Occupation sans titre d’un local : rejet de la qualification d’action mixte et compétence du juge unique confirmée (Cass. civ. 2016)

Identification			
Ref 15572	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 204
Date de décision 15/03/2016	**N° de dossier** 2015/3/1/2062	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Foncier, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Témoignages insuffisants, Répartition de la charge probatoire, Preuve de l'existence d'une relation locative, Occupation sans droit ni titre, Nature des actions mixtes, Motivation adéquate de la décision, Formation collégiale non requise, Expulsion confirmée, Définition, Compétence du juge unique, Charge de la preuve, Ancienneté de l'occupation insuffisante, Action mixte
Base légale Article(s) : 399 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats	**Source** Revue : Arrêts de la Cour Suprême, Chambre Civile قرارات المجلس الأعلى الصادرة عن غرفة المدنية | Page : 30

Résumé en français

La Cour de cassation rejette le pourvoi formé contre un arrêt de la Cour d'appel confirmant un jugement d'expulsion pour occupation sans droit ni titre d'un local affecté à un atelier de menuiserie. Le demandeur en cassation reprochait d'abord au jugement initial une irrégularité procédurale, soutenant que l'affaire, en raison de sa nature mixte (droits réel et personnel combinés), devait être jugée en formation collégiale conformément à l'article 4 du Dahir sur l'organisation judiciaire. La Cour rappelle toutefois que la qualification de « mixte » ne s'applique qu'aux actions combinant nécessairement droits réels et personnels issus d'une même relation juridique, ce qui n'est pas le cas en matière d'expulsion pour occupation sans titre. Dès lors, la compétence du juge unique était correctement retenue.

Sur le fond, le requérant contestait également l'insuffisance de motivation de l'arrêt, reprochant à la cour d'appel d'avoir écarté abusivement les témoignages confirmant son occupation paisible du local depuis plusieurs années. La Cour de cassation rejette ce moyen, rappelant que l'ancienneté de l'occupation ne suffit pas à elle seule à établir un droit de jouissance légitime sans preuve d'une relation locative ou d'un autre titre régulier. Les témoignages recueillis ne faisaient en effet état que d'une occupation matérielle, sans démontrer l'existence d'un bail ou d'un accord explicite du propriétaire.

La Cour de cassation conclut ainsi que l'arrêt attaqué est fondé sur une motivation adéquate, ayant

exactement apprécié les faits et appliqué correctement les règles sur la charge de la preuve prévues à l'article 399 du Code des obligations et des contrats, et rejette en conséquence le pourvoi.

Résumé en arabe

الدعوى المختلطة هي التي تستند على الحق العيني والشخص في نفس الوقت ناشئين عن رابطة قانونية واحدة ، عادة ما يكون مجال تطبيقها العقود الواردة على نقل ملكية أشياء بحيث يثبت عنها حق عيني على الشيء وحق شخصي ناشئ عن العقد كدعوى تسليم المبيع ودعوى فسخ أو إبطال عقد سابق ، أما دعوى الإفراغ للاحتلال بدون سند فإنها لا تعد من هذا القبيل لأنها لا تستند إلى أية رابطة قانونية ، والمحكمة مصدرة القرار لما ردت الدفع بأن : الدعوى هي دعوى الإفراغ للاحتلال بدون سند ويبت فيها قاض منفرد وليس المطالبة بحق عيني وهو حق الملكية كما جاء في أسباب الاستئناف إذ لا وجود لأي منازعة في حق الملكية من قبل المستأنف نفسه » تكون قد ركزت قضاءها على أساس.

رفض الطلب

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بشأن الوسيلة الأولى:

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه عدد 1121 وتارخ 2014/12/22 الصادر عن محكمة الاستئناف بالحسيمة في الملف عدد 2014/1201/298 أن عبد العزيز (ل) ادعى أمام انحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه فوجئ بالمدعى عليه وهو يطالبه قضائيا بإرجاع الكهرباء للمحل الكائن بزنقة 32 رقم 1 بلدية ايمزورن الذي هو عبارة عن مرآب به آلات النجارة مملوكة له وأن المدعى عليه قد احتله بدون سند والتمس الحكم بطرده وتعويضه بمبلغ قدره 20000 درهما وترك جميع المعدات. وبعد جواب المدعى عليه بأنه يكتري المحل والتماسه رفض الطلب، أصدرت المحكمة حكمها بإفراغ المدعى عليه وبأدائه لفائدة المدعي مبلغ 10000 درهما ورفض باقي الطلبات. استأنفه المحكوم عليه مثيرا أن الحكم خرق الفصل 4 من ظهير التنظيم القضائي للبت في الدعوى من طرف قضاء فردي، في حين أن القضاء الجماعي هو المختص لأنها مختلطة وأن القضاء الاستعجالي وإن حكم بعدم قبول الدعوى لعدم الإثبات فإن ذلك لا يفيد انعدام العلاقة الكرائية وأكد أنه مكتر للمحل المذكور بسومة 1500 درهما وله شهود على ذلك، والتمس إلغاء الحكم المستأنف. وبعد جواب المستأنف عليه الرامي للتأييد وإجراء بحث وتبادل الردود وانتهاء الإجراءات، قررت المحكمة تأييد الحكم المستأنف بقرارها موضوع الطعن بالنقض.

وحيث يعيب الطاعن على القرار مخالفة تشكيلة الهيئة الحاكمة حسب ما تفرضه المادة الرابعة من ظهير التنظيم القضائي، إذ أن الدعاوى العينية والمختلطه يتم البت فيها بهيئة ثلاثية والمطلوب يستند في طلبه إلى حق عيني هو حق الملكية للمطالبة بحق شخصي

وهو استرداد عقاره وأن ما ردت به محكمة الاستئناف بأن الأمر لا يتعلق بالمطالبة بحق عيني الذي لا وجود لأي منازعة له من قبل الطالب في حين أنه لم يدفع بأن الدعوى عقارية وإنما تمسك بكونها مختلطة وبذلك المحكمة بعدم اعتبارها لهذا المعطى تكون غير موفقة في تعليلها.

لكن، يقضي الفصل الرابع من التنظيم القضائي (تعقد المحاكم الابتدائية بما فيها المصنفة جلساتها مع مراعاة المقتضيات المنصوص عليها في الفصل 5 بعده وكذا الاختصاصات المخولة لرئيس المحكمة بمقتضى نصوص خاصة بقاض منفرد و بمساعدة كاتب الضبط ماعدا الدعاوى العقارية العينية والمختلطة وقضايا الأسرة والميراث ...>>، والدعوى المختلطة هي التي تستند على الحق العيني والشخصي في نفس الوقت ناشئين عن رابطة قانونية واحدة وعادة ما يكون مجال تطبيقها العقود الواردة على نقل ملكية أشياء بحيث يثبت عنها حق عيني على الشيء وحق شخصي ناشئ عن العقد كدعوى تسليم المبيع ودعوى فسخ أو إبطال عقد سابق أما دعاوى الإفراغ للاحتلال بدون سند فإنها لا تعد من هذا القبيل لأنها لا تستند إلى أي رابطة قانونية والمحكمة مصدره القرار لما ردت الدفع المذكور: بأن الدعوى هي دعوى إفراغ للاحتلال بدون سند والتي يبت فيها قاضي منفرد وليس المطالبة بحق عيني وهو حق الملكية كما جاء في أسباب الاستئناف إذ لا وجود لأي منازعة في حق الملكية من قبل المستأنف نفسه، تكون قد ركزت قضاءها على أساس ولم تخرق الفصل المذكور ويبقى ما بالوسيلة غير جديرة بالاعتبار.

وفيما يرجع للوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه حين اعتبر أن ادعاء وجود علاقة كرائية بقي مجردا وأن الشهود المستمع إليهم وإن كانوا قد شهدوا باعتمار الطالب للمحل منذ 2008 غير أنهم لم يحددوا ما إذا كان ذلك الاعتمار على سبيل البر والإحسان أم على سبيل الكراء، والحال أنه خلاف هذا التعليل فقد صرح المطلوب بمقاله الافتتاحي أنه تفاجأ مؤخرا باحتلال الطالب، وبجلسة البحث عرضت عليه تصريحات الشهود التي جاء فيها أنه يعتمر المحل منذ 2008 ويستغله في أعمال النجارة، فلم يعارض فيها ويبقى ادعاء المطلوب بأنه تفاجأ خلال شهر غشت 2012 باعتماره للمدعى فيه متناقضة مع إقراره بما صرح به الشهود، ومن تم تهدم قرينة الاحتلال لكون اعتمار المحل لمدة تفوق خمس سنوات دون منازعة المالك واستغلاله في أعمال النجارة تنفي عنه صفة الاحتلال وتفيد الموافقة الضمنية للمالك على هذا الوضع، الشيء الذي غاب عن مصدري القرار المطعون فيه ولم تؤطر النازلة في إطارها القانوني الصحيح، وكما أن التناقض في فصول المقال من موجبات سقوطه والمدعي هو الملزم قانونا بإثبات فصول الدعوى وليس العكس بقلب عبء الإثبات وجعله على عاتقه، وقد أثبت بجلسة البحث أن اعتماره للمدعى فيه كان سنة 2008، في حين أن المطلوب ضده عجز عن إثبات أن هذا الاعتمار كان احتلالا بدون سند خلال 2013 والمحكمة ملزمة بالتقيد بفصول الدعوى ومعطيات المقال الافتتاحي، ويبقى قرارها غير مؤسس لما يستشف من قرائن مستنتجة من البحث.

لكن، من جهة فإن المدعي هو من يدعي خلاف الأصل أو خلاف واقعة مثبتة أو واقعة مدعاة من طرفه لرد دعوى القائم ضده، إذ يصح مدعيا ينقلب عليه عبء الإثبات وليس بالضرورة هو مقيم الدعوى وعملا بالفصل 399 من ق.ل.ع فإن إثبات الالتزام يقع على مدعيه ومن جهة ثانية فإن طول اعتمار محل لا يضفي على الاحتلال صبغة الشرعية ما لم يثبت سند هذا الاعتمار ومبرراته القانونية و المحكمة مصدره القرار لما تبين لها من مقال المطلوب أنه فوجئ مؤخرا برفع مقال استعجالي ضده من طرف الطالب بهدف إرجاع التيار الكهربائي – وليس مفاجأته بالاحتلال خلاف ما بالوسيلة – رغم أنه لا تربطه به رابطة، والتمس الحكم بإفراغه من المدعى فيه وأن الطالب ادعى الكراء وبذلك أصبح ملزما بإثبات هذه الواقعة المدعاة إلا أنه لم يثبت ذلك، وأن الشهود المستمع إليهم وإن أكدوا اعتماره للمدعى فيه فإنهم لم يشهدوا بوجود علاقة كرائية بينه وبين المطلوب فاعتبرت أن الطالب محتل بدون سند للمدعى فيه وأيدت الحكم القاضي بإفراغه وأدائه تعويضا عن الاحتلال للمطلوب معللة قرارها بما سبق تكون ركزت قضاءها على أساس وجاء قرارها معللا والتزمت بموضوع الدعوى وهو الاحتلال بدون سند ويبقى ما استدل به غير مرتكز على أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد الحنافي المساعدي رئيسا والمستشارين السادة: سمية يعقوبي خبيزة مقررة – محمد بن يعيش – عبد الهادي الأمين – مصطفى بركاشة أعضاء بحضور المحامي العام اليد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.