

**L'autorisation administrative
d'occupation d'un local
commercial confère à son
titulaire la qualité pour agir en
expulsion de l'occupant sans
droit ni titre (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71358	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1016
Date de décision 20190311	N° de dossier 2019/8232/341	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Qualité, Civil		Mots clés Titre d'occupation, Qualité pour agir, Occupant sans droit ni titre, Local commercial, Force probante de l'acte administratif, Domaine public, Confirmation du jugement, Autorisation administrative d'occupation, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'opposabilité d'une nouvelle autorisation administrative d'occupation d'un local commercial à un occupant de longue date se prévalant d'un droit dérivé du précédent titulaire. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion de l'occupant au profit de la nouvelle bénéficiaire de l'autorisation. L'appelant contestait la qualité à agir de l'intimée, soutenant que seule l'autorité administrative propriétaire pouvait demander l'expulsion, et faisait valoir l'antériorité de son occupation. La cour écarte ce moyen en retenant que l'autorisation administrative confère à son titulaire la qualité à agir pour défendre son droit d'exploitation, le litige ne portant pas sur la propriété du bien mais sur l'exclusivité de son usage. La cour juge que la nouvelle autorisation, qui revêt une pleine force probante en tant qu'acte administratif, a pour effet d'annuler de plein droit tout titre d'occupation antérieur relatif au même local. Dès lors, le droit dont se prévalait l'appelant, simple dérivé de l'autorisation précédente, se trouve anéanti, le rendant occupant sans droit ni titre. Le jugement ordonnant l'expulsion est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال الاستئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 04/01/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24-07-2018 تحت عدد 7401 في الملف عدد 146/8205/2018 و القاضي في الشكل قبول الطلب و في الموضوع بإفراغ المدعى عليه السيد أحمد (و.) و من يقوم مقامه من الرواق الكائن برقم 91 سوق البحيرة الدار البيضاء، و بتحميله الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الشكل

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 21/12/2018 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال، و تقدم باستئنافه بتاريخ 04/01/2019، مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر الشروط الشكلية المتطلبة صفة و أجلا و أداء.

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها كما إنبنى عليه الحكم المستأنف و المقال الإستئنافي أن المستأنف عليها تقدمت بصفتها مدعية بواسطة نائبها بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/12/2017 و الرسم التكميلي بتاريخ: 23/02/2018، عرضت من خلاله أنها تستغل محلا عبارة عن رواق يحمل الرقم: 91 و الكائن: بسوق البحيرة الدار البيضاء المعد لممارسة تجارة بيع الملابس القديمة، و ذلك بموجب قرار رئيس مجلس مقاطعة سيدي بليوط بالدار البيضاء المؤرخ في 01/09/2016، و تؤدي عنه الواجب الخاص باستغلال الدكاكين لفائدة ميزانية جماعة الدار البيضاء، و أن المدعى عليه السيد أحمد (و.) عمد إلى احتلال المحل بدون وجه حق و رفض تسليمه لها ، رغم المحاولات الحبية التي تم بذلتها من أجل ذلك و هذا ما يثبتته محضر المعاينة المنجز في الموضوع. و أنه من حقها المطالبة بإفراغه من المحل السالف الذكر ، و التمس في الشكل قبول الطلب، و في الموضوع الحكم على المدعى عليه هو و من يقوم مقامه بإفراغه للمحل السابق ذكر عنوانه تحت غرامة تهديدية قدرها: 3000 درهم عن كل يوم تأخير الإمتناع على التنفيذ، مع من يترتب عن ذلك من آثار قانونية، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، و تحميل المدعى عليه الصائر، و أرفق المقال بنسخة من قرار الاستفادة.

و بناء على المذكرة جوابية لنائب المدعى عليه و التي جاء فيها أساسا من حيث الشكل أن المقال معيب شكلا، ذلك أن المحل المتكلم عليه هو في ملك المقاطعة، و أن هذا المحل كان قرار استغلاله في اسم السيد مولاي (ه.)، و يستغله العارض مقابل أجرة شهرية قدرها: 400,00 درهم يؤديها للسيد مولاي (ه.)، و يؤدي كذلك مبلغ الكراء السنوي للمقاطعة الذي هو 600,00 درهم و أن قرار الاستغلال لا يورث، و العارض يستغل المحل منذ سنة 1975 كما هو واضح من موجب تصرف، و من الوثائق الصادرة عن المقاطعة و إدارة الضرائب، و من شهادة الإدارية الصادرة عن رئيس مقاطعة سيدي بليوط و كذا شهادة وضعية الصادرة عن السيد قائد رئيس الملحقة الإدارية. و أن المدعية لا صفة لها في الادعاء، بحكم أن قرار المقاطعة الرامي إلى استغلال الرواق لا يورث و هذا واضح من الفصل الخامس من القرار و قد جاء فيه بالحرف "... هذا الرواق لا يورث و لا..." و حيث إن هذه القرارات لاستغلال الأروقة و جدت لكي تستغل من طرف الأشخاص المعتمدين الذين يقطنون نفس تراب المقاطعة و لا يتوفرون أو يملكون أي ملك، و أن المدعية بالرغم من كونها لا صفة لها، و القرار المحصل عليه من طرفها سنة 2016، رغم كون قرار الاستغلال لا يورث، و لم يتم إعلام رئيس السوق و لا احترام الإجراءات القانونية، و هذا ستقف عليه المحكمة جليا عند إجراء بحث في النازلة، لكون إجراءاته سيمكن من حضور رئيس السوق و السيد نائب رئيس المقاطعة لشرح كيف أمكن منح السيدة خديجة (م.) هذا القرار، و هي تقطن بأمريكا، و هي امرأة موسرة لها عدة

أملاك، زيادة على أن العارض منذ سنة 1975 و هذا بعلم الإدارة و المقاطعة يستغل الرواق، ويؤدي واجب الكراء و واجب الاستغلال السنوي للمقاطعة و يؤدي الضرائب، و احتياطيا في الموضوع: فإن المقال الافتتاحي ما زال يتكلم عن حالة الاستعجال، و الحال أن المحكمة التي تنظر في الطلب، هي محكمة الموضوع و أن دعوى المدعية لا تركز على أي أساس، فقولها أنها بعد حصولها على قرار الاستغلال بتاريخ: 01/09/2016 فوجئت بالعارض يستغل الرواق، فهو كلام غير مسؤول، بحكم كون العارض موجود بالمحل منذ سنة: 1975 و هذا واضح من الوثائق المرفقة مع المذكرة الحالية و الوثائق الرسمية الصادرة، منها بعضها من رئيس المقاطعة مالكة الرواق الذي يشهد بتواجد العارض القانوني بالرواق، زيادة على كون الإستغلال لا يورث، و طبقا للإجراءات القانونية الجاري بها العمل، أنه في حالة موت مستغل الرواق الذي يتوفر على القرار يمنح لمستغله الفعلي في حالة عدم وجود زوجة، و في نازلة الحال، فإن العارض منذ سنة 1975، و هو يستغل الرواق، و يؤدي واجب الكراء للسيد مولاي (هـ)، بقيمة: 400,00 درهم شهريا، و يؤدي أيضا واجب كراء السنوي للمقاطعة مالكة الرواق بقيمة 600,00 درهم سنويا، و مسجل بإدارة الضرائب، و يؤدي جميع أنواع الضرائب للدولة عن هذا المحل منذ سنة 1975، و أن المدعية التي ليست لها صفة في الحصول على القرار سنة 2016 بحكم كون القرار لا يورث، هذا من جهة و من جهة ثانية فإن ادعاءها أن العارض احتل المحل بعد حصولها على القرار بتاريخ: 01/09/2016 فهذا الكلام غير مسؤول، و أن العارض و بعلم المقاطعة و جميع السلطات المحلية من: عمالة و إدارة الضرائب و ملحقة إدارية، يستغل المحل منذ سنة: 1975، و يؤدي جميع واجباته، سواء الضريبية أو الكرائية للمقاطعة مالكة الرواق، و ان القرار المدلى به مازال موضوع بحث ، بحيث إن العارض اتصل برئيس المقاطعة الذي فوجئ بهذا القرار، زيادة على كون السيد رئيس السوق ينفي كونه تم استشارته، لأنه معني بالأمر، و وجب قبل أي شيء أن يستشار للقيام بالتحريات اللازمة، و إفادة السلطة زيادة على كون المدعية لا تقطن بالمغرب و تقطن بالديار الأمريكية، و ليست معوزة، و لا صفة لها في أن ترث استغلال الرواق لمنع التورث من طرف الإدارة و هذا واضح من خلال القرار، و أن المدعية و رغم معرفتها أن كل ما تدعيه ليس صحيحا و أن العارض لم يحتل الرواق سنة 2016 لاستغلاله قانونيا منذ 1975، و التمس أساسا الحكم بعدم قبول الطلب لانعدام الصفة، و احتياطيا برفضه و احتياطيا جدا و قبل البت في الملف، إصدار حكم تمهيدي بإجراء بحث بالمكتب، يحضره جميع الأطراف و نوابهم و الشهود و حفظ حق الحق في التعقيب. و أرفق المذكرة بصورة من موجب تصرف، و بصورة من شهادة الوضعية، و بصورة من شهادة إدارية، بصورة من شهادة أداء الضريبة على المحل، بصورة وثائق الضريبة العامة على الدخل 1975، بصورة من القرار الذي يثبت عدم تورثه.

و بعد تبادل المذكرات و الردود و إستيفاء الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه إستأنفه الطاعن للأسباب الآتية

أسباب الأستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأن الحكم المستأنف خالف الصواب لأن المستأنف عليها من حيث الشكل لا صفة لها في تقديم الدعوى لكونه متواجد بالمحل منذ 1975 يؤدي واجبات الكراء الجماعية السنوية و ان تواصل الكراء تكتب بإسم مولاي (هـ). لكون رخصة الإستغلال بإسمه و لكون الإتفاق مع المرحوم تضمن أداء واجب الإستغلال السنوي للجماعة من طرف الطاعن و ان المستأنف عليها لاصفة لها رغم إدلائها بقرار رئيس مجلس مقاطعة سيدي بليوط الذي يسمى رخصة الإستغلال و ليس سند الملكية . و ان الذي له الصفة في تقديم دعوى طرد محتل هي وزارة الداخلية في شخص رئيس مجلس مقاطعة سيدي بليوط الذي يجب عليه عند تقديم الدعوى التوفر على إذن خاص من وزارته أما القرار المدلى به من طرف المستأنف عليها فلا يعطيها الصفة التي هي من النظام العام كما ان المستأنف عليها لم تقم بإدخال وزارة الداخلية و السيد رئيس مجلس مقاطعة سيدي بليوط المالكة للرواق و من حيث الموضوع فإن القاضي يبحث عن تحقيق العدل و الإنصاف ذلك ان المحل في ملك مقاطعة سيدي بليوط و قرار إستغلاله في إسم السيد مولاي (هـ) و ان الطاعن يستغله مقابل أجرة شهرية قدرها 400 درهم يؤديها للسيد مولاي (هـ). و يؤدي مبلغ الكراء السنوي للمقاطعة الذي هو 600 درهم كما هو واضح من موجب التصرف و من الوثائق الصادرة عن إدارة الضرائب و من الشهادة الإدارية الصادرة عن رئيس مقاطعة سيدي بليوط و كذا شهادة وضعية الصادرة عن السيد قائد رئيس الملحقة الإدارية و ان المدعية لا صفة لها لأن قرار الإستغلال لا يورث حسب الفصل 5 منه و أن هذه القرارات وجدت لكي تستغل من طرف الأشخاص المعدمين الذين يقطنون بنفس تراب المقاطعة و لا يملكون أي ملك كما انه لم يتم إعلام رئيس السوق بخصوص قرارها و هذا ما ستجلى من خلال إجراء بحث بحضور رئيس السوق و نائب رئيس المقاطعة لشرح

كيفية حصولها على الترخيص و انه يستغل الرواق بعلم الإدارة منذ سنة 1975 و يبقى إداؤها بكونها فوجئت بعد حصولها على قرار الإستغلال بالطاعن يستغل الرواق هو كلام غير قائم قانونا و ان القرار لا يورث و بعد موت المستغل ينتقل الإستغلال إلى مستغله الفعلي في حالة عدم وجود زوجته و في نازلة الحال فإن الطاعن يستغله منذ 1975 و يؤدي الواجبات و ان القرار المدلى به من قبلها لازال موضوع بحث من السلطات و انها تقطن بالديار الأمريكية و ليست معوزة و لاصفة لها و ان المستأنف عليها في رسالتها المرفقة بالوثائق المدلى بها بجلسة 20-02-2018 بصورة لوصل رقم 065598 مؤرخ في 15-08-2016 يحمل إسم مولاي (هـ) و أضيف تحته إسم خديجة في حين أن قرار الإستفادة محرر بتاريخ 01-09-2016 أي الوصل سلم قبل حصول المستأنف عليها على قرار الإستفادة في حين أن الطاعن هو الذي أدى الرسم السنوي لسنة 2017 حسب الوصل 017503 و الوصل 017504 و جاء فيهما إسم مولاي (هـ) تم بواسطة أحمد (و) ملتصقا من حيث الشكل قبول الإستئناف و في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي التصريح برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر و إحتياطيا جدا إجراء بحث و أرفق المقال بنسخة تبليغية , طي التبليغ , صور وصولات .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 04-03-2019 تخلف نائب المستأنف و حضر نائب المستأنف عليها و ادلى بمذكرة جوابية ورد فيها ان صفتها تستمدها من قرار مجلس مقاطعة سيدي بليوط و الذي يثبت ايضا مصلحتها خلافا للمستأنف عليه الذي لا صفة له و انها محقة في مقاضاة من سلبها حق الإستغلال و ان ليس من العدل و الإنصاف أن يستغل المستأنف عليه محل لم يخوله له القانون بل و قام بتوليته لإبنه رشيد و عبد الرحيم اللذين يستغلانه في الخياطة الجلدية و ان يدعي بان العارضة موسرة دون إثبات ذلك و انه لا يتوفر على أي وصولات كرائية و إداؤها بان المحل في ملكية الجماعة إعترافا منه بانه ليس طرفا في العلاقة التي تربطها بالجماعة و انه حسب بنود العقد هي الوحيدة التي لها حق إستغلال المحل شخصا ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف و تحميله الصائر . فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار بجلسة 11/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اوجه إستئنافه وفق ما سطر اعلاه .

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليها تستغل الرواق رقم 91 الكائن بسوق البحيرة بموجب قرار رئيس مجلس مقاطعة سيدي بليوط المؤرخ في 01-09-2016 الذي يعطيها الصفة للتقاضي بشكل كل ما يتعلق بإستغلاله و لا حاجة لإدخال رئيس المقاطعة أو حتى وزارة الداخلية مادام أن النزاع لا يتعلق بملكية الرواق و إنما بالأحقية في إستغلاله القائمة لفائدة المستأنف عليها شخصا بموجب الترخيص المذكور و لا تبقى أيضا أية فائدة للقول بكون الترخيص لا يورث او حتى إجراء بحث بخصوص مسوغات إستفادتها منه لما يكتسبه ذلك القرار الإداري من حجية .

و حيث إن تمسك المستأنف بكونه يستغل المحل منذ سنة 1975 مقابل أجرة شهرية قدرها 400 درهم يؤديها للمستغل السابق مولاي (هـ) وكذا كراء سنوي للمقاطعة نيابة عنه حسب الوصلين المستدل بهما من قبله . لا يشفع له لإستمرار شغله للمحل لكون الترخيص يكتسي صبغة مؤقتة و ان الترخيص الحالي لفائدة المستأنف عليها يلغي كل قرار سابق يتعلق بإستغلال نفس الرواق حسب البند السابع من القرار الجماعي المذكور . مما يصبح معه سند تواجد المستأنف بالرواق بعد إلغاء القرار السابق معدوما و في حكم المحتل بدون سند كما أقره عن حق الحكم المطعون فيه و يتعين تاييده لموافقته الصواب و لكونه جاء معللا تعليلا سليما من الناحية الواقعية و القانونية مع تحميل الطاعن الصائر إعتبارا لما آل إليه طعنه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر .