

La résiliation du contrat de bail principal par une décision de justice définitive emporte la perte de la qualité à agir du preneur en expulsion d'un occupant (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71654	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1324
Date de décision 20190327	N° de dossier 2017/8206/2191	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés Résiliation du bail principal, Qualité à agir, Occupation sans droit ni titre, Irrecevabilité de la demande, Infirmation du jugement, Expulsion, Défaut de qualité à agir, Décision administrative définitive, Action en justice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant ordonné l'expulsion d'un occupant pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce se prononce sur la perte de la qualité à agir du demandeur en cours d'instance. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion formée par le preneur principal à l'encontre d'un tiers occupant. L'appelant principal et le bailleur, appelant incident, contestaient la qualité à agir du preneur. La cour relève qu'une décision de la juridiction administrative, devenue définitive, a prononcé la résiliation du bail principal et ordonné l'expulsion du preneur lui-même. Elle retient que ce dernier, ayant ainsi perdu tout droit locatif sur l'immeuble par l'effet de cette décision, est par conséquent dépourvu de la qualité à agir, condition d'ordre public, pour poursuivre l'expulsion d'un tiers. Le jugement entrepris est donc infirmé et la demande initiale rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به اتصالات المغرب بواسطة دفاعها بتاريخ 24/3/2017 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 10/10/2016 تحت عدد 2778 ملف عدد 546/8206/2016 والقاضي في الشكل: بقبول الدعوى ومقال الإدخال وفي الموضوع: بإفراغ المدعى عليها اتصالات المغرب في شخص ممثلها القانوني من مساحة 150 متر مربع الكائنة داخل المستودع البلدي المتواجد بسيدي الغندور الخميسات تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 3000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلب.

حيث بلغت الشركة الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 10/03/2017 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وبادرت الى استئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

وفي الاستئناف الفرعي: المقدم من الجماعة القروية مؤدى عنه الصائر عنه بتاريخ 21/09/2018 مستوف للشروط الشكلية طبقا للمادة 143 من ق.م.م فهو مقبول.

حيث إن طلب الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف الجماعة القروية لسيدي الغندور قبليين مؤدى عنه ومرفق بالوكالة فهو مقبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المدعية تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط تعرض من خلاله أنها أبرمت عقد كراء بتاريخ 26/09/1996 وكذا عقد اتفاق بتاريخ 19/04/2000 كلاهما انصب على مشروع تبلغ مساحته الإجمالية 1500 متر مربع يتشكل من مساحة مغطاة قدرها 380 متر مربع وأخرى فارغة مساحتها 1120 متر مربع بمشاهدة قدرها 300 درهم تؤدى على رأس كل سنة، وان الطرف المكري وهو الجماعة القروية سيدي الغندور ورغم عقد الكراء المبرم مع العارضة عمدت في البداية إلى احتلال العين المكراة، وهو ما حدى بالعارضة إلى استصدار حكم إداري قضى بإفراغها من العين المكراة، تم تأييده استئنافيا، وأنها قامت بكراء جزء من العين المكراة للمدعى عليها اتصالات المغرب رغم علمها بأنها غير محقة في ذلك، وان تواجد المدعى عليها في جزء من العقار موضوع العين المكراة يجعلها محتلة بدون سند ولا قانون. والتمست الحكم على المدعى عليها بالإفراغ للإحتلال بدون سند ولا قانون تحت طائلة غرامة تهديدية يومية قدرها 3000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وقابلة للتجديد عن نفس المدة، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. وقد أرفقت مقالها بنسخة طبق الأصل من عقد كراء ومن اتفاق، نسخة من حكم عدد 6483 بتاريخ 24/12/2014، نسخة من قرار عدد 3859 مؤرخ في 05/10/2015، نسخة من محضر معاينة.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها المدلى بها لجلسة 23/03/2016 والمشفوعة بطلب إدخال الغير في الدعوى مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23 مارس 2016، جاء فيها أنها توصلت بإنذار بتاريخ 02/12/2015 وجه لها من طرف دفاع المدعية شركة (إ.)، مفاده ان تقوم العارضة بتسديد كراء البقعة الأراضية التي وجدت عليها وهي في ملك الجماعة القروية لسيدي الغندور قبليين، ومبلغه 612.000,00 درهم أي بسومة شهرية قدرها 3000 درهم لمدة سبعة عشر سنة خلت، وبالتالي فإنها تعترف بوجودها القانوني في مساحة 150 متر مربع في هذا العقار. ومن حيث مقال الإدخال في الدعوى، فإن وجودها في العقار وجود قانوني ولمدة 18 سنة خلت، ذلك أنها

أبرمت مع عقدا صحيحا مع المدخلة في الدعوى منذ بداية شهر أبريل 2001 إلى الآن بسومة شهرية قدرها 1000 درهم في الشهر. والتمست استدعاء المدخلة في الدعوى للإدلاء بجوابها في هذه الدعوى، والحكم برفض الدعوى لانعدام الأساس مع جعل المصاريف على عاتق المدعية. وقد أرفقت مذكرتها بنسخة من إنذار ومن عقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدخلة في الدعوى المدلى بها لجلسة 23/03/2016 جاء فيها أنه بالرجوع إلى عقد الكراء المدلى به سيتضح ان المدعية هي شركة (إ.)، غير أنه بالرجوع إلى عقد الكراء المدلى به سيتضح أن العقد مبرم بين العارضة وشركة (إ.)، كما أن المدعية أدلت بعقد كراء مترجم للغة العربية دون الإدلاء بأصل العقد المحرر بالفرنسية، وأنه لا يعتد بالترجمة إلا إذت كان مصحوبا بالوثيقة المترجمة. ومن حيث الموضوع، فإن عقد الكراء تم بتاريخ 26/09/1996 وان الدعوى مسجلة بتاريخ 19 فبراير 2016 أي بعد مرور 20 سنة وبالتالي فإن الدعوى قد طالها التقادم المسقط، واحتياطيا، فإن عقد الكراء لا يتضمن المساحة المحيطة به التي تبقى تابعة للعارضة الجماعة القروية لركن المعدات والجرارات وغيرها من الناقلات ذات المحرك، وانه لا يوجد ما يثبت أن الكراء انصب على المساحة المحيطة بالمستودع. والتمست عدم قبول الدعوى شكلا، ومن حيث الموضوع الحكم أساسا بسقوط الدعوى للتقادم واحتياطيا الحكم برفض الطلب.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه اتصالات المغرب وجاء في أسباب استئنافها، اساسا شكلا، خرق القانون وتقديم الدعوى من قبل من لا صفة له، انه سبق للمستأنفة والمدخلة في الدعوى ان تقدمت بدفع شكلي في غاية الأهمية مفاده ان الدعوى قد قدمت بشكل معيب شكلا واكيد ان المحكمة بعد اطلاعها على عقد الكراء وعقد الإتفاق المرفق بالمقال الإفتتاحي المبرم بين المستأنف عيها وبين الجماعة القروية لسيدي الغندور فستلاحظ انه مبرم بين الجماعة وشركة (إ.)، كما ان الإشعار الذي توصلت به المستأنفة يطالبها بالكراء وجه من قبل شركة (إ.) في حين الدعوى قدمت من قبل شركة (إ.) والمقال الإصلاحي المقدم بجلسة 25/5/2016 قدم في اسم شركة (إ.) وليس (إ.) اسم المستأنف عليها الحقيقي والمحكمة قد استبعدت دفع المستأنفة ولم تطبق القانون مما يستلزم بعد الغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الدعوى. ثانيا: عدم الإستناد الحكم المستأنف على اساس قانوني وواقعي سليم. ان المستأنف اشعرت من قبل شركة (إ.) باداء واجب الكراء بشكل مباشر وقد ادلت به العارضة بالمرحلة الإبتدائية مما يبرر تواجدها بالعقار ويعطيه المشروعية كما ان المستأنفة قد ادلت بما يفيد تواجدها حيث انها تكتري العقار من الجماعة القروية لسيدي الغندور مقابل وجيبة شهرية 1000 درهم والمستأنفة قد تواجدت بالعقار الغير المحفظ لمدة تجاوزت 18 سنة وحازته بشكل هادئ ومستمر مما يعطيها السند القانوني للتواجد بالعقار وأعتبرها محتلة بدون سند يتنافى مع معطيات الملف والوثائق التي ادلت بها العارضة خصوصا المؤرخة بجلسة 23/3/2016، اضافة الى انه باطلاع المحكمة على عقد الكراء الذي يربط المستأنف عليها بالجماعة القروية لسيدي الغندور ستلاحظ المحكمة ان الجماعة قد اكرتت مستودع دون تحديد المساحة والمستأنفة لا تتواجد بالمستودع موضوع الأحكام بافراغ والتي على اساسها قضت المحكمة التجارية بالرباط بافراغ العارضة، ملتصا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم اساسا بعدم قبول الدعوى لتوجيهها من غير ذي صفة واحتياطيا رفض الطلب للعلل اعلاه واحتياطيا جدا اجراء خبرة من قبيل خبير عقاري مختص من اجل تحديد مكان تواجد معدات العارضة.

وارفقت المقال باصل نسخة حكم تبليغية واصل طي التبليغ.

بناء على مذكرة جوابية عن المقالين الإستئنافيين الأصلي والفرعي مع الإدلاء بالحجج المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 18/7/2018 جاء فيها ان المستأنف عليها وبعد اطلاعها على كل ما تم سرده من وقائع في المقالين الإستئنافيين الأصلي والفرعي وعلى ما اثير من دفعات وما ورد بها في المقالين من ملتزمات تاكد للعارضة وبالملموس ان الغرض من الطعن بالإستئناف لم يكن هو استنطاق فصول القانون وتعيينها قصد تحقيق العدالة بل كان الغرض من الطعن هو تعطيل مصالح المستأنف عليها والتشويش عليها ليس الا وذلك للإعتبارات التي سوف نتولى بيانها كما يلي: اولا اساسا من حيث الشكل: ان الأمر يتعلق بالطعن بالإستئناف في حكم قضى بالإفراغ والإحتلال بدون سند ولا قانون ومن تم فان هذا الحكم يعد من قبل الأحكام التي تخضع للطعن فيها الى الأجلات التي حددها القانون في 15 يوما على اعتباراتها اجلات تخص قضايا استعجالية، وان الطاعنة الأصلية اتصالات المغرب توصلت بالحكم المطعون فيه وبلغت به بتاريخ 10/3/2017 حسب الملف عدد 374/8401/2017 الا انها لم تبادر الى تقديم مقالها الإستئنافي الا بتاريخ

24/03/2017 أي خارج الأجل القانوني بيوم واحد ، وان الإستئناف الفرعي يستمد قانونيته في الأجل من الطعن بالإستئناف الأصلي. ثانيا : احتياطيا من حيث الموضوع ومناقشة جوهر القضية مع الرد على اسباب الطعن بالإستئناف المثارة بموجب الطعنين معا: أ – فيما يخص الرد على الدفع بخرق القانون وعدم ارتكاز الحكم المطعون فيه على اساس قانوني المثار من قبل الطاعنة اصليا اتصالات المغرب، وان محور وموضوع الدعوى المثارة من قبل العارضة كان يندرج ضمن الطلبات الرامية الى الإفراغ لإحتلال بدون سند ولا قانون على اعتبار ان اتصالات المغرب لا علاقة لها بالوعاء العقاري الذي هو عبارة شركة للنسيج تستغلها العارضة بموجب عقد كراء يتضمن بنود بارزة وواضحة ومحددة ومن ضمنها البند الرابع من عقد الكراء الملحق لعقد الكراء الأول الذي نص على ذلك، وان عقد الكراء سواء الأصلي او ملحقه كلاهما يترجم ارادة الطرفين المتعاقدين بل ان مبدأ سلطان الإرادة هذا يجعلنا في غنى عن أي تفسير قانوني لروح الفصل 230 وما يليه من ق.ل.ع الذي يفسر ان العقد شريعة للمتعاقدين ما لم تتعرض بنوده مع ما هو من النظام العام، وان الحكم الابتدائي المطعون فيه ولما قضى بافراغ الطاعنة الأصلية اتصالات المغرب من العين المكتراة والمحددة مساحتها حسب عقد الكراء الأول وملحقه في 1500 متر والمشكلة من مساحة مغطاة قدرها 380 متر مربع موضوع عقد الكراء الأول المؤرخ يوم 26/9/1956 والمساحة الفارغة المحددة في 1120 متر مربع موضوع عقد الكراء الثاني الملحق والمؤرخ يوم 19/4/2004 فانه اعتبر ان هذا الوعاء العقاري لا يتسع للطاعنة ومن معها اولا انها اجنبية عن عقد الكراء الرابط بين الطرفين وثانيا لأنها من الأغيار بالنسبة للقانون، وان الإحتجاج بعقد الكراء يربط المستأنفة اصليا مع المستأنفة فرعيا جماعة الغندور لجعل اولا هذا العقد حجة زائدة في الملف لأنه مبرم مع العارضة وثانيا يكرس سوء نية المستأنفة فرعيا التي خرقت عقد الكراء وبنوده وقامت بتفويت جزء من العين المكتراة التي يوجد برمتها في الحيابة المادية والقانونية للعارضة كمكترية، والأخطر من ذلك فان فاقد الشيء لا يعطيه لأن الطاعنة فرعيا جماعة الغندور كانت هي الأخرى محتلة للعين المكتراة وتم افراغها من الوعاء العقاري موضوع النزاع وذلك بموجب حكم اصبح نهائيا بل ومكتسيا لقوة الشيء المقضي به، وبالتالي فان دفعات الطاعنة اصليا تبقى دفعات مهزوزة وواهية بل غير معززة باي سند قانوني يعطيها حتى الصفة في الإدعاء طالما ان عقد الكراء الذي تحتج به انصب على عين مكتراة هي في حوزة العارضة كمكترية اصلية ولا حق للمكترية ان تتصرف فيها بتفويت جديد حسب بنود العقد الرابط بين الطرفين. ب- فيما يخص الرد على اسباب الإستئناف الفرعي: ان الطعن بالإستئناف الفرعي يستمد قوته القانونية من الإستئناف الأصلي اذا كانت لهذه الأخيرة قوة قانونية وعلى العكس من ذلك فكلما كانت الدفعات المثارة موجب الطعن بالإستئناف الأصلي غير مبررة وغير مرتكزة على اساس قانوني صحيح فان مصير الدفعات المثارة بموجب الإستئناف الفرعي تكون هي الأخرى غير منتجة وذلك للأسباب التالية: بخصوص الرد على الدفع بتفادام الإلتزام وخرق الفصل 38 من ق.ل.ع. ان المستأنفة فرعيا جماعة الغندور وفي اطار تعويم معطيات لا علاقة لها بالقانون ولا بالواقع اثار دفعه انه ان الدعوى الحالية موضوع طلب الإفراغ والناجمة عن الإلتزام الناجم هو الأخر من عقد الكراء ترفع الا بتاريخ 19/2/2016 أي بعد مرور 15 سنة وبالتالي فان هذه الدعوى قد تقادمت حسب مقتضيات الفصل 387 من ق.ل.ع الذي يسقط حقها في المطالبة باي شيء بل الأكثر من ذلك حسب وجهة نظر المستأنفة فرعيا لم يعد للعارضة وبعد مرور مدة تفوق 15 سنة الحق في تقديم دعوى الإفراغ هذه ضد المستأنفة اصليا اتصالات المغرب لأن سكوتها طيلة هذه المدة تعتبر اقرارا ورضى بقبول عقد الكراء المبرم بين كل من الطاعنة اصليا والمستأنفة فرعيا تفعيلا للفصل 38 من ق.ل.ع ، وان المستأنفة فرعيا تعلم علم اليقين ان هناك عدة نزاعات ودعاوى قضائية بين العارضة وجماعة الغندور بالتزاماتها التعاقدية الناجمة كاثار قانونية عن العقود المبرمة بين الطرفين وهي كالتالي، عقد الكراء المبرم بين العارضة وجماعة الغندور وكانت مدة العقد 19 سنة والمنصب على وعاء عقاري مساحته الإجمالية 1500 متر وذلك لخلق وحدة صناعية وهو عقد تم نشر مقتضياته بالجريدة الرسمية عدد 4398 بتاريخ 12/02/1997 ، وعقد كراء ملحق للعقد الأول مؤرخ ومصحح الإمضاء بين الطرفين ويحمل خاتمهما وموقع عليه داخل مقر الجماعة نفسها يعود تاريخه الى 23/7/1999 ومن جملة ما نص عليه تغيير وتعديل الفصل 1 من عقد الكراء السابق أي من كراء المستودع الجماعي الى كراء الرعاء العقاري برتمته ومن مجرد عين مكتراة لمساحة مغطاة في حدود 380 متر مربع الى اضافة مساحة اخرى غير مغطاة محددة في 1120 متر مربع لتصبح بالتالي مساحة الوعاء الذي سيخصص الى وحدة الإنتاج الملابس الجاهزة هو 1500 متر مربع، ، وان جماعة الغندور قامت باول خرق لمقتضيات هذا البند السادس من عقد الكراء الملحق لما ابرمت عقد كراء ثاني للمستأنفة اصليا اتصالات المغرب وهي تعلم انها لا تملك الا وعاء عقاري واحد مساحته الإجمالية 1500 متر مربع اصبح كله بحيابة العارضة كعين مكتراة ولا تملك أي شبر اخر من الأرض سمح لها بابرام أي عقد الكراء اخر وللمحكمة ان تستنتج بقية الخروقات بعد الإطلاع على محتوى عقود الكراء المبرمة بين الأطراف، وان العارضة وعلى اثر

هذا الخرق تقدمت لإسترجاع مبلغ الكفالة المحددة في 100 الف درهم والذي يجب استرجاعها عند نهاية يونيو 2008 فكان لها ذلك بموجب الأحكام الصادرة في هذا الموضوع في الملف الإداري موضوع الحكم 1693 الصادر بتاريخ 03/05/2012، وان الزعم بالتقادم الإلتزام الناشئ عن الدعوى الحالية التي لم يتم تقديمها الا بتاريخ 19/2/2016 أي بعد مضي 15 سنة هو دفع مردود كلما علمنا ان الأحكام الإدارية السابقة وحدها تثبت قطع التقادم المسقط او المكسب للحق، وان الأكثر من ذلك فان العارضة لم تسكت عن حقوقها او انها التزمت الصمت بل واجهت المستأنفة فرعيا بعد دعاوي اخرى دعوى افرغها من العين المكتراة او من الوعاء العقاري البالغة مساحته 150 متر مربع وكان ذلك بموجب الحكم عدد 6583 ، ملتزمة اساسا الحكم بعدم قبول الطعن بالإستئناف واحتياطيا الحكم برفض الطعنين الأصلي والفرعي والتصريح والحكم تبعا لذلك بتأثير الحكم الإبتدائي فيما قضى به مع تحميل الطرف المستأنف الصائر.

بناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 18/7/2018 جاء فيها ان المستأنفة عليها سبق لها ان اثبتت تواجدها في المدعى فيه بمقتضى عقد مع الجماعة القروية لسيدي الغندور بتاريخ 26/9/1996 في حين ان عقد المستأنفة مؤرخ بتاريخ 01/04/2001، ويتبين مما ذكر ان العارضة لا زال العقد المبرم مع الجماعة القروية لسيدي الغندور ساري المفعول، ملتزمة الحكم برد ما جاء في المقال الإستئنافي وتبعا لذلك بتأييد الحكم الإبتدائي.

بناء على مذكرة تأكيدية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 13/9/2018 جاء فيها انه تؤكد ما جاء في مقالها الإستئنافي.

بناء على مذكرة تعقيبية مع مقال من اجل الطعن بالزور الفرعي المدلى بها من طرف الجماعة القروية لسيدي الغندور بواسطة نائبيها بجلسة 26/9/2018 جاء فيها: ان شركة (إ.) قد ادلت في معرض جوابها عن الإستئناف الفرعي للجماعة المنوب عنها بمجموعة من الوثائق والأوراق من بينها ما يحمل عناوين متباينة من قبيل عقد كراء ملحق مع تغيير وتحميل لبعض البنود الواردة فيها اخطاء " المؤرخ في 23 فبراير 1999 اشهاد واقرار بين الطرفين مؤرخ في 10 مارس 2000 عقد الإتفاق المبرم بتاريخ 19/4/2000، وانه عند اطلاع مسؤولي الجماعة على هذه الوثائق بمناسبة هذه الدعوى وبمناسبة منازعات اخرى سابقة اتضح لهم بالحجة والدليل انها غير صادرة عنهم اطلاقا وانما هي وثائق مزورة تمت فبركتها لاحقا عن طريق التزييف والإستسناخ وذلك بنقل خاتم الجماعة وتوقيع الرئيس الأسبق من الوثيقة الحقيقية ووضعه وتثبيته على الوثائق المدلى بها حاليا لإعطاء الإلتطباع للقارئ بان المسؤول الأول عن الجماعة قد وقع على هذه الوثيقة المزورة وبالتالي التصديق بانها صادرة وهذه المسألة ستكتشفها المحكمة عند المطالبة باصول الوثائق حيث لا وجود لأي اصل حقيقي يمكن ان يدلي به الممثل القانوني للشركة ولعل اكبر دليل مادي على خطورة ما ارتكب في حق الجماعة من جرائم وهو دليل نابع من ملاحظتين اساسيتين، عدم تصحيح امضاء الرئيس المثبت على الوثيقة للتعريف بنفسه والتثبت من هوية الموقع نيابة عن الجماعة في حين تم الإكتفاء بتصحيح امضاء الممثل القانوني للشركة، والثبوت القطعي بكون مراجع تصحيح امضاء الممثل القانوني للشركة المسمى احمد (ع.) هي نفسها مراجع مزورة ولا وجود لها بمصلحة تصحيح الإمضاء بالجماعة المنوب عنها ذلك ان الشخص يدعي دائما ان الرقم التسلسلي لمراجع تصحيح امضائه هو العدد 172 وهو رقم يلاحظ انه لا يتغير بالرغم من تغيير واختلاف تواريخ تصحيح الإمضاء، وانه اذا ثبتت صدقية هاتين الملاحظتين وجديتهما فانه وللتثبت من صحة هذه الوثائق المدلى بها والتي تتضمن التزاما للجماعة في شخص رئيسها .

حول الدفع بعدم قبول الإستئناف الأصلي والفرعي: ان اجالات الإستئناف الأصلي هي اجالات كاملة وبالتالي فتبليغ الشركة يوم 10/3/2017 وتقديمها للإستئناف يوم 24/03/2017 يجعله مقدم داخل الأجل القانون.

حول مدى صحة كون المساحة المكراة لاتصالات المغرب هي مساحة يستغرقها عقد الكراء الأصلي ام لا. ان عقد الكراء الأصلي مبرم سنة 1996 وينطبق على المستودع فقط والبالغ مساحته حوالي 380 مترا مربعا، وان باقي المساحة العارية لم تكن ابدا مشمولة بعقد الكراء لأن الجماعة احتفظت بها لنفسها وبالتالي فانها قد اكرت جزءا منها وقدره 150 مترا لشركة اتصالات المغرب قصد استغلالها، وان السند الوحيد الذي تملكه الشركة للقول بان هذه المساحة يستغرقها عقد الكراء هو تلكم الوثائق المطعون فيها بالزور الفرعي لأنها وثائق لم يوقع عليها المسؤول الأول في الجماعة انذاك ولا علم لهم بها ولم يصحح امضاء أي مسؤول في سجلات تصحيح الإمضاء ولا

تحمل هذه الوثائق رأسية الجماعة ولا رقما تنظيميا او ترتيبا او رمزا اداريا، الشيء الذي يبقى معه تصرفها ببراء 150 مترا مربعا لاتصالات المغرب هو تصرف قانوني. حول عدم ادلاء الشركة بمآل الحكم التمهيدي الصادر ضدها. ان الشركة قد اخبرت المحكمة بان الجماعة قد رفعت عليها دعوى فسخ عقد امتياز استغلال مستودعها المكترى وادلت بصورة للمقال الإفتتاحي وبصورة للأمر التمهيدي باجراء خبرة، وانه تميما لذلك يدلي بصورة لتقرير الخبرة المامور بها وبصورة لنسخة الحكم الإبتدائي الإداري والقاضي بفسخ عقد امتياز استغلال المستودع نظرا لعدم اداء مستحقات الكراء طيلة مدة الكراء البالغة 19 عاما مع الإفراغ من العين المكراة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في كامل اجزاء منطوق الحكم، وان مصالح الجماعة المنوب عنها قد تضررت كثيرا من جراء مماطلات شركة (إ.) ومن جراء محاولاتها من تنويع مصادرة تمويل ميزانيتها ، ملتزمة حول مقال الزور الفرعي اجراء خبرة خطية بواسطة المختبر العلمي للشرطة القضائية او المختبر التابع للدرك الملكي مع التثبت من مراجع سجلات تصحيح الإمضاء، وحول التعقيب على جواب شركة (إ.) الحكم برفض طلب الإفراغ . وارفقت المذكرة بوكالة خاصة وصور لسجلات مصلحة تصحيح الإمضاء وصورة للحكم الإبتدائي.

بناء على مذكرة تاكيدية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 31/10/2018 جاء فيها انها تؤكد ما جاء في مقالها الإستئنافي مضيفة ان الجماعة اكدت دفع المستأنفة المتبثة على تواجدها قانوني بناء على الكراء الذي يربطها بها وخارج المساحة المعنية بالإفراغ.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 20/02/2019 جاء فيها انها تدلي بما يفيد تواجده في العقار بطريقة قانونية محضر انعقاد دورة استئنافية لمجلس الجماعة بتاريخ 2/2/1996 جاء فيه كراء- حالة العقار- خلق وحدة صناعية - تشغيل لليد العاملة - ابرام عقد الكراء، و ابرام عقد الكراء بتاريخ 26/09/1996 بين شركة (إ.) ش ذ.م.م والجماعة القروية كما جاء في البندين خاصة 2 و7 وخلق وحدة صناعية مع بداية يناير 97 ، ثم استدعاءها بتاريخ 10/02/1997 بحضور الدورة العادية للمجلس كما جاء في الاستدعاء من شروط، حضورها للدورة العادية المنعقدة بتاريخ 26/02/1997 وافق اعضاء المجلس بالترخيص المؤقت لاستغلال العقار، وتسلمت نسخة من المحضر ونسخة من مذكرة تقديم بعد دفع مبلغ الضمانة بتاريخ 13/03/1997، ابرام عقد كراء ملحق مع تغيير و تعديل لبعض البنود الواردة فيها أخطاء بتاريخ 23/02/1999 و تم توقيعه بتاريخ 23/06/1999 كما جاء في بداية العقد والبنود 3 - 5 - 7، توقيع على الإشهاد والإقرار بين الطرفين بتاريخ 10/03/2000 ، وطلب من السيد احمد (ع.) أي المستأنف عليها تم ابرام اتفاق بين الطرفين المتعاقدين ملزم تنفيذه بتاريخ 19/04/2000 كما جاء فيه من البداية، وتسلمت نسخة من ملكية العقار لينجز تصميمها جديدا على الأرض الفارغة الغير مبنية التابعة للعقار موضوع الكراء، وانه تأسيسا لما سبق بيانه يتبين ان تواجد ووضع اليد في مساحة العقار والتي تشمل المساحة المستغلة من طرف المستأنفة أي اتصالات المغرب هي موضوع الكراء كما هو مبين من الوثائق المشار إليها أعلاه والمرفقة بهذه المستنتجات يتضح من خلال المحاضر والتراخيص مند سنة 1996 الى سنة 2000 اي قبل الاحتلال من طرف المستأنفة والمدخلة في الدعوى اي الجماعة القروية لسيدي الغندور كما هو ثابت من محضر الافراغ المذكور اعلاه، وأن الطعن بالزور الفرعي من طرف الجماعة ليس له ما يبرره على ضوء محاضر دورات مجلس الجماعة والمصادقة على تصميم جديد لإضافة بنايات أخرى جديدة مصادق عليه من طرف الوزارة الوصية على الجماعات بمعنى عمالة الخميسات ، وأن الطعن بالزور الفرعي من طرف الجماعة تتناقض مع كل الوثائق والدورات سواء استئنافية او عادية للمجلس الجماعي وان المسطرة الممنهجة لم يقصد منه الا المماطلة والتسويق الأمر الذي يجعل الحكم درجة اولى قد صادف الصواب بما قضى فيه علما ان مسطرة الزور الفرعي لم تتم في هاته المرحلة ولا في كل مراحل التقاضي مند سنة 2008 مما يعد قرينة موضوعية وقانونية ان تواجدها في العقار حيازة ومساحة كما يستشف من الوثائق المرفقة او الحاسمة وتبعاً لذلك القول والحكم بتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به لذا تلتزم الحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفة والمدخلة في الدعوى كافة الصوائر.

وأرفقت مذكرتها محضر دور المجلس بتاريخ 8/8/1996، عقد كراء، قانون الشركة الوحدة الصناعية التي تم انشاؤها، استدعاء للعارض بتاريخ 10/12/1997، محضر دورة المجلس بتاريخ 26/02/1997، نسخة من مذكرة تقديم ، نسخة من اعتراف بتسليم مبلغ الضمانة ، نسخة من عقد الكراء ملحق مع تغيير وتعديل لبعض البنود الواردة فيها الأخطاء، اشهاد واقرار موقع بين الطرفين بتاريخ 10/03/2000،

نسخة من ملكية العقار مع تصميم الجديد لاضافة بيانات اخرى جديدة، محضر الافراغ ضد الجماعة المدخلة في الدعوى

و بناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف الجماعة القروية لسيدي الغندور قبليين بواسطة نائبها بجلسة 20/02/2019 جاء فيها إن السبب في عدم حضور هذه الشركة لا هي ولا دفاعها هو حسم القضاء الإداري في شرعية تواجدها أصلا بالمحل المدعي فيه، إذ أن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط قد أصدرت مؤخرا قرارا تحت عدد : 6235 وتاريخ : 25/12/2018 في الملف عدد 327/7207/18 قضى بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بإفراغها هي أو من يقوم مقامها من المستودع الجماعي المملوك للجماعة القروية سيدي الغندور ، و إنه وعلى إثر صدور هذا القرار الاستئنافي فإن الجماعة القروية المنوب عنها قد طلبت من قسم التنفيذ بالمحكمة الإدارية بالرباط استكمال إجراءات التنفيذ التي كانت قد تم البدء فيها بمقتضى الملف عدد 1286/2018/1 وذلك بإفراغ شركة (إ.) من المستودع المكترى ، وأنه بصدد هذا القرار الاستئنافي فإن بقاء شركة (إ.) في هذا المحل هو مسألة وقت فقط، ومن جهة أخرى، فإن هذا القرار القضائي يعطي شرعية كاملة لعقد الكراء المبرم مع شركة اتصالات المغرب بحيث لم يعد لشركة (إ.) أدنى صفة أو مصلحة في رفع أية دعوى ضد شركة اتصالات المغرب أو غيرها كما لم تعد لها أية صفة أو مصلحة في تنفيذ الحكم القاضي بإفراغ شركة اتصالات المغرب موضوع هذا الاستئناف لكون الأمر قد أصبح تكتنفه صعوبة قانونية بهذا المستجد القضائي، لذا يلتمس الغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم اساسا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفض الطلب وتحميلها كافة الصوائر. وارفقت صور للحكم الابتدائي الاداري، صورة لقرار الاستئنافي الاداري عدد 6235، صورة لقرار الاستئنافي الاداري عدد 6237 ، صورة لكتاب سابق من أجل طلب تسخير القوة العمومية قصد تنفيذ الحكم الابتدائي، صورة لطلب استكمال اجراءات التنفيذ مؤشر عليه يوم 28/1/2019.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 20/03/2019 جاء فيها انها تؤكد كتاباتها السابقة وذلك لوقوعها على اساس قانوني سليم ، وأن الجماعة الحضرية قد أدلت بنسخة حكم ملف 223/7114/2017 والذي ايد بمقتضى القرار عدد 348/7207/2018 والذي قضى بفسخ عقد الامتياز واستغلال المستودع وإفراغ شركة (إ.) منه وبالتالي فانه لا صفة للمستأنف عليها بان تقاضيهما وتطالبها بالإفراغ لذا تلتمس الحكم وفق ملتمساتها الواردة بمقالها الاستئنافي الرامية اساسا الى عدم قبول الدعوى لتوجيهها من غير ذي صفة ورفضها موضوعا.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 27/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة المستأنفة أصليا أوجه دفوعاتها.

حيث تمسكت المستأنفة اتصالات المغرب بانعدام صفة المستأنف عليها شركة (إ.) طالبة الإفراغ بعلة الاحتلال لعدم تضمين الاسم الصحيح لها في صحيفة مقالها الافتتاحي ومن جهة نعت على الحكم المطعون فيه عدم ارتكازه على أي أساس قانوني لكون المستأنف عليها سبق لها مطالبة العارضة بواجبات الكراء هذا فضلا على أن مالكة العقار الجماعة القروية سيدي الغندور أبرمت عقدة كراء مع المستأنف عليها بخصوص المستودع دون المساحة المتعلقة بالأرض العارية التابعة للمقر الذي تستغله المستأنف عليها .

حيث نعت المستأنفة فرعيا الجماعة القروية سيدي الغندور على محكمة البداية خرق مقتضيات المادة 387 من ق.ل.ع بشأن تقادم الدعاوى الناشئة عن الالتزام وعدم اعتبار الدفع المثارة والمتعلقة بمقتضيات المادة 38 من ق.ل.ع والتي تنص على " أنه يسوغ استنتاج الرضى أو الإقرار من السكوت إذا كان الشخص الذي يحصل التصرف في حقوقه حاضرا أو اعلم بحصول على وجه سليم ولم يعترض عليه من غير أن يكون هناك سبب مشروع يبرر سكوته" ، إذ ثبت تواجده واستغلال شركة اتصالات المغرب بالعقار موضوع النزاع دون تعرض أو منازعة من طرف المستأنف عليها وهو ما يعتبر رضيا وإقرارا من جانبها.

حيث إنه بالرجوع المحكمة لوثائق النازلة ثبت لها استصدار الجماعة القروية سيدي الغندور الحكم ابتدائي الصادر عن المحكمة الإدارية

بتاريخ 14/03/2018 تحت رقم 1245 في الملف 223/7114/2017 والقاضي بأداء شركة (إ.) واجبات استغلال وكراء المستودع الجماعي وفسخ عقد الامتياز وإفراجها ومن يقوم مقامها وهو الحكم الذي وقع تأييده استئنافيا بمقتضى القرار عدد 6235 الصادر بتاريخ 25/12/2018 في الملف عدد 327/7207/2018 والمشمول بالنفاذ المعجل.

وحيث إن استتباعا للأحكام الصادرة أعلاه باشرت الجماعة سيدي الغندور في حق المستأنف عليها إجراءات التنفيذ حسب الثابت من ملف التنفيذ عدد 1286/2018/1 .

وحيث إنه باستصدار الجماعة القروية لهذه الأحكام القاضية بإفراج المستأنف عليها شركة (إ.) وفسخ عقدة الامتياز التي كانت تمنحها صفة التواجد بمحل المنازعة تنعدم صفة المستأنف عليها في تقديم هذه الدعوى أصلا ضد المستأنفة والحال أن الصفة من النظام العام ولا يجوز التقاضي بدونها، مما يضحى معه هذا الاستئناف والدفعات المثارة بدون جدوى مما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف لمجانبته الصواب والحكم من جديد برفض الطلب.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: باعتبار الاستئنافين الأصلي و الفرعي وذلك بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها شركة (إ.) الصائر .