

**Le rapport d'expertise judiciaire
concluant qu'une mezzanine est
une dépendance du titre foncier
suffit à prouver l'occupation sans
droit ni titre et à justifier
l'expulsion (CA. com. Casablanca
2025)**

Identification			
Ref 65814	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4297
Date de décision 20250918	N° de dossier 2025/8205/3460	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Rapport d'expertise, Propriété immobilière, Occupation sans droit ni titre, Mezzanine, Force probante, Expertise judiciaire, Dépendances de l'immeuble, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce examine la force probante d'une expertise judiciaire. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion en se fondant sur les conclusions de l'expert, qui rattachait une mezzanine litigieuse au titre foncier du demandeur.

L'appelant contestait ce rapport en invoquant des contradictions documentaires quant à l'adresse du bien et reprochait au premier juge une inversion de la charge de la preuve. La cour retient que l'expertise, réalisée contradictoirement, a établi de manière technique et sur la base des plans topographiques que la mezzanine constituait bien une dépendance du local principal, nonobstant son accès distinct.

Elle en déduit qu'une fois le droit de propriété de l'intimé prouvé sur l'ensemble, il incombait à l'occupant de justifier d'un titre légal pour son maintien dans les lieux. Faute pour l'appelant de rapporter une telle preuve et ses critiques étant qualifiées de contestation de principe, le jugement est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/06/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي وكذا الحكم القطعي رقم 4381 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/04/2025 في الملف عدد 9198/8205/2024 والذي قضى في الشكل: بقبول الدعوى وفي الموضوع: بإفراغ المدعى عليها شركة (د. س.) في شخص مصفيها السيد احمد (ن.) من المحل ذي الرسم العقاري عدد 49034/س الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء بكافة مرافقه هي و من يقوم مقامها مع تحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 17/06/2025 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 30/06/2025 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد شلوم (أ.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/09/2023 عرض من خلاله أنه يملك العقار المسمى "بينك" ذي الرسم العقاري عدد 49034/س وهو عبارة عن متجر ومستودع بالطابق الأرضي كائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء ، وأنه بعد زيارته لعقاره تبين له أنه محتل من طرف المدعى عليها شركة (د. س.) في شخص مصفيها السيد احمد (ن.) عن طريق استغلالها لعلية "سدة" بعلو 2.5 متر من الباب الخلفي للعقار بدون سند قانوني مما اضطر معه إلى انتداب مفوض قضائي قصد معاينة هذه الحالة ، وأنه بالفعل انتقلت المفوضة القضائية السيدة فتيحة (م.) إلى عين المكان فأثبتت في المحضر المؤرخ في 04/04/2023 أن عقاره به علية محتلة من طرف المدعى عليها لها باب مفتوح من الخلف وتمنعه من الدخول إليها ، وانه تأكيدا لذلك قام بإجراء خبرة على العقار خلص فيها الخبير السيد الميلود (بو.) الى ان عقاره يحتوي على علية علوها 2.5 متر تستغلها شركة (د. س.) من الباب الخلفي، وان هذه الاخيرة تستحوذ على العلية بشكل غير قانوني بحيث لا يوجد للعلية رسم عقاري منفرد، وانه حسب نظام الملكية المشتركة المودع بالمحافظة العقارية الدار البيضاء انفا كما هو مبين في شهادة الملكية فان المتجر ذي الرسم العقاري عدد 49034/س علوه 5.50 متر ولا توجد به علية ، وان هذا الوضع يجعل المدعى عليها في وضعية المحتل بدون حق ولا سند ، ملتصقا بالحكم بطرد المدعى عليها شركة (د. س.) في شخص مصفيها السيد احمد (ن.) من المحل ذي الرسم العقاري عدد 49034/س الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء ، وبإفراغها منه بكافة مرافقه هي ومن يقوم مقامها تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل رغم كل طعن وتحميل المدعى عليها الصائر.

و بناء على رسالة الإدلاء بوثائق مدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 11/10/2023 تضمنت شهادة الملكية للرسم العقاري 49034/س ، محضر معاينة المؤرخ في 04/04/2023 ، تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد الميلود (بو.) ، و رسالة الانذار مع محضر التبليغ ، ملتصقا ضمها إلى الملف والحكم وفق ملتصقاته .

و بناء على مذكرة جواب مع الدفع بعدم الاختصاص النوعي مدلى بها بجلسة 06/12/2023 من طرف نائب المدعى عليها عرضت من

خلالها أساسا من حيث الدفع بعدم الاختصاص النوعي ان الدعوى الحالية معروضة على المحكمة التجارية، و أن اختصاصات هذه الأخيرة حدها المشرع من خلال المادة 5 من القانون رقم 53.95 المحدث للمحاكم التجارية التي تنص على أنه تختص المحاكم التجارية بالنظر في الدعاوى المتعلقة بالعقود التجارية الدعاوى التي تنشأ بين التجار و المتعلقة بأعمالهم التجارية الدعاوى المتعلقة بالأوراق التجارية النزاعات الناشئة بين شركاء في شركة تجارية ، النزاعات المتعلقة بالأصول التجارية و تستثنى من اختصاص المحاكم التجارية قضايا حوادث السير وانه بالرجوع إلى الاختصاصات المسطرة أعلاه فإن الدعوى الحالية المتمثلة في طرد محتل بدون سند غير واردة بالمادة 5 مما يجعلها خارج نطاق اختصاص المحكمة التجارية، و هو ما أكدته محكمة النقض من خلال القرار عدد 292 المؤرخ في 20/01/2020 ملف عدد 2009/3/1/529 الذي جاء فيه " لكن طبقا للمادة 5 من مدونة التجارة في فقرته الخامسة فإن المحاكم التجارية تختص بالنظر في النزاعات المتعلقة بالأصول التجارية وليس المحلات اللهم إذا تعلق الأمر بنزاع بين المكري و المكترى في إطار مقتضيات ظهير 24/05/1955 ، و طبقا للفصل 3 من ق.م.م فإن المحكمة تبت في حدود طلبات الأطراف و لا يسوغ لها أن تغير تلقائيا موضوع أو سبب هذه الطلبات، ولما كان الثابت من وثائق الملف أن المطلوبين التمسوا إفراغ الطالب للاحتلال بدون سند نافين أية علاقة كرائية معه، كما التمسوا إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل هدم الحائط بين الدكاكين، وأن هذا الأخير لم يدفع بأي علاقة كرائية و لا باكتسابه أصلا تجاريا على الدكاكين موضوع النزاع، بل تمسك بعدم الاختصاص مدعيا أن المحل محل تجاري، و المحكمة بتصريحها باختصاص المحكمة الابتدائية معللة قرارها بما سبق لم تخرق الفصلين أعلاه و أجابت عن دفع الطالب و عن صواب بأنه ما دام هناك احتلال يبقى الاختصاص منعقدا للمحكمة الابتدائية دون اعتبار ما إذا كان المحل تجاريا أم لا فجاء قرارها معللا تعليلا كافيا و يبقى ما بالوسيلتين على غير أساس " .منشور في مجلة القضاء التجاري العدد 2 صيف / خريف 2013 ص 345-346) وأنه بذلك و تبعا لكون نازلة الحال تنصب على طرد محتل بدون سند التي هي من اختصاص المحاكم الابتدائية يكون في محله التصريح بعدم الاختصاص النوعي و القول باختصاص المحكمة الابتدائية ، و احتياطيا من حيث الجواب انها تشير أنها فوتت مجموعة من العقارات التي كانت تمتلكها الى المدعي و أن من ضمن العقارات التي تملكها العقار موضوع الرسم العقاري عدد 49034/س موضوع طلب الافراغ وفق الثابت من خلال عقد البيع التوثيقي المنجز من طرف الموثقة السيدة أمال (ع.) وانه بتصريح عقد البيع سيوضح أن العقار موضوع النزاع الذي هو عبارة عن متجر و مستودع بمساحة اجمالية محددة في 125 متر مربع عاينه المدعي المشتري و حازه دون أي عائق ، و انه إضافة إلى ما هو مسطر أعلاه فإن طلب المدعي يفتقر لشرط الصفة، كما أن الحجج المؤسس عليها الطلب تتخللها عدة تناقضات كما سيتم بيانه ، ان حول انعدام شرط الصفة وان المدعي كما سلف الذكر عاين و تملك وحاز عقاره الكائن بالطابق الأرضي العبارة عن متجر و مستودع موضوع الرسم العقاري عدد 49034/س بمجموع مساحته البالغة 125 متر مربع كما هو ثابت من خلال عقد البيع و ان العقار المطلوب افراغه لا علاقة له بالرسم العقاري المشار اليه أعلاه ان له مدخلا خاصا و مساحته تفوق مساحة العقار الذي اشتراه المدعي، و أن هذا الأخير لا يتوفر على أي سند يفيد تملكه الجزء المذكور باستثناء مساحة 125 متر مربع التي لا تنازع فيها المدعي عليها ، وان العقار موضوع طلب الافراغ هو عبارة عن أرشيف تتواجد به ملفات زبناء مؤسسة الائتمان (د. س.) الخاضعة للتصفية وتحوزه لمدة تجاوزت خمس عقود وهي الحالة التي عاينها المصفي عند تعيينه من طرف والي بنك المغرب ، و بذلك وأمام عدم توفر المدعي لسند للعقار المراد افراغه والذي لا علاقة له بالعقار الذي تملكه يكون شرط الصفة منعدا مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب ، و حول تناقض الحجج المؤسس عليها الطلب إذ أدلى المدعي رفقة مقاله الافتتاحي للدعوى بمجموعة من الوثائق لدعم طلبه بغية الإستجابة له و هي محضر معاينة منجز من طرف المفوض القضائي، وخبرة حرة منجزة من طرف مهندس في المسح والطوبوغرافيا وانه بالاطلاع على الوثيقتين بالإضافة الى عقد البيع فانها غير منسجمة مع بعضها حتى يتسنى الركون اليها كدليل حاسم بناء على الملاحظات التالية : ان المعاينة المجردة المنجزة من طرف المفوض القضائي السيدة فتيحة (م.) تفيد الانتقال الى العنوان الكائن بالمدخل رقم [العنوان] الدار البيضاء ان طلب المدعي و الخبرة الحرة المنجزة تنصب على العقار الكائن في شارع [العنوان] الدار البيضاء ان عقد البيع التوثيقي الذي اشترى بموجبه المدعي عقاره يشير الى تواجده بشارع [العنوان] الدار البيضاء وبذلك وبناء على ما تم تفصيله أعلاه و استظهاره من تناقضات تشوب النازلة من خلال تنفيذ الادعاءات المعتمدة للاستجابة للطلب يكون هذا الأخير منعدم الأساس و لا تقوم له قائمة ، ملتزمة التصريح بعدم الاختصاص النوعي لكونه ينعقد للمحكمة الابتدائية أساسا ، و احتياطيا الحكم بعدم قبول الطلب لانتفاء الصفة ، و احتياطيا جدا الحكم برفض الطلب ، و ارفقت المذكورة بصورة من عقد بيع و تفويض .

و بناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها بجلسة 13/12/2023 والرامية الى رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي و التصريح باختصاصها المحكمة نوعيا للبت في الدعوى بحكم مستقل .

و بناء على القرار رقم 3398 بتاريخ 13/06/2004 في الملف رقم 2024/8227/3120 و القاضي بتأييد الحكم المستأنف و إرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت فيه طبقا للقانون و بدون صائر .

و بناء على مذكرة جواب بعد الاختصاص مدلى بها بجلسة 2024/10/30 من طرف نائب المدعى عليها عرضت من خلالها أنها فوتت مجموعة من العقارات التي كانت تمتلكها إلى المدعي، و أن من ضمن العقارات التي تملكها العقار ذي الرسم العقاري عدد 49034/س موضوع طلب الإفراغ وفق الثابت من خلال عقد البيع التوثيقي المنجز من طرف الموثقة السيدة أمال (ع.) ، و انه بتصفح عقد البيع يتضح أن العقار موضوع النزاع الذي هو عبارة عن متجر و مستودع بمساحة إجمالية محددة في 125 متر مربع عاينه المدعي المشتري و حازه دون أي عائق ، و انه إضافة إلى ما هو مسطر أعلاه فإن طلب المدعي يفترق لشرط الصفة، كما أن الحجج المؤسس عليها الطلب تتخللها عدة تناقضات اد حول انعدام شرط الصفة ان المدعي عاين و تملك وحاز عقاره الكائن بالطابق الأرضي العبارة عن متجر و مستودع موضوع الرسم العقاري عدد 49034/س بمجموع مساحته البالغة 125 متر مربع كما هو ثابت من خلال عقد البيع ، و ان العقار المطلوب إفراغه لا علاقة له بالرسم العقاري المشار إليه أعلاه إذ أن له مدخلا خاصا و مساحته تفوق مساحة العقار الذي اشتراه المدعي، و أن هذا الأخير لا يتوفر على أي سند يفيد تملكه الجزء المذكور باستثناء مساحة 125 متر مربع التي لا تنازع فيها المدعى عليها ، و ان العقار موضوع طلب الإفراغ هو عبارة عن أرشيف تتواجد به ملفات زبناء مؤسسة الائتمان (د. س.) الخاضعة للتصفية و تحوزه لمدة تجاوزت خمس عقود، و هي الحالة التي عاينها المصفي عند تعيينه من طرف والي بنك المغرب و بذلك و أمام عدم توفر المدعي لسند للعقار المراد إفراغه و الذي لا علاقة له بالعقار الذي تملكه يكون شرط الصفة منعدما مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب ، و حول تناقض الحجج المؤسس عليها الطلب إذ أدلى المدعي رفقة مقاله الافتتاحي للدعوى بمجموعة من الوثائق لدعم طلبه بغية الإستجابة له وهي محضر معاينة منجز من طرف المفوض القضائي، و خبرة حرة منجزة من طرف مهندس في المسح و الطبوغرافيا و انه بالاطلاع على الوثيقتين بالإضافة إلى عقد البيع فانها غير منسجمة مع بعضها حتى يتسنى الركون إليها كدليل حاسم بناء على الملاحظات التالية أن المعاينة المجردة المنجزة من طرف المفوض القضائي السيدة فتيحة (م.) تفيد الانتقال إلى العنوان الكائن بالمدخل رقم [العنوان] الدار البيضاء أن طلب المدعي و الخبرة الحرة المنجزة تنصب على العقار الكائن في شارع [العنوان] الدار البيضاء أن عقد البيع التوثيقي رفقته الذي اشترى بموجب المدعي عقاره يشير إلى تواجده بشارع [العنوان] الدار البيضاء ، و انه بذلك و بناء على ما تم تفصيله أعلاه واستظهاره من تناقضات تشوب النازلة من خلال تفند الادعاءات المعتمدة للاستجابة للطلب يكون هذا الأخير منعدم الأساس و لا تقوم له قائمة و حليف الرفض ، ملتزمة اساسا الحكم بعدم قبول الطلب لانتهاء الصفة، و احتياطيا الحكم برفض الطلب.

و بناء على الحكم رقم: 2034 الصادر بتاريخ 27/11/2024 و القاضي بإجراء خبرة عقارية عهد امر القيام بها للخبيرة سهام بوطيب والتي أنجزت تقريرا في الموضوع .

و بناء على مذكرة بعد الخبرة مدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 19/03/2025 عرض من خلالها انه بالرجوع الى الخبرة المنجزة يتبين بأن السيدة الخبيرة احترمت مقتضيات الحكم التمهيدي الصادر عن المحكمة كما احترمت مقتضيات المادة 63 من ق م ق و ان الخبرة المنجزة أكدت تصريحات المدعي التي تفيد ان العلية او السدة هي من مشتملات الرسم العقاري عدد 49034/د المملوك له وهي مستغلة من طرف المدعى عليها ، ملتمة الحكم وفق ملتسماته المضمنة بمقاله الافتتاحي.

و بناء على مذكرة بعد الخبرة مدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 19/03/2025 عقبته من خلالها أنه بالاطلاع على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبيرة السيدة سهام بوطيب تبين أنه لم يتضمن مجموعة من النقاط و الوقائع التي لها تأثير على موضوع الدعوى إذ من حيث العنوان الذي يتواجد به العقار إذ حدد الحكم التمهيدي مرجع الرسم العقاري والعنوان الكائن به شارع [العنوان] الدار البيضاء الواجب الانتقال إليه من أجل إنجاز الخبرة المأمور بها للتأكد من واقعة الاحتلال من عدمها و انه بالرجوع إلى تقرير

الخبرة فإنه لم يحدد العنوان الذي تم الانتقال إليه هل هو العمارة رقم 40 أو رقم آخر لا سيما وأن عقد البيع التوثيقي المدلى به في الملف المنجز من طرف الموثقة السيدة أمال (ع.) يشير إلى أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 49034/س يتواجد بالعمارة رقم 32 ، و كذلك فإن المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي المدلى بها من طرف المدعي نفسه تشير إلى رقم 30 ، وأنه لما غيببت الخبرة ذكر العنوان الذي انتقلت إليه هل نفسه المتواجد به الرسم العقاري موضوع النزاع الوارد بالحكم التمهيدي يكون معه تقرير الخبرة المنجز غير مكتمل و يفترق لأهم معطى يتمثل في العنوان حتى يتسنى للمحكمة الركون إليه و مقارنته بطلب المدعي الوارد بمقاله الافتتاحي و الذي لا يمكن للمحكمة أن تبت في أكثر منه طبقا للفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ، و من حيث مشتملات العقار انه بالاطلاع على شهادة الملكية موضوع الرسم العقاري عدد 49034/س المدلى بها من طرف المدعي فان العقار المذكور عبارة عن متجر و مستودع بالطابق الأرضي وفق ما هو مقيد بالشهادة المذكورة ، و ان القول بوجود أي جزء يندرج ضمن مشتملات العقار يجب أن يتم إدراجه و تقييده بالرسم العقاري عملا بالمادة 2 من مدونة الحقوق العينية حتى يتسنى التمسك به في مواجهة الغير ، و انه في ظل غياب ما يفيد أن الرسم العقاري تتواجد به عليه و هو ما أشار إليه تقرير الخبرة كذلك في الصفحة الثالثة بأن نظام الملكية المشتركة لا يشير إلى وجود سدة و أنه لم يتم إنجاز تصميم طبغرافي لمستواها يجعل الطلب غير مؤسس و يتعارض مع الوثائق الرسمية الصادرة عن الجهة و الإدارة المختصة و من حيث تواجد المدعى عليها بعقار المدعي من عدمه أن البناية التي يتواجد بها العقار موضوع النزاع كما جاء في تقرير الخبرة قديمة التشييد و من الطراز الكولونيالي و هي عبارة عن مجموعة من العمارات المتداخلة فيما بينها حيث لكل بناية رقم خاص و مدخل خاص و ان الجزء الذي تتواجد به المدعى عليها لأزيد من خمسة عقود (أي قبل تفويتها العقار للمدعى عليه بتاريخ 16/11/2022 الذي عينه و تملكه على حالته) لا وجود له ضمن مشتملات عقار المدعي بدليل شهادة الملكية ، و بناء على ما هو مسطر أعلاه من كون السيدة الخبيرة غيببت العنوان الذي تم الانتقال إليه و تعارض واقع العقار مع الوثائق الرسمية المدلى بها يجعل التقرير المنجز غير دقيق، كما أنه لم يتقيد بما هو وارد بالحكم التمهيدي، وأن كذلك فإن عدم تحيين واقع العقار موضوع النزاع بما يتناسب مع ما هو مقيد بالرسم العقاري يجعل طلب المدعي غير مؤسس على دليل واضح يمكن الركون إليه ، ملتزمة أساسا الحكم بخبرة مضادة و احتياطيا الحكم برفض الطلب.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها حول سوء التعليل الموازي لانعدامه أنه من خلال التعليل فإن المحكمة اعتمدت محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيدة فتيحة (م.) كدليل والذي تضمن أنه تم الانتقال إلى العقار الكائن بالمدخل رقم 30 ، كما اعتمدت المحكمة أيضا على الخبرة التي أمرت بها على اعتبار أن تقرير الخبرة بلغة المحكمة اعتمد في الوصول إلى نتيجة التقرير على النقط التي حددها الأمر التمهيدي و الحال أنه بالرجوع إلى الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة فإنه حدد العنوان الواجب الانتقال إليه بناء على طلب المستأنف عليه في شارع [العنوان] الدار البيضاء و هو ما يشكل اختلافا بين العنوان الذي تضمنه محضر المعاينة والعنوان الوارد بالحكم التمهيدي، مما يؤكد أن الخبير انتقل إلى عنوان آخر و لم يتقيد بأهم النقاط التي حددها الحكم القاضي بإجراء خبرة على عكس ما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى من خلال تعليلها أعلاه ، وبذلك تكون المحكمة قد اعتمدت في قضائها على وثيقتين مختلفتين من المضمون مع العلم أنه لا يمكن لعقار واحد أن يتواجد في أكثر من عنوان و هو ما يجعل الحكم المستأنف قد جانب الصواب المتمثل في سوء التعليل الموازي لانعدامه وأنه جاء ضمن التعليل الذي أورده محكمة الدرجة الأولى ما يلي :وحيث إن الرسم العقاري للمحل موضوع النزاع هو نفسه الموجود بعقد التفويت والمشار إلى عنوانه في تقرير الخبرة فضلا على ان السيدة الخبيرة انتقلت الى العقار الكائن في شارع [العنوان] الدار البيضاء كما طلب منها في الحكم التمهيدي واشير الى ذلك في تقرير الخبرة والتي خلصت في تقريرها الى ان " لكن من جهة أولى فقد أقرت المحكمة بأن الرسم العقاري للمحل موضوع النزاع هو الموجود بعقد التفويت و هو ما تؤكد و لا تنفيه، إلا أنه بالاطلاع على عقد التفويت المنجز من طرف الموثق فإنه يشير إلى أن العقار يتواجد بالرقم [العنوان] الدار البيضاء ومن جهة ثانية أضافت المحكمة بأن السيدة الخبيرة انتقلت إلى العقار الكائن في شارع [العنوان] الدار البيضاء كما طلب منها في الحكم التمهيدي... ليحضر السؤال مرة أخرى أي عنوان انتقلت إليه الخبيرة إن كان هنالك اختلاف في العناوين بين ما هو وارد بعقد التفويت و ما هو مضمن بتقرير الخبرة، مع الإشارة إلى أن التقرير المنجز من طرف الخبير لم يشر إطلاقا إلى العنوان الذي تم الانتقال إليه، مما تكون معه المحكمة من خلال التعليل أعلاه قد أساءت تقدير الحجج المعروضة عليها و لم تجعل لقضائها أساسا، وعللت أيضا المحكمة التجارية حكمها بما يلي :وحيث ان المدعى عليها لا

تنازع في كونها تتواجد بالمحل موضوع النزاع"، بل أكدت في مذكراتها السابقة بان العقار موضوع طلب الافراغ هو عبارة عن أرشيف تتواجد به ملفات زبناء مؤسسة الائتمان (د. س.) الخاضعة للتصفية وتحوزه لمدة تجاوزت خمس عقود واقتصرت منازعتها فقط حول النقاط المشار إليها أعلاه كما أنها لم تدلي بالمقابل بسند تواجدها بالمحل موضوع النزاع لكنها لم تقل قط أنها تتواجد بالعقار الذي فوتته للمستأنف عليه، و أن هذا الأخير أكد كما هو وارد بعقد التفويت أنه عين العقار و تملكه و حازه حيازة هادئة تخول له انتفاع كاملا لعقاره ، و أن قول المحكمة بأنها لم تدلي بسند تواجدها بالمحل موضوع النزاع هو تغيير للمراكز القانونية على اعتبار أن قواعد الإثبات تتمثل في كون البيينة على من ادعى و ليس على المدعى عليه كما ذهب لذلك المحكمة في تعليلها مما يكون معه التعليل واضحا، و أن سوء الحكم الابتدائي قد جانب الصواب ، وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن أكدت غير ما مرة من خلال مذكراتها أنها لا تتواجد بالعقار الذي فوتته للمستأنف عليه بدليل أن الوثائق المتواجدة بالملف بما فيها الخبرة التي أمرت بها المحكمة تتناقض فيما بينها كما تم بيانه سلفا، بل إن شهادة ملكية العقار موضوع النزاع الواجب اعتمادها كوثيقة رسمية لا تفيد إطلاقا وجود أي عليه، هذا إضافة إلى أن تقرير الخبرة لم يكن دقيقا كما أنه تم تغييب معطيات حاسمة و هو ما دفعها إلى المطالبة بإجراء خبرة مضادة و هو ما لم تستجب له المحكمة، وبناء على ما هو مسطر أعلاه تكون المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه بالاستئناف قد جانبت الصواب لما لم تقدر الوثائق المعروضة عليها و مدى مطابقتها لواقع النازلة و لم تجعل لقضائها أساسا ، ملتزمة بقبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا أساسا التصريح بإلغاء الحكم المطعون فيه بالاستئناف الصادر عن المحكمة التجارية بالبيضاء عدد 4381 بتاريخ 09/04/2025 ملف عدد 9198/8205/2024 القاضي بالافراغ و بعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء خبرة عقارية يعهد بها لخبير مختص قصد التأكد من موقع العقار و واقعة الاحتلال من عدمها وتحميل المستأنف عليها الصائر. وأرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف وطي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن المستأنفة ادعت أن الحكم الابتدائي جاء سبب التعليل الموازي لانعدامه بعلته ان المحكمة الابتدائية اعتمدت على وثيقتين مختلفتين من حيث المضمون ، إذ تضمن محضر المعاينة المنجز من طرف المفوضة القضائية أنها انتقلت الى المحل الموجود بالمدخل رقم 30 وأن تقرير الخبرة تضمن أن الخبير انتقل الى العنوان 40 شارع المقاومة في حين ان الحكم الابتدائي جاء معللا لتعليلها كافييا ووافيا، وأجاب على جميع ما أثارته المستأنفة من دفعات وذلك أن الرسم العقاري للمحل موضوع الدعوى الذي هو 49034/س هو نفسه الموجود بعقد التفويت وهو كذلك الذي انتقلت إليه السيدة الخبيرة وأطلعت على وثائقه ، وأن نزاعه مع المدعى عليها واضح الموضوع، إذ ينصب على طلبه من المحكمة الحكم له بطرد المدعى عليها من الجزء العلوي للمحل موضوع الرسم العقاري عدد 49034/س الذي تم احتلاله من طرفها بإقرارها وأنها لم تدلي بالمقابل بسند تواجدها فيه، بل تقتصر على مناقشة نقاط لا سند قانوني لها وانه اذا كان للمدعى عليها ما يثبت مشروعيتها تواجدها بالمحل ، فلتدلي به وتثبت ادعاءاتها بحجج ووثائق جديدة، وعليه تكون ادعاءات المستأنفة عديمة الاساس القانوني طبقا لقاعدة ان" من يدعي شيئا فعليه عبء اثباته وليس العكس، اي ان المستأنفة هي من عليها اثبات ما تدعيه وبالتالي يكون الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به ، ملتمة عدم القبول شكلا وموضوعا رد جميع دفعات المستأنفة لعدم جديتها والقول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 11/09/2025 حضرت الأستاذة (بي.) عن الأستاذ (بن.) تسلّم نائب المستأنفة نسخة من الجواب والتمس اجلا فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/09/2025 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث انه وبالاطلاع على الملف الابتدائي تبين ان المحكمة مصدرة الحكم وفي اطار تحقيق الدعوى انتدبت الخبيرة سهام بوطيب قصد اجراء خبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 49034/س الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء بعد الانتقال الى العقار المذكور والاطلاع على حقيقة كون العلية المستغلة من طرف المدعى عليها هي من مشتملات عقار المدعى موضوع الدعوى وفيما اذا كانت

المدعى عليها تتواجد في العقار ذي الرسم أعلاه وان الخبيرة أنجزت تقريرا أفادت من خلاله انها انتقلت الى العقار ذي الرسم العقاري عدد 49034/س الملك المسمى بيناك الكائن بشوارع [العنوان] الدار البيضاء وبعين المكان وجدت كل من المستانف عليه والمصفي السيد احمد (ن.) عن المستانفة ونائبا الطرفين وقامت بمعينة العقار رفقة الحاضرين موضحة ان الرسم العقاري يشمل على المتجر ذي القسمة المفرزة عدد 26 علوه 5.38 م وأنه رغم ان نظام الملكية المشتركة لا يشير الى وجود سدة الا انه مشار في التصميم الطبوغرافي لهذه القسمة المفرزة لوجود سدة كما يشمل الرسم العقاري على المستودع ذي القسمة المفرزة عدد 27 وعلوه 5.38 م وأنه تمت الإشارة في التصميم لهذه القسمة المفرزة بوجود سدة ، مضيقة انه ومن خلال المعاينة تبين ان هناك في الواقع الفعلي مستوى للسدة مشيدة فوق الرسم العقاري منذ بناء العمارة حيث يتم الولوج اليها انطلاقا من قفص السلم بدرج العمارة وهي مستغلة من طرف المدعى عليها كما هو مبين من خلال اللافتة المعلقة على الباب المؤدي اليها لتخلص الى نتيجة انه بناء على المعطيات التقنية فان السدة المستغلة من طرف المدعى عليها تشكل جزءا من مشتملات الرسم العقاري عدد 49034/س بالرغم انها مستقلة عن الطابق الأرضي، وبذلك تكون الخبيرة قد تقيدت بما جاء في الحكم التمهيدي بانتقالها الى العنوان المتواجد فيه المدعى فيه وعاينته بحضور الطرفين وشغله من طرف المستانفة وحسنت بشانه انطلاقا من المعاينة والمعطيات التقنية باعتبارها من ذوي الاختصاص " خبيرة في الشؤون العقارية مهندسة طبوغرافية " واعتبرته جزءا من الرسم العقاري وطالما ثبت من تقرير الخبرة كون السدة هي جزء من مشتملات الرسم العقاري العائد للمستانف عليه فان اكتفاء المستانفة بالقول بخلاف ذلك لم تقم دليلا على ثبوته واكتفت بالمنازعة المجردة دون اثبات السند القانوني لتواجدها بالمدعى فيه مما يكون ما قضى به الحكم المستانف جاء مصادفا للصواب لذا يتعين تاييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس، وأنه لا مبرر لاجراء خبرة بالنظر الى المعطيات أعلاه .

وحيث انه يتعين إبقاء الصائر على المستانفة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع :برده وتأييد الحكم المستانف مع إبقاء الصائر على رافعه .