطا مع مقتضيات الفصل 50 من ق.م.م وأنه يرجع للملف فإنه خال مما يثبت تواجد أي أصل تجاري بالمحل المدعى بشأنه وأن الوثائق المدلى بها لا تقوم حجة لا على أصل التجاري ولا على تفويته أن وجد ولا على انتقال الحقوق المالية وأن العبرة بالتقييدات اللاحقة على بيع الأصل التجاري وما يليه من إجراءات الشهر بالسجل التجاري الذي لا نجد أي مستخرج لها بالملف وأنه من جهة أخرى صح ما عابه الحكم المطعون فيه على طلب المستأنف الابتدائي الذي جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على أنه لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه وبتفحص الوثائق المدلى بها فإن شهادة الملكية لا علاقة لها بالعقار ولا بالمحل المدعى احتلاله وعلى فرض أن شهادة الملكية تتعلق بنفس العقار فإنها تأسس لمبدأ قانوني على قدر كبير من الأهمية المؤطرة بمقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود فالمدعي مالك على الشيعاء في العقار المدلى بشهادة ملكيته إلى جانب عدد من الأشخاص وأن هذا المقتضى يجعل من المقال مختل من الناحية الشكلية ومن شأنه أن يضر بمصالح باقي المالكين على الشيعاء فالمدعي لا يحمل أي وكالة وباقي

الاطراف لم يبدوا موقفهم من المسطرة المعيبة وان المدعي لا يتوفر على الانصبه الكافية للقول بنظامية المقال الافتتاحي خلال المرحلة الابتدائية وان الخبرة الغير قضائية المستدل بها من قبل المستأنف افتقرت لأبسط الضمانات والشروط الشكلية والموضوعية للأخذ بها، ولا تقف حجة على ما يدعيه وان عمل الخبير افتقر لأبسط الضمانات فاستند على نسخ من الوثائق ومعاينة للعقار للقول بما خلص اليه ودون تكبد عناء الانتقال الى المحافظة العقارية قصد مطابقة ما بين يديه وما هو مضمن بالمحافظة العقارية فجعل مما خلص اليه غير مستند على اساس سليم لذلك يلتمس العارض الحكم برد اسباب الاستئناف لعدم ارتكازها على اساس قانوني او واقعي سليم وبتأييد الحكم الابتدائي المستأنف

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 18/05/2023 والتي جاء فيها انه أنجز خبرة تقنية يتبين من خلالها ان المحل التجاري هو من مشتملات الرسم العقاري وعلى ان العقارات القديمة كانت تقتصر على ذكر اسمها العقاري دون بيان البيانات المقامة عليها وعلى أساس ذلك قام بانجاز المعاينة المدلى بها رفقة مقاله الاستئنافي التي سيتبين منها كما سبق الإشارة إلى ذلك على ان المحل هو من مشتملات الرسم العقاري وفيما يخص إلقاء العارض بعقد شراء الأصل التجاري من المكترية الأصلية للمحل فهو قصد تبيان عدم صفة المستأنف عليه بتواجده في المحل وان الدعوى مؤسسة على الاحتلال بدون حق ولا سند وانه لغاية الان لم يدلي المستأنف عليه بسند تواجده بالمحل والذي لا تربطه اي علاقة كرائية مع المالك المستأنف ومن جهة أخرى، وبرجوع إلى شهادة الملكية المدلى من طرف المستأنف سوف يتبين منها على ان نسبة تملكه تفوق ثلاث أرباع نسبة باقي المالكين مما يخوله الصفة في التقاضي لذلك يلتمس المستأنف بإلغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به والحكم وفق مستنتجات مع تحميل المستأنف عليه كافة الصوائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 18/05/2023 والتي حضرها نائب الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه.

وحيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته للصواب فيما قضى به من عدم قبول لطلبه استنادا الى كون شهادة الملكية المدلى بها انما تتعلق بدار للسكن في حين ان النزاع يتعلق بمحل تجاري وبالتالي يكون ادعاء تملكه المدعى فيه غير ثابت.

وحيث ان الثابت من شهادة ملكية العقار ذو الرسم العقاري عدد C/65463 ان المستأنف مالكا له على الشيع بنسبة 574440/709632 كما أثبت تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير [جمال الدين (م.)] ان العقار يتكون من شقة واحدة وبها سطح وتحت هاته الشقة يتواجد دكانين للتجارة يحمل احدهما رقم [رقم] والثاني رقم [رقم] وهو المحل المدعى فيه.

وحيث ان المستأنف عليه ولئن نازع في صفة المستأنف كمالك للمحل المدعى فيه كما نازع فيما اورده تقرير الخبرة من وصف للعقار فانه لم يستظهر بأية حجة تدحض ما تم الإدلاء به من حجج.

وحيث ان الصفة في الدعوى تستنتج من موضوعها ووثائقها والمحكمة لها سلطة تقدير الحجج وتقييمها لاستخلاص ما يثبتها وهو ما نهبت اليه محكمة النقض في قرارها عدد 5593 الصادر بتاريخ 20/12/2011 في الملف عدد 4292/2010.

وحيث انه وللعلة اعلاه تكون صفة المستأنف ثابتة كمالك للعقار على الشيع ومالكا للأصل التجاري بمقتضى عقد بيع اصل تجاري والمصادق على توقيعه بتاريخ 24/07/2019 مما يكون معه الطلب قد قدم وفقا لشكلياته القانونية مما يتعين معه التصريح بقبوله.

وحيث ان الثابت من وثائق الملف وخاصة محضر المعاينة والاستجواب والمنجز من قبل المفوض القضائي [عبد الغني (ب.)] والمؤرخ في 01/03/2021 ان المستأنف عليه يبرر سبب تواجده بالمحل المدعى فيه بكونه مسيرا له مؤكدا عدم توفره على اية وثيقة تثبت ذلك

باستثناء شهادة بعض الشهود.

وحيث لئن كان عقد التسيير من العقود الرضائية التي يجوز اثباتها بجميع وسائل الإثبات فان الحجة المقبولة لذلك يجب ان تتضمن ما يدل على حصول التراضي بين طرفيه تبعا لكونه قائما على الاعتبار الشخصي ويعتمد على عنصر الثقة.

وحيث ان المستأنف عليه لم يعضد جوابه بما يعززه وأحجم عن اثبات عقد التسيير الذي يدعيه او ما يتبت مشروعية تواجده بالمحل المدعى فيه ويعتبر بذلك محتلا له بلا سند وهو ما يوجب الحكم بطرده منه

وحيث ان طلب تحديد للغرامة التهديدية لا يرتكز على اساس باعتبار ان التنفيذ لا يتوقف على تدخل شخصي من المستأنف عليه.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بقبول الدعوى شكلا وفي الموضوع بطرد المستأنف عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.