

L'autorisation d'occupation d'un terrain donnée par un mandataire est opposable au propriétaire qui doit se retourner contre celui-ci en cas d'excès de pouvoir (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55821	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3635
Date de décision 20240701	N° de dossier 2030/8205/2024	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Recours contre le mandataire, Propriété immobilière, Projet d'utilité publique, Opposabilité au mandant, Occupation sans droit ni titre, Mandat, Excès de pouvoir du mandataire, Demande d'expulsion, Confirmation du jugement, Autorisation d'occupation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité au propriétaire d'une autorisation d'occuper consentie par un tiers. Le tribunal de commerce avait débouté le demandeur au motif que l'occupant justifiait d'un procès-verbal de réunion attestant de l'accord de l'autorité locale et d'un "syndic des propriétaires". L'appelant contestait la qualité de ce dernier à l'engager, soutenant n'avoir conféré aucun mandat à cet effet. La cour écarte ce moyen en retenant que le procès-verbal produit constitue un titre d'occupation valable, dès lors qu'il contient l'accord explicite du représentant des propriétaires, dont la signature n'est pas contestée. La cour relève que l'allégation de l'appelant selon laquelle ce représentant aurait ultérieurement rétracté son consentement n'est étayée par aucune pièce. Elle précise au surplus qu'à supposer que ce mandataire ait excédé ses pouvoirs, le propriétaire ne saurait en tirer argument pour obtenir l'expulsion de l'occupant de bonne foi, sa seule voie de recours étant une action en responsabilité contre son mandataire. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 19/03/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/11/2023 تحت عدد 10221 ملف عدد 6242/8205/2023 الذي قضى بعدم قبول طلب الادخال والطلب الاصيلي في الشق المتعلق باجراء خبرة وقبوله في الباقي شكلا وموضوعا : برفضه وتحميل رافعته المصاريف .

في الشكل:

حيث لادليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن؛مما يكون معه الاستئناف قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال مسجل ومؤدى عنه تعرض خلاله أنها تملك أرضا كبيرة مساحتها 17 هكتار و 67 آر ذات الرسم العقاري عدد C /21087 المسماة فدان "القطي" الكائنة بالبيضاء مديونة وأنها فوجئت بشركة ف. تحتل جزء من هذه الأرض وتستغلها بعدما وضعت عليها بيوت خشبية وبعض المعدات ومواد أولية لتجهيز الطرق والبناء وأحاطتها بسياج وأن العارضة استصدرت أمرا عن السيد رئيس المحكمة التجارية بإجراء معاينة واستجواب عين لها المفوض القضائي يوسف (ب.) الذي أنجز المهمة ووضع تقريره مؤكدا فيه واقعة الإحتلال وواقعة استغلال الأرض وان العارضة بذلت جميع المساعي الحبية مع المدعى عليها لحثها على الإفراغ إلا أنها رفضت ولا زالت تحتل الأرض وتستغلها عنوة وترفض الكلام مع العارضة وأن احتلال المدعى عليها لأرض العارضة ومنعها من استغلالها بتشديد عمارات للسكن الاقتصادي عليها تسبب لها في أضرار بليغة جراء حرمانها من استغلالها وإنشاء مشروع استثماري كبير عليها؛ وأن العارضة اضطرت إلى اللجوء إلى المحكمة من أجل الحكم على المدعى عليها بإفراغها هي ومن يقوم مقامها وأمتعتها ومعداتنا من الأرض المذكورة أعلاه مع الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإستغلال منذ تاريخ الإحتلال إلى الآن، ملتزمة بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم بإفراغ شركة ف. في شخص ممثلها القانوني ومن يقوم مقامه وأمتعته ومعداته من الأرض ذات الرسم العقاري عدد C/21087 المسماة "فدان القطي" والكائنة بشوارع 10 مارس منطقة الهراويين قرب الطريق السيار عمالة ابن امسيك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم تأخير من تاريخ الإمتناع يوم والحكم بتعويض مسبق قدره 20.000,00 درهم تؤديه المدعى عليها لفائدة المدعية مع الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإستغلال عن فترة الإحتلال وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى في حق المدعى عليها وشمول الحكم المنتظر صدوره بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

أرفق المقال ب : شهادة الملكية .

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال الإدخال المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبه بتاريخ 13/09/2023 والتي جاء فيها من حيث الطلب الأصلي فإن المدعية تزعم أن العارضة قامت باحتلال جزء من أرض في ملكها مساحتها 17 هكتار و 67 آر موضوع الرسم العقاري عدد C21087 المسماة "فدان القطي الكائنة بالدار البيضاء مديونة، وأنها قامت بوضع بيوت خشبية عليها وبعض المعدات ومواد أولية لتجهيز الطرق والبناء وأحاطتها بسياج، وأنها أنجزت محضر معاينة للإثبات وبذلت جميع المساعي الحبية للإفراغ بآء بالفشل؛ لكن المدعية أخفت عن المحكمة أن العارضة وفي إطار ممارستها لأشغال بناء الطريق الخاص بالترامواي والباصواي بالدار البيضاء عقدت بتاريخ 13-11-2020 اجتماعا بالملحقة الإدارية رقم 62 بمنطقة السالمية بالدار البيضاء قبل وضع معداتنا بالجزء

المشار إليه أعلاه من القطعة الأرضية للحصول على موافقة المسؤولين الإداريين بالملحقة ووكيل الملاكين بالمنطقة المذكورة، حضره الممثلون الإداريون ووكيل الملاكين الآتية أسماؤهم وصفاتهم :

1- السيد وليد (ب.) : نائب رئيس الملحقة الإدارية 62.

2 السيد حسن (ب.) : وكيل الملاكين.

3 السيد مصطفى (د.) : عون السلطة.

4- السيد محمد يوسف (ف.) : الممثل القانوني لشركة ف.

أكد فيه وكيل الملاكين بالمنطقة بأن الورش المفتوح يندرج في إطار المنفعة العامة، وأعطى موافقته الصريحة للشركة بالإحتلال المؤقت للقطعة المذكورة، وبأنه لا يرى مانعا في إقامة هذا الورش مؤقتا وأن السلطة المحلية بدورها لا ترى مانعا في الوضع المؤقت لمكاتب الورش بالبقعة الأرضية طالما أن المشروع سيكون له وقع إيجابي على السكان والمواطنين في حل مشكل النقل بالدار البيضاء وأن الممثل القانوني للعارضة التزم بعد انتهاء الأشغال إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه المرفقات : نسخة من محضر الإجتماع يتضمن توقيعات جميع الأطراف هكذا يتبين للمحكمة أن العارضة لم تقم باحتلال القطعة المذكورة دون الحصول على موافقة السلطات المحلية ووكيل الملاك ومن حيث مقال الإدخال تلتزم العارضة بإدخال المسؤولين الإداريين بالملحقة الإدارية 62 بالسالمية بالدار البيضاء الواردة أسماؤهم بالمحضر المنجز إثر الإجتماع المنعقد بالملحقة بالإضافة إلى وكيل الملاك بنفس المنطقة إجراء بحث بحضورهم والإستماع إليهم بخصوص الإجتماع الواقع بالملحقة الإدارية والنتائج المترتبة عنه ، ملتزمة من حيث المقال الأصلي ومقال الإدخال البت فيهما وفق ما يقتضيه القانون شكلا وموضوعا الأمر تمهيدا بإجراء بحث بحضور الطرفين مع إدخال الأشخاص الآتين الواردة أسماؤهم بمحضر الإجتماع المنعقد بالملحقة الإدارية السالمية بالدار البيضاء وحفظ حق العارضة في التعقيب على البحث بعد إجرائه. أرفقت ب: محضر الاجتماع .

وبناء على مذكرة تعقيبية المقدمة من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 04/10/2023 والتي جاء فيها أن المدعى عليها عرضت في مذكرتها الجوابية انها عقدت اجتماع بالملحقة الادارية بمنطقة السالمية قبل وضع معداتها بالجزء المملوك للعارضة من القطعة الارضية موضوع الدعوى وذلك من أجل الحصول على موافقة المسؤولين الاداريين بالملحقة ووكيل الملاكين بالمنطقة المذكورة زاعمة ان الامر يتعلق بالمنفعة العامة وان السيد وكيل الملاكين بالمنطقة اعطى موافا اساس التزام الممثل القانوني للمدعى عليها بارجاع الحالة الى ما كانت عليها بعد إنهاء الورش الصريحة للشركة المدعى عليها بالاحتلال المؤقت على المتعلق باشغال بناء الطريق الخاص بالطرامواي والباصواي الدار البيضاء وان اقرار العارضة بالوقائع والاجراءات التي قامت بها من اجل الحصول على موافقة باستغلال الارض المملوكة للعارضة في ورشها دون استشارتها واخذ موافقتها دليل قاطع على اعتدائها على ارض العارضة واحتلالها لها بدون سند قانوني وأنه بالرجوع لشهادة الملكية يتبين أن العارضة هي المالك الوحيد للأرض المستغلة من طرف المدعى عليها دون سند قانوني ومشروع وأن السلطات المحلية وباقي الأطراف الذين تدعي العارضة بأنها عقدت معهم اجتماعا للحصول على الموافقة باستغلال الأرض موضوع الدعوى لاصفة لهم ولا حق لهم اتخاذ أي قرار بخصوص ارض العارضة لانعدام صفتهم وان العارضة قد حرمت من استغلال الأرض المملوكة لها وإنشاء مشروعها الاستثماري المتعلق بتشييد عمارات للسكن الاقتصادي ، ملتزمة الحكم وفق المقال الافتتاحي لدعوى العارضة.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفته الطاعنة؛

أسباب الاستئناف

حيث أكدت الطاعنة أن المحكمة الابتدائية عللت حكمها بكون المستأنف عليها استغلت أرض العارضة بناء على موافقة صادرة عن

رئيس الملحقة الإدارية 62 السالمية 2 بناء على موافقة وكيل اتحاد المالكين لكن العارضة لم يسبق لها ان وكلت أي شخص او هيئة لإعطاء الموافقة على استغلال الارض وفعلا فلا وجود لاي اتحاد للمالكين خصوصا ان العقار عبارة عن ارض كبيرة وعارية لا تضم أي بنايات فكيف لها ان تدخل ضمن اتحاد المالكين وان السيد حسن (ب.) الوارد اسمه في محضر الاجتماع المؤرخ في 2020/11/13 هو ممثل لشركة K.B.I وهي الشركة التي كلفتها العارضة بتهيئ الأرض ولم تعط أي موافقة للمستأنف عليها للتواجد على الأرض واستغلالها . وحيث فعلا فان السيد حسن (ب.) بصفته ممثلا عن شركة K.B.I سلم العارضة اشهاد مصحح الامضاء يشهد فيه بانه لم يعطها أي موافقة للمستأنفة من اجل استغلال الارض خصوصا وان ليس له الصفة في اعطاء الموافقة وانما مالكة الارض هي من لها الصفة في ذلك دون غيرها وانه لا توجد بوتائق الملف موافقة العارضة الصريحة على منح المستأنف عليها الموافقة على التواجد بالارض واستغلالها ويترتب على ذلك ان المستأنف عليها محتلة للارض، ملتزمة بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم بإفراغ شركة ف.. في شخص ممثلها القانوني و من يقوم مقامه وأمتعته ومعداته من الأرض ذات الرسم العقاري عدد C/21087 المسماة "فدان القطي" والكائنة بشارع 10 مارس منطقة الهراويين قرب الطريق السيار عمالة ابن امسيك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل تأخير من تاريخ الامتناع. يوم الحكم بتعويض مسبق قدره 20.000,00 درهم تؤديه المدعى عليها لفائدة المدعية مع الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الاستغلال عن فترة الاحتلال وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى في حق المدعى عليها. شمول الحكم المنتظر صدوره بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليها الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم الابتدائي .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 24/06/2024 ألقى خلالها جواب القيم؛ فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 01/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ماسطر أعلاه.

وحيث تمسكت الطاعنة بعدم منحها اي موافقة للمستأنف عليها للتواجد على ارضها واستغلالها؛ وأن محكمة درجة اولى اسست ماخلصت اليه من برفض الطلب الى الموافقة الصادرة عن رئيس الملحقة الادارية 62 السالمية 2 بناء على موافقة وكيل اتحاد المالكين رغم أنه لم يسبق لها أن وكلت أي شخص لاعطاء الموافقة على استغلال الارض.

لكن وحيث صح ماذهب اليه المحكمة المصدرة للحكم ذلك أن المستأنف عليها ادلت بسند تواجدها بالقطعة الارضية موضوع النزاع المتمثل في محضر اجتماع مؤرخ في 13/11/2020 والذي تبين بعد الاطلاع عليه أن السيد حسن (ب.) بصفته وكيل الملاكين أعطى موافقته في اقامة الورش مؤقتا كما أن السلطة المحلية وافقت أيضا على الوضع المؤقت لمكاتب الورش بالبقعة الارضية طالما أن مشروع خط الترامواي T3 و T4 ذو منفعة عامة؛ وأن منازعة المستأنفة وتشبثها بأن السيد حسن (ب.) هو فقط ممثل لشركة K.B.I التي كلفتها بتهيئ الارض وأنه لم يعط أي موافقة لاستغلال الارض يبقى مجرد ادعاء غير جدير بالاعتبار وتفنده موافقة هذا الاخير الصريحة المضمنة بمحضر الاجتماع المذكور الذي يحمل توقيع المعني بالامر من جهة؛ ومن جهة أخرى فان الطاعنة وان صرحت ان السيد حسن (ب.) مكنها من اشهاد مصحح الامضاء يشهد بموجبه انه لم يعط اي موافقة للمستأنف عليها من اجل استغلال الارض الا انها لم تدل به رغم تعهدا بذلك.

وحيث ان السيد حسن (ب.) وعلى فرض تجاوز صلاحيته المحددة في اطار العقد الرابط بينه وبين المستأنفة ومنحه الموافقة للمستأنف عليها في الاستغلال المؤقت لملك الطاعنة فان هاته الاخيرة يبقى لها الحق في سلوك المساطر المخولة لها قانونا في هذا الباب والرجوع على المتسبب في الضرر.

وحيث واستنادا لما ذكر فان ماتمسكت به الطاعنة يبقى غير ذي أساس ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر. .