

**Propriété immobilière :
l'occupant d'un bien est tenu de
justifier d'un titre légal et
opposable au propriétaire pour
faire échec à une demande
d'expulsion (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67749	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5176
Date de décision 20211028	N° de dossier 2021/8232/3696	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Titre de propriété, Propriété immobilière, Opposabilité, Occupation sans droit ni titre, Irrecevabilité de la demande d'intervention, Intervention forcée, Droit de propriété, Charge de la preuve, Certificat de propriété, 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 se prononce sur la nature des documents susceptibles de justifier une occupation légitime d'un bien immobilier. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion et déclaré irrecevable la demande d'intervention forcée d'une tierce société. L'appelant soutenait, d'une part, que la demande d'intervention était recevable et, d'autre part, que son occupation était justifiée par une relation contractuelle avec un tiers ainsi que par divers documents administratifs et fiscaux. La cour écarte le premier moyen en rappelant qu'une demande d'intervention forcée, à l'instar d'une demande introductive d'instance, doit comporter des prétentions déterminées à l'encontre de la partie mise en cause, ce qui faisait défaut. Sur le fond, la cour retient qu'une éventuelle relation locative entre l'occupant et une société tierce est inopposable au propriétaire du bien, avec lequel aucun lien de droit n'est établi. Elle juge en outre que ni les autorisations administratives d'investissement ni les quittances fiscales ne constituent un titre d'occupation légitime. Dès lors, en l'absence de production d'un acte de nature à contredire le droit de propriété établi par le certificat foncier, l'occupation est jugée sans fondement. Le jugement d'expulsion est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث من جملة ما عابته المستأنفة على الحكم المستأنف مجانيته للصواب من خلال ما يلي:

ان الحكم الابتدائي قضى بعدم قبول مقال الادخال والحال أن شركة (سم.) المدخلة في الدعوى تتواجد بالمحل موضوع الدعوى. وأنها أدلت خلافا لما ورد بالحكم المطعون فيه بما يثبت وجود عقد شراكة بينها وبين الشركة (ع. م.) في شخص ممثليها القانونيين خليل (م.) وانوار (ع.). وأن توажدها بالعقار إلى جانب شركة (سم.) ينفي واقعة الاحتلال بدون سند.

وحيث أنه خلافا لما عابتها الطاعنة على الحكم المطعون فيه فإن محكمة البداية قد أجابت بما فيه الكفالة على مقال إدخال شركة (سم.) في الدعوى وقضت بعدم قبوله لكونه لم يتضمن أية طلبات في مواجهتها، فمقال الادخال شأنه شأن المقال الاصلي في الدعوى يجب أن يتضمن طلبات محددة مما يتعين معه رد السبب لعدم جاهته.

وحيث من جهة أخرى فإن المستأنفة لم تدل بما يثبت مشروعية سند توأجدها بعقار المستأنف عليها إذ على فرض ثبوت علاقة كرائية بين المستأنفة وبين الشركة (ع. م.) فإن ذلك لا يخول للاولى أية صفة للتواجد بعقار المستأنف عليها وأن الوثائق المدلى بها : نسخة من برنامج الاستثمار الصادر عن المندوبية الاقليمية للتجارة والصناعة - نسخة من علامات وفواتير أداءات ضريبية صادرة عن الخزينة العامة للمملكة - الجمع العام للمجلس الاداري لشركة (سم.) - نسخة من برنامج الاستثمار الصادر عن المندوبية الاقليمية للتجارة والصناعة لفائدة شركة (سم.) كلها وثائق لا تعتبر سندا قانونيا يبرر توأجدها بعقار المستأنف عليها.

وحيث إن المستأنف عليها لا تربطها أية علاقة مع المستأنفة أو مع أي شخص آخر كمثلها القانوني السيد انوار (ع.) فلا صفة لهذا الأخير وإن كانت تربطه علاقة مع الشركة (ع. م.) في السماح للمستأنفة باحتلال ملك المستأنف عليها فضلا عن كون المحكمة باطلاعها على نسخ النموذج (ج) لشركة (سم.) والشركة المستأنفة (سي.) يتضح أن مقرها الاجتماعي الموضح في النموذج يتعلق بزقة [العنوان] الدار البيضاء و زقة [العنوان] وهو الأمر الذي يختلف عن العقار الذي تمتلكه المستأنف عليها الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء.

وحيث أن الثابت أن المستأنف عليها هي المالكة الوحيدة للعقار موضوع النزاع الشيء الذي يخولها سلطة استعماله والتصرف فيه فإن المستأنفة بعدم تبريرها لسند توأجدها بالعقار المذكور بناء على وثائق مدحضة لما ورد بشهادة الملكية فإن الحكم المستأنف يكون صائبا فيما خلص إليه من إفراغ المستأنفة ويتعين بالتالي رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة صائر طعنها.

لهذه الاسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا وانتهائيا :

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنة الصائر