

Action en expulsion pour occupation sans droit ni titre : Le rejet de la demande est fondé dès lors que l'expertise judiciaire établit que l'occupation ne concerne pas l'immeuble du demandeur (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67646	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4813
Date de décision 20211011	N° de dossier 2020/8232/3999	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Titre foncier, Rejet de la demande, Rapport d'expert topographe, Propriété immobilière, Preuve de l'occupation, Occupation sans droit ni titre, Force probante du rapport d'expertise, Expertise judiciaire, Aveu judiciaire, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'une société pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce examine la charge de la preuve de la localisation de l'occupant. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion et d'indemnisation. L'appelante soutenait ne pas occuper l'immeuble objet du litige mais un fonds voisin en vertu d'un bail, tandis que l'intimée invoquait un prétendu aveu judiciaire et divers indices matériels pour prouver l'occupation. La cour retient, sur la base de deux expertises judiciaires concordantes, que la société prétendument occupante se trouve en réalité exclusivement sur la parcelle voisine, immatriculée sous un titre foncier distinct. Elle écarte la qualification d'aveu judiciaire, considérant qu'une déclaration ambiguë du défendeur sur sa présence sur les lieux, sans référence précise au titre foncier litigieux, ne saurait valoir reconnaissance de l'occupation illicite dès lors que les expertises techniques ont clarifié la situation factuelle. La cour juge également que ni l'existence d'un accès clos entre les deux fonds, ni la présence de biens mobiliers, ne suffisent à caractériser l'occupation en l'absence de preuve d'une exploitation effective de l'immeuble du demandeur. En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris et rejette l'intégralité de la demande d'expulsion.

Texte intégral

حيث عرضت الطاعتان أسباب استئنافهما المشار إليها أعلاه.

وحيث انه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح ان الطاعنة الشركة (ع. س. م.) أسست مطالبتها استنادا الى احتلال المطعون ضدها شركة (ت. ج.) لعقارها ذي الرسم العقاري عدد د/7440 الكائن بسيدي معروف 3 الحي الصناعي الدار البيضاء , في حين تتمسك هذه الأخيرة بكونها تتواجد بالعقار ذي الرسم العقاري عدد 20.033/47 الذي تكتريه من شركة (ف. س.), وهو العقار المملوك للمسمى سي محمد (إ.), حسب الثابت من شهادة الملكية المدلى بها, والذي اعاره للمسمى عمر (ب.) حسب الوثيقة المدلى بها والذي اجره للمستأنفة شركة (ت. ج.) باسم شركة (ف. س.) حسب عقد الكراء المدلى به .

وحيث ان مالك العقار محمد (إ.) تدخل اراديا في الدعوى الى جانب المسمى عمر (ب.) , واللذين اكدا ان العقار مملوك للمسمى سي محمد (إ.) وانه اعاره للمسمى عمر (ب.) الذي اجره لشركة (ت. ج.) بصفته مدير شركة (ف. س.) , وقد تم الادلاء بتقرير خبرة منجز من طرف مصطفى (أ.) الخبير في الشؤون العقارية والذي اكد في تقريره ان الهنكار الذي تتواجد فيه شركة (ت. ج.) يوجد بكامله بالرسم العقاري عدد 20033/47 المملوك للمسمى سي محمد (إ.) ولا يوجد بالرسم العقاري عدد د/4740 الملصق بالرسم العقاري المشيد فوقه الهنكار. اما بخصوص ما تمسكت به الطاعنة الشركة (ع. س. م.) من كون طالب الخبرة ليس طرفا في الدعوى , فإنه دفع مردود على اعتبار انه تدخل في الدعوى تدخلا انضماميا وباعتباره هو مالك العقار الذي تستغله شركة (ت. ج.) المدعى ضدها بالاحتلال, اما بخصوص التمسك بكونه لم يعد مالكا للعقار والذي اصبح في ملكية عمر (ب.) , فإن الثابت من شهادة الملكية المدلى بها والمؤرخة في 03/03/2021 , ان المسمى سي محمد (إ.) لازال مقيدا بالرسم العقاري عدد 20033/47 بصفته مالكا , اما بخصوص التمسك بصور حكم ابتدائي قضى ضده بإتمام البيع , فإنه تم الادلاء بما يفيد الطعن فيه بالاستئناف, هذا فضلا على ان العبرة في العقارات المحفوظة تكون بما هو مضمن بالرسوم العقارية.

وحيث ان المحكمة وزيادة في تحقيق الدعوى , فإنها امرت بإجراء خبرة تم إنجازها من طرف الخبير عبد الرحمان امزيل المهندس والمساح الطبوغرافي والذي انجز تقريراً خلص فيه الى انه وبعد معاينة العقارين عدد د/7440 و عدد 20033/47 , خلص الى انه لا وجود لأي استغلال مباشر او غير مباشر لشركة (ت. ج.) على الرسم العقاري عدد د/7440 .

وحيث انه فيما يخص تمسك المستأنفة الشركة (ع. س. م.) باشارة الخبير الى وجود منفذ (باب صغير مقفل) بين العقارين , وهو ما يشكل اثبات لمغادرة شركة (ت. ج.) للعين ثابتة, فإنه دفع لا يستند على أساس من القانون . ذلك ان وجود باب صغير مقفل بين العقارين لا يثبت احتلال الشركة لعقار المستأنفة الشركة (ع. س. م.) في غياب الادلاء بما يثبت تواجدها فعلا بالعقار المطلوب افراغه اما بخصوص التمسك بالصور الملتقطة والتي تشير الى أغراض شركة (ت. ج.) , مما يفيد انها منقولة بعجالة, فإنه يبقى بدروه امر غير ثابت , اذ ان وجود أغراض منقولة حديثا او تم وضعها بطريقة غير منظمة لا تثبت الاحتلال المتمسك به

وحيث انه وبخصوص تمسك الطاعنة الشركة (ع. س. م.) بكون المطعون ضدها شركة (ت. ج.) اقرت خلال المرحلة الابتدائية بكونها تتواجد بعقار الطاعنة من خلال مذكرتها المدلى بها بجلسة 18/03/2020 , فإنه بالاطلاع على المذكرة المدلى بها , يتضح ان المطعون ضدها تمسكت بكونها تتواجد بالمحل بسند قانوني وهو عقد تقديم الخدمات من طرف شركة (ف. س.), وان المحكمة وبعد اجراء الخبرة تبين ان المحل الذي تتواجد به هو المتواجد بالرسم العقاري عدد 20030/47 المملوك للمسمى سي محمد (إ.) ولا تتواجد بالعقار المملوك للطاعنة , وبذلك فإن الامر لا يتعلق بإقرار قضائي , لا سيما وانه بالرجوع الى محضر الاستجواب المعتمد في الدعوى , يتضح

ان المفوض القضائي محمد (ب.) لم يقم بإجرائه بالمحل موضوع النزاع وانما انتقل الى العنوان الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء وهناك استفسر محاسب الشركة عن سند تواجدها بالمخزن الكائن بسيدي معروف 3 الدار البيضاء والذي صرح له انها تستغله من حين لآخر مقابل مبلغ مالي يسلم الى شركة (ف. س.). وانه يتضح من خلال المحضر المنجز انه لا يتضمن اية إشارة الى الرسم العقاري المملوك للطاعة الشركة (ع. س. م.) , وبذلك فإن ما تمسكت بخصوص الإقرار يكون غير مؤسس قانونا .

وحيث انه وبثبوت عدم تواجد شركة (ت. ج.) بالعقار المملوك ل الشركة (ع. س. م.) ذي الرسم العقاري 7440/د , فإن الحكم القاضي بإلغائه والتعويض على أساس الاحتلال يكون غير مصادف للصواب , مما يتعين الغاؤه والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث ان الصائر تتحملة الطاعة الشركة (ع. س. م.)

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: سبق البت بقبول الاستئناف ومقال التدخل الارادي في الدعوى.

في الموضوع : باعتبار استئناف شركة (ت. ج.) وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب وبتحميل المستأنف عليها الصائر وبرد استئناف الشركة (ع. س. م.) وتحميلها الصائر.