

Occupation d'un immeuble d'associé : la désignation statutaire comme siège social exclut l'occupation sans titre (Cass. com. 2022)

Identification			
Ref 34561	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 65
Date de décision 27/01/2022	N° de dossier 2019/2/3/1875	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Associés, Sociétés		Mots clés Siège social, Rejet du pourvoi en cassation, Pouvoir souverain d'appréciation, Occupation sans droit ni titre, Immeuble mis à disposition, Expulsion refusée, Désignation contractuelle du local, Consentement de l'associé, Absence de trouble possessoire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Ne constitue pas une occupation sans droit ni titre – et ne saurait donc fonder une mesure d’expulsion – l’utilisation, par une SARL, de l’immeuble appartenant à l’un de ses associés lorsque cet immeuble a été, d’un commun accord, affecté au siège social dans l’acte constitutif (art. 50 de la loi sur les sociétés à responsabilité limitée) et que l’associé-propriétaire, dont la connaissance de cette affectation est démontrée notamment par sa participation aux assemblées générales tenues dans les lieux, a ainsi consenti à ladite utilisation.

Dès lors, la cour d’appel, appréciant souverainement les faits ainsi établis, retient à bon droit que la demande d’expulsion formée par l’associé-propriétaire doit être rejetée. Sur le fondement de l’article 92 du Code de procédure civile, elle peut écarter comme inopérant le grief portant sur l’authenticité contestée d’un procès-verbal d’assemblée générale, la solution du litige ne dépendant pas de ce document dès lors que d’autres pièces suffisent à établir l’absence d’occupation sans titre.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على طلب النقض المودع بتاريخ 2019/09/06 من طرف الطالب المذكور أعلاه، بواسطة نائبه الأستاذ (م.م)، الرامي إلى نقض القرار رقم 2992 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية. 2018/8232/5836 وبعد المداولة طبقا للقانون: حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن الطالب (ر.ع) تقدم بواسطة دفاعه بتاريخ 2016/12/07 بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرض فيه أنه يملك العقار المسمى (ر) ذي الرسم العقاري عدد (...) الكائن بزنقة (...) شارع (...) رقم (...) الدار البيضاء، فوجئ باحتلاله من قبل المطلوبة في النقض شركة (د.ك.). بدون سند قانوني ملتصا بالحكم بطردها ومن يقوم مقامها من العقار موضوع النزاع.

وأجابت المطلوبة بأن الطالب سبق له أن تقدم بدعوى استعجالية إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء صدر بشأنها أمر تحت عدد 5030 بتاريخ 2016/10/19 في الملف رقم 2016/4028 قضى بعدم قبول الطلب، كما تقدم بدعوى استعجالية ثانية أمام السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء صدر بشأنها أمر تحت عدد 4667 بتاريخ 2016/11/28 في الملف رقم 2016/4549 قضى بعدم قبول الطلب، وأن الطالب شريك فيها ويعلم أنها تستغل العقار المدعى فيه بموافقته، وأن محضر المعاينة المؤرخ في 2012/9/12 والذي تم من خلاله الاتفاق على رفع رأسمالها يبين بوضوح عنوانها وهو (...) الدار البيضاء، وأن هذا المحضر موقع من طرف الطالب ملتصا بالحكم برفض الطلب.

وبعد استكمال الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض الطلب، استأنفه الطاعن وتقدم بطلب الطعن بالزور الفرعي في محضر الجمع العام المؤرخ في 2012/09/12، ألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد بإفراغ الشركة المطلوبة ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع طعن فيه الطالب بالنقض نقضته محكمة النقض بمقتضى القرار عدد 2/362 الصادر بتاريخ 2018/09/06 في الملف رقم 2017/2/3/2123 بعلته: « أن المحكمة لم تناقش استبعادها للمحضر المذكور بما يكفي واكتفت بالقول بأنه وثيقة غير حاسمة في النزاع معتمدة على الشهادة العقارية المدلى بها من طرف المطلوب، مع أن موضوع الدعوى لا يتعلق بدعوى استحقاق عقار وإنما بدعوى الطرد للاحتلال بدون سند، علما بأن الطاعنة لم تنازع في ملكية المطلوب للعقار موضوع الإفراغ وإنما تمسكت بانتفاء عنصر الاحتلال من خلال المحضر الذي استدلت به، ولم تناقشه المحكمة بما يكفي لتبرير استبعادها، وبعد تقديم الطرفين لمستنتاجاتهما بعد النقض وإجراء بحث وتقديم النيابة العامة لمستنتاجاتها بشأن طلب الزور الفرعي، قضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه. في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعيتين: حيث يعيب الطاعن القرار بخرق مقتضيات الفصول 2 و3 و89 و97 و98 و345 من ق.م.م وفساد التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس قانوني، بدعوى أنه تقدم يطلب الطعن بالزور الفرعي في المحضر المؤرخ في 2012/09/12 وجدد تمسكه بهذا الطعن بعد النقض والإحالة، إلا أن المحكمة بعد مباشرتها لإجراءات مسطرة الطعن بالزور بإجرائها لبحث ووصف المحضر المطعون فيه والتأشير عليه لم تستكمل هذه المسطرة، واعتمدت محضر المعاينة المدلى به من طرف المطلوبة المؤرخ في 2019/05/22 في رد هذا الدفع والذي تضمن أن المفوض القضائي (م.م). انتقل بتاريخ 2019/05/22 إلى مكتب المصادقة على الإمضاءات بالمقاطعة الجماعية آفا وعين تسجيل رقم بطاقته الوطنية وتصحيح إمضائه، وكذلك بصمته بالسجل عدد (...). المؤرخ في 2009/09/24، إلا أن ردها لطلبه بالطعن بالزور الفرعي بناء على محضر معاينة يثبت المصادقة على توقيعه على محضر يعود لسنة 2009 وليس للمحضر المطعون فيه بالزور والمؤرخ في 2012/09/12 يجعل قرارها فاسد التعليل وخارقا للفصول 89 و97 و98 من ق.م.م، كما أنها لم تعمل على تكييف النزاع التكييف القانوني السليم ولم تطبق القانون الواجب لما اعتبرت أن موضوع النازلة لا يتعلق باحتلال بدون سند لكونه كان عالما بواقعة الاحتلال بمقتضى محضر الزيادة في رأس المال، ولكونه شريك في الشركة المطلوبة، بالرغم من واقعة الاحتلال ثابتة ما دامت المطلوبة لم تدل بحجة كتابية تبرر تواجدها

بعقاره، وأن كونه عالما بتواجدها به لا يغير من واقعة الاحتلال، وإن كان شريكا بالشركة فإنه لم يسبق له أن رخص لها بالتواجد بالعقار المدعى فيه، وبالرغم من أن الفصل في النزاع يتوقف على البت في طلب الطعن بالزور الفرعي في محضر الجمع العام لكون المطلوبة تبرر تواجدها بالعقار استنادا للمحضر المذكور، فإن المحكمة أغفلت البت في منطوق قرارها في هذا الطلب المقدم بصفة نظامية، وأنها لما أثبتت في تعليلها بأن محضر الجمع العام المؤرخ في 2012/09/12 والمطعون فيه بالزور لا علاقة له بموضوع النزاع، اعتبرت أن ما تمسك به بعدم حضوره لأي جمع عام أو توقيعه لأي محضر لا ينهض حجة على احتلال المطلوبة لعقاره، وأن دفعه بهذا الخصوص تصب في دعوى بطلان الجموع العامة ولا علاقة لها بدعوى الاحتلال، وكان على المحكمة انسجاما مع هذا التعليل أن تستبعد المحضر المطعون فيه بالزور، لأنه ليس حجة ولا يبرر احتلال المطلوبة لعقاره ولا علاقة له بموضوع الدعوى، خاصة وأنه تم التداول فيه في نقطة وحيدة هي تنازل المسير عن ديونه اتجاه المطلوبة والزيادة في حصصه فيها ولا علاقة له بالعقار موضوع الدعوى، ولا يعتبر سندا يبرر تواجدها بالعقار ما دام احتلالها له كان بدون ترخيص وموافقة صريحة منه ودون تقديم لأي مقابل عن ذلك الاستغلال، ويشكل اعتداء على حق الملكية وخرقا للفصل 35 من الدستور والمادة 14 من مدونة الحقوق العينية، مما يعرض قرارها المطعون فيه للنقض.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 92 من ق.م.م: « إذا طعن أحد الأطراف أثناء سريان الدعوى في أحد المستندات المقدمة بالزور الفرعي، صرف القاضي النظر عن ذلك إذا رأى أن الفصل في الدعوى لا يتوقف على هذا المستند »، والثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الشركة المطلوبة في النقض تتواجد بالمحل موضوع النزاع وتتخذ مقر اجتماعيا لها باتفاق الشركاء في عقدها التأسيسي عملا بمقتضيات المادة 50 من قانون الشركات ذات المسؤولية المحدودة، وأن الطاعن باعتباره شريكا في الشركة، فإنه كان عالما باتخاذها للمحل موضوع الدعوى مقر لها، ليس فقط من خلال المحضر المطعون فيه بالزور الفرعي، وإنما من خلال باقي محاضر الجموع العامة المنعقدة بالمقر المذكور التي حضرها مع باقي الشركاء، والدعاوى موضوع النزاعات التي كانت قائمة بينهم، مما ينفي عنها صفة الاحتلال، وهذه العلة القانونية المستقاة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع، تقوم مقام العلة المنتقدة ويستقيم القرار بها، وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

في شأن الوسيلة الثالثة: حيث يعيب الطاعن القرار بخرق مقتضيات الفصول 335 و342 و345 من قانون المسطرة المدنية، بدعوى أن مقتضيات الفصل 335 من قانون المسطرة المدنية تنص على أنه إذا تم تحقيق الدعوى أو انقضت آجال تقديم الردود واعتبر المقرر القضية جاهزة للحكم أصدر أمرا بتخليه عن الملف وحدد تاريخ الجلسة التي تدرج فيها القضية يبلغ هذا الأمر للأطراف طبقا للفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية، كما أن المستشار المقرر ملزم بتحرير تقرير مكتوب وتلاوته، إذا تم إجراء تحقيق في الدعوى طبقا للفصل 342 من قانون المسطرة المدنية، وأن المحكمة رغم إجرائها لبحث بشأن مسطرة الطعن بالزور الفرعي لم تصدر الأمر بالتخلي ولم تبلغه للأطراف، كما أن المستشار المقرر لم يحرر تقريراً مكتوباً ولم يقرأ بتلاوته مما يشكل خرقاً لمقتضيات قانونية من النظام العام ويعرض القرار المطعون فيه للنقض.

لكن، خلافا لما أثاره الطاعن في الوسيلة فإنه فضلا على أن تلاوة التقرير من عدمها لم تبق من مشمولات الفصل 342 من قانون المسطرة المدنية، فإنه بالرجوع للقرار المطعون فيه يتبين أن المستشار المقرر قام بتحرير تقرير مكتوب والذي لم تتم تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف، كما أنه لم يثبت أنه تضرر من عدم قيام المستشار المقرر بإصدار الأمر بالتخلي، ما دام أن عدم الإصدار يترك الباب مفتوحا في وجه الطرفين للإدلاء بما يفيدهما لغاية حيز القضية للمداولة، مما تكون معه الوسيلة غير مقبولة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البابين رئيسة، والمستشارين السادة حسن سرار مقررا ومحمد الكراوي والسعيد شوكيب ومحمد طيبي وزاني أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم

