

**Occupation sans droit ni titre -  
La bonne foi de l'occupant, qui  
est présumée, fait échec à  
l'action en responsabilité du  
propriétaire (Cass. com. 2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 45905	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 236/3
<b>Date de décision</b> 20190424	<b>N° de dossier</b> 2018/3/3/1320	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Responsabilité civile, Civil		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Responsabilité civile, Rejet, Présomption de bonne foi, Occupation sans droit ni titre, Local commercial, Indemnité d'occupation, Faute, Eviction, Charge de la preuve, Bonne foi	
<b>Base légale</b> Article(s) : 77 - 78 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel rejette la demande en dommages-intérêts formée par le propriétaire d'un local commercial contre un occupant évincé pour défaut de titre. Ayant constaté que l'éviction de ce dernier résultait non d'une faute de sa part mais de l'absence de qualité de son vendeur pour lui céder le droit au bail, elle en déduit exactement que l'occupant, dont la bonne foi est présumée, n'a commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité.

Il incombe en effet au demandeur à l'indemnisation de rapporter la preuve de la mauvaise foi de l'occupant, la cour n'étant pas tenue d'ordonner une mesure d'instruction à cet effet en l'absence de tout commencement de preuve.

## Texte intégral

محكمة النقض - الغرفة التجارية - القرار عدد 3/236 - المؤرخ في 2019/04/24 - ملف تجاري عدد 2018/3/3/1320

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/07/16 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عبد الجليل (س.) الرامي إلى نقض القرار رقم 1679 الصادر بتاريخ 2017/03/20 في الملف عدد 2016/8202/5135 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ؛

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف؛

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه؛

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 10 /04 /2019 ؛

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 24 /04 /2019 ؛

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الصغير والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد العزيز أوباك ؛

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن سعيد (ز.) تقدم بمقال يعرض فيه أنه اشترى من (ش. م. ع.) محلا تجاريا موضوع الرسم العقاري المسمى (...) ذي الرسم العقاري 3143/32 الكائن (...)، و انه غاب عن مدينة الدار البيضاء بحكم وظيفته وبعد استقراره بها وجد أن المحل الذي اشتراه محتلا من قبل الغير . وأنه استصدر حكما عن المحكمة التجارية قضي بطرد المحتل بدون حق وهو الحكم الذي تم تأييده استئنافيا، ولأنه تم حرمانه من محله من تاريخ 30/03/2002 إلى تاريخ التنفيذ بالإفراغ الذي هو 26/04/2013 أي 11 سنة وأن السومة الكرائية الجاري بها العمل في مثل هذه المحلات هي 2500 درهم ملتصا الحكم له بمبلغ 330.000 درهم . فتقدم المدعى عليه أبو بكر (و.) بمذكرة جوابية مع مقال ادخال الغير في الدعوى جاء فيه أنه يكتري المحل من محمد (و.) ملتصا إدخاله في الدعوى والحكم عليه بالأداء محله . فصدر الحكم بقبول الطلب الأصلي وعدم قبول طلب إدخال الغير في الدعوى وفي الموضوع بأدائه لفائدة سعيد (ز.) تعويضا قدره 160000 درهم مع تحديد الإكراه البدني في الأدنى والصائر و رفض باقي الطلبات استأنفه المحكوم عليه استئنافا أصليا والمحكوم له استئنافا فرعيا فقضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغائه والحكم من جديد برفض الطلب بمقتضى قرارها المطلوب نقضه .

في شأن وسيلة النقض الفريدة :

حيث ينعى الطاعن القرار بعدم الارتكاز على اساس قانوني سليم ، وسوء التعليل ، وخرق حقوق الدفاع ، ذلك ان المحكمة مصدرته عللت قرارها بما يلي : " ان من بين ما تمسك به المستأنف أصليا كونه دخل المحلات بطريقة قانونية و بمقتضى عقد شراء بينه و بين محمد (و.) في سنة 2002 و ادلى بنسخة من عقد بيع حق كراء . و كذلك بنسخة من شكاية مباشرة من اجل النصب موجهة ضد محمد (و.) . وبذلك و إن كانت المحكمة قضت بإفراغ المستأنف باعتباره محتلا بدون سند كما يثبته الحكم الابتدائي و القرار الاستئنافي المستدل بهما بالملف فان ذلك لا يفيد اعتماره للمحل بسوء نية ما دام انه ادلى بما يفيد سند اعتماره للمحل الذي هو عقد بيع حق الكراء

و الذي كان مقابل مبلغ مالي قدره 3000 درهم للمتر المربع . وان التعويض يتوقف على إثبات عناصر المسؤولية المدنية و التي أساسها الخطأ طبقاً للفصلين 77 و 78 من قانون الالتزامات و العقود . وان المستأنف باعتباره كان حائزاً للمحل بحسن نية و تم إفراغه لعدم مشروعية سند تواجده بالمحل بحكم ان الشخص الذي باع له حق الكراء لم تكن له الصفة الشرعية في ذلك فانه لم يرتكب أي خطأ يوجب مساءلته . و ان الحكم المستأنف لما اعتمد على مجرد تواجد المستأنف بالمحل دون سند قانوني لاعتبار المستأنف عليه محققاً في التعويض نتيجة احتلال المحل دون ان يبرز الخطأ المرتكب من جانب المستأنف و ما إذا كان قد اعتمد وسائل التدليس او الاحتيال او الغصب من اجل اعمار المحل فان الحكم المستأنف لم يجعل لقضائه أساساً من القانون و يتعين التصريح بإلغائه و الحكم من جديد برفض الطلب . " والحال ان هذا التعليل غير سليم ذلك ان الثابت من أوراق الملف أن الطاعن أدلى بما يثبت ملكيته للمحل موضوع النزاع ، و أدلى بما يثبت تواجد المدعى عليه أبو بكر (و.) ( المطلوب في النقض ) بالمحل المذكور دون سند قانوني و ذلك منذ تاريخ شراء الطاعن للمحل المذكور الى تاريخ تنفيذ الحكم القاضي بإفراغه و القرار المؤيد له حسبما هو ثابت من محضر الإفراغ المنجز من طرف المنتدب القضائي بتاريخ 2013/04/26 ، الشيء يثبت سوء نية المطلوب في النقض غير أن محكمة الاستئناف التجارية صرحت في قرارها انه كان حائزاً للمحل بحسن نية من غير أن تجري بحثاً في النازلة كما يوجب القانون . و حتى على فرض أن المدعى عليه السيد أبو بكر (و.) ( المطلوب في النقض ) كان حائزاً للمحل من يد المسمى محمد (و.) بناء على عقد بيع حق كراء حسب ادعائه، فان ذلك لا يحول دون الأمر بإجراء تحقيق من طرف المحكمة للتحقق بما فيه الكفاية من حسن نيته من عدمها بالنظر للوثائق المستدل بها من طرف العارض ومحكمة الاستئناف لما لم تامر بإجراء من إجراءات التحقيق للبحث في حسن النية من عدمها بالرغم مما يمكن أن يكون لذلك من تأثير على قضائها فجاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه.

لكن حيث ان المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه وللقول بإلغاء الحكم المستأنف والتصدي برفض طلب التعويض الذي تقدم به الطالب عللت قرارها بما يلي " وان المستأنف باعتباره كان حائزاً للمحل بحسن نية و تم إفراغه لعدم مشروعية سند تواجده بالمحل بحكم أن الشخص الذي باع له حق الكراء لم تكن له الصفة الشرعية في ذلك فانه لم يرتكب أي خطأ يوجب مساءلته، وأن الحكم المستأنف لما اعتمد على مجرد تواجد المستأنف بالمحل دون سند قانوني لاعتبار المستأنف عليه محققاً في التعويض نتيجة احتلال المحل دون أن يبرز الخطأ المرتكب من جانب المستأنف وما إذا كان قد اعتمد وسائل التدليس او الاحتيال او الغصب من اجل اعمار المحل فان الحكم المستأنف لم يجعل لقضائه أساساً من القانون و يتعين التصريح بإلغائه و الحكم من جديد برفض الطلب " التعليل الذي اعتبرت من خلاله المحكمة أن المطلوب كان حائزاً للمحل موضوع الدعوى عن حسن نية التي هي الأصل ، وأن الطالب لم يثبت وجود عناصر المسؤولية في حق المطلوب من خطأ و ضرر وعلاقة سببية ، وأن المحكمة لم تكن ملزمة بإجراء تحقيق من أجل البحث في حسن نية هذا الأخير من عدمها ، طالما أن الملزم قانوناً بإثبات عكس ذلك هو الطالب ، وهو حينما لم يفعل يكون قرار المحكمة برفض طلب التعويض في محله ومبني على أساس وغير خارق لأي حق من حقوق الدفاع والوسيلة على غير أساس .

لهذه الأسباب

قضت برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.