

**Preuve du droit d'occupation :
Un certificat officiel émanant de
la collectivité propriétaire du
terrain l'emporte sur une
procuration antérieure pour
établir la qualité de bénéficiaire
(Cass. com. 2015)**

Identification			
Ref 53111	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 251/2
Date de décision 20150409	N° de dossier 2014/2/3/1346	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Rejet, Propriété immobilière, Preuve de l'obligation, Pouvoir d'appréciation des juges du fond, Occupation sans droit ni titre, Force probante, Expulsion, Droit d'occupation, Droit civil, Certificat d'attribution, Acte sous seing privé, Acte officiel	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel ordonne l'expulsion d'un occupant d'un local commercial édifié sur un terrain appartenant à une collectivité locale. Ayant souverainement constaté, au vu des documents produits, que le nom de l'occupant ne figurait ni sur le certificat d'attribution ni sur la liste des bénéficiaires établis par la collectivité propriétaire, mais que le nom du demandeur à l'expulsion y figurait, elle en déduit exactement que le premier est un occupant sans droit ni titre. Ne peut valablement s'y opposer un acte sous seing privé antérieur, tel qu'une procuration, auquel la collectivité propriétaire n'était pas partie et qui est insuffisant à établir un droit d'attribution sur le bien.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب أحمد (ص.) قدم بتاريخ 2014/7/4 مقالا الى المحكمة

التجارية بالرباط عرض فيه أنه من ضمن المستفيدين من المحلات التجارية المنجزة بمركز أولاد حنون باتفاق مع جماعة القصبية صاحبة الأرض التي أنجزت فوقها الدكاكين حيث التزم المستفيدون بتحمل تكاليف البناء المحددة في مبلغ 31.000 درهم وان تقسيم الدكاكين أسفر عن استفادته من المحل رقم 9 إلا أنه عندما أصبحت المحلات جاهزة فجئى بكون الدكان رقم 9 الذي آل إليه حسب اللائحة محتل دون سند من قبل الطالب محمد (هـ)، أنه سبق له أن استصدر أمرا استعجاليا بإفراغه لكن عند استئنائه أُلغته محكمة الاستئناف وتصدت وحكمت بعدم الاختصاص النوعي. والتمس لذلك الحكم بطرد المدعى عليه من المحل موضوع النزاع وهو يقوم مقامه، وبعد الدفع بعدم الاختصاص وصدور قرار نهائي باختصاص المحكمة التجارية والصواب صدر حكم وفق الطلب استأنف الطالب، وبعد إجراء البحث أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسائل النقض الأربعة مجتمعة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وانعدام الأساس القانوني وخرق القانون (الفصول 424 - 425 و 426 من ق ل ع) وخرق قاعدة الترجية، ذلك أنه لم يثر مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع التي تنص على أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة الى منشئها ولا يجوز الغاؤها الا برضاها معا وإن الغاء الوكالة المؤرخة في 2007/6/13 التي ضمت أسماء المستفيدين من الدكاكين من بينهم الطلاب تم الغاؤها في غيابه بعد سنة وما يزيد أنه تسلم المحل رقم 9 ومارس فيه تجارته وهو الغاء غير جائز لا يمكن الأخذ به وهذا لم يناقش أثناء جلسة البحث لعدم حضور نفس قوة الدليل الذي الورقة الرسمية مادامت موقعة من المطلوب ومصادق عليها من لدن موظف مأذون له بذلك ومادام لم يطعن فيها بالزور مستدلا بالقرار عدد 138 الصادر بتاريخ 1977/4/22 في الملف المدني 171-45 قضاء المجلس الأعلى عدد 25، مضيفا أنه من الثابت قانونا أخذ بعين الاعتبار التاريخ الأسبق لإنشاء الحق معا واللائحة المؤرخة في 2007/6/13 التي تشبث بها الطالب لاثبات حقه اسبق في الانجاز والتوقيع على اللائحة التي اعتبرها القرار المطعون فيه مؤرخة في 2009/7/14 وأن السند الأسبق تاريخا يرجح على من كان سنده بعده وهو ما تجاهله القرار المطعون فيه وأشار الى أن الطالب لم يثبت أنه كان من المستفيدين من طرف الجماعة المانحة بأي دكان ولم يتم تحديد اسمه في الشهادة الصادرة عنها ولم يدل بأنه نظم نفسه ضمن (أ. ح.) على الأقل للقول بأنه كان من الموعودين بمنح ترخيص البناء ذلك أن إعادة لائحة المستفيدين وإقصاء الطالب منها كان مقصودا بسبب التحايل وإرضاء أشخاص آخرين متجاهلين أن الجماعة لما سلمت الأرض لمجموعة من التجار من بينهم الطالب الدين عينوا كل من المطلوب وعبد الاله (ج.) والحارثي (ف.) لانجاز المشروع وتسلم الطالب وصلا موقعا من لدن هؤلاء بتسلمهم مبلغ 15.000 درهم لبناء دكانه رقم 9 وما يمكن استنتاجه ان اقضاء الطالب من اللوائح اللاحقة لوثيقة الالتزام والوكالة المؤرخة في 2007/6/13 يرجع الى صغر سنه وإرضاء المطلوب باعتباره نائبا بالجماعة الفرعية الصوالة وتسليمه الدكان رقم 9 رغم انه يستفيد من الدكان رقم 3.

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها من وثائق الملف المعروضة عليها والبحث المجرى أن الأرض التي بنيت عليها الدكاكين هي على ملكية جماعة القصبية من خلال الشهادة الصادرة عنها التي تتضمن أسماء المستفيدين وأرقام الدكاكين لكل واحد منهم. كما أن الالتزام الصادر عن المستفيدين ببناء هذه الدكاكين على نفقتهم ووفق تصميم هندسي معد من لدن مهندس معماري يتضمن أسماء نفس المستفيدين وأرقام الدكاكين العائدة لكل منهم وتم تحديد مبلغ 31.000 درهم كمساهمة كل مستفيد في البناء وأنه لا وجود لاسم الطاعن ضمن الوثيقتين المدلى بهما ولم يثبت أنه كان من المستفيدين من الدكاكين موضوع النزاع حسب نفس الوثيقتين اعتبرته عن صواب محتلا لمحل النزاع الحامل لرقم 9 حسب الوثائق المذكورة أعلاه. وبخصوص الوكالة المستدل بها من الطاعن المؤرخة في 2007/6/13 فقد استبعدتها بتعليقها «أن الالتزام والوكالة التي تشبث بهما الطاعن تبقى مجرد التزام بين الأطراف الموقعة عليه والملتزمة فيه ولا يفيد حقيقة أن الطاعن هو من بين المستفيدين من الترخيص الجماعي لبناء دكان وأنه تضمن فقط تأطير الأشخاص الموقعين على اختيار من سيمثلهم ومن سيتولى البناء الى غير ذلك ولم يتضمن ان الطاعن هو من ضمن المستفيدين من الترخيص بالبناء من لدن جماعة القصبية» فتكون بذلك قد ناقشت الوكالة والالتزام المتمسك به من لدن الطاعن، ولم تكن ملزمة بالالتجاء الى قواعد الترجيح مادام أن مضمون الوثائق المستدل بها الدفع بأنه مستفيد من الدكان الذي منحه الجماعة لمجموعة من التجار لم يكن الطاعن منهم وان كان قد استثنى من الاستفادة فعليه الرجوع على من استثناه. كما أن حدوث هذا الأمر لا يبرر له التواجد بالدكان رقم 9 الذي اثبت المستأنف أنه المستفيد منه» اعتبارا منها أن للطاعن الحق في الرجوع على من تسلم منه الأموال ومن استثناه من الاستفادة من الدكاكين التي خصصتها الجماعة لمجموعة من التجار بأسمائهم وأرقام دكاكينهم فجاء القرار

المطعون فيه غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومرتكزا على أساس قانوني. وما بالوسائل مجتمعة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.