

**Référé-expulsion : la
contestation portant sur la
reconduction d'un contrat
d'exploitation constitue un litige
sérieux justifiant l'incompétence
du juge des référés (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 66204	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5231
Date de décision 20251022	N° de dossier 2025/8225/4747	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés Référé, Occupation sans droit ni titre, Litige sérieux, Incompétence du juge des référés, Expulsion, Contrat d'exploitation, Confirmation de l'ordonnance, Atteinte au fond du droit, Absence d'urgence	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la compétence du juge des référés pour ordonner l'expulsion d'un occupant à la suite de l'expiration d'un contrat d'exploitation à durée déterminée. Le premier juge s'était déclaré incompétent pour statuer sur la demande d'expulsion.

L'appelant soutenait que l'expiration du terme contractuel suffisait à caractériser une occupation sans droit ni titre, constituant un trouble manifestement illicite justifiant l'intervention du juge de l'urgence. La cour écarte ce moyen en retenant que la demande se heurte à une contestation sérieuse, dès lors que statuer sur l'expulsion impliquerait de trancher la question de l'éventuel renouvellement ou de la prorogation du contrat, ce qui relève du fond du droit et excède les pouvoirs du juge des référés.

La cour ajoute, au visa de l'article 21 de la loi instituant les juridictions de commerce, que l'écoulement d'un temps certain depuis la date d'expiration alléguée du contrat prive la demande du caractère d'urgence requis pour fonder sa compétence. En conséquence, l'ordonnance d'incompétence est confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ز. ل.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 18/09/2025 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 3400 بتاريخ 22/06/2025 في الملف عدد 1223/8117/2022 و القاضي بعدم الإختصاص و ترك الصائر على المدعي

في الشكل :

و حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن شركة (ز. ل.) تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2022/02/28 جاء فيه انها تكتري الأرض التي اقامت عليها محطة (ز.) من مالكةا ان الاستغلال الممنوح للمدعى عليه لجزء من مرافق محطة (ز.) باموزار كندر المحددة في الفصل 1 من عقد الاستغلال حددته في سنة من 2021/01/01 الى 2021/12/31 و ان عقد الاستغلال انقضى و لم يحصل أي اتفاق كتابي بين الطرفين لتمديد مدة عقد الاستغلال او تجديده كما نص على ذلك الفصل 6 من العقد و بالتالي كان على المدعى عليه ارجاع المحلات لشركة (ز. ت.) كما نص على ذلك نفس الفصل المذكور عند نهاية الاستغلال في 2021/12/31 و هو يتمتع عن القيام به و لازال محتلا و مشغلا لمحلاتها ذلك ان مدة الاستغلال الذي منحتها للمدعى عليه بتاريخ 2021/12/31 بمقتضى عقد استغلال ابرمته مع المدعى عليه بتاريخ 3 دجنبر 2020 انقضت و انتهت بعد ان منحتها حق استغلال المحلات الى المدعى عليها من تاريخ 2021/01/01 الى تاريخ 2021/12/31 بعدها يصبح محتلا دون حق و لا سند و أنها قامت بمعاينة هذه الوضعية بواسطة مفوض قضائي الذي انتقل الى عين المكان يوم 2022/01/03 و قام بمعاينة ان مقهى (ز.) موضوع الطلب تشتغل بصفة اعتيادية و ابوابها مفتوحة في وجه الزبناء مما يدل على ان المدعى عليه مازال مستمرا في الاستغلال دون حق و سند حتى بعد انتهاء مدة الاستغلال كما صرح المدعى للمفوض القضائي يتعهد للسيد المدير الجهوي مضمون (ح.) باغلاق أبواب المقهى و المطعم بصفة نهائية ابتداء من الساعة التاسعة ليلا من نفس اليوم 2022/01/03 و يلتزم بتسليم المفاتيح لصاحب الشركة الطالبة بصفتها جهة مكرية الا ان شيئا من هذا لم يحصل و لازال المدعى عليه محتلا للمقهى و المطعم و المرافق المنصوص عليها بالعقد يستغلها دون حق و لا سند، لذلك تلتزم الحكم باختصاص هذه المحكمة للنظر في طلبها و الحكم بافراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه في المقهى و المطعم و مرافقها المشتملة على الجزيرة و المشواة و الحانوت الكائنين بمحطة توزيع لوقود المسماة (ز.) الكائنة باموزار كندر بالطريق الوطني [العنوان] باموزار كندر و لو باستعمال القوة العمومية وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية يومية قدرها 15.000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ انتهاء العقد و بداية من 2022/01/01 مع النفاذ المعجل و الصائر.

و صدر الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بكون استئنافها الأمر المؤرخ في 2022/06/22 عدد 3400 منصب على اعتبار المحكمة انها غير مختصة في نازلة الحال ، وهو ما جانب الصواب لكون عقد الاستغلال انقضى ولم يحصل أي اتفاق كتابي بين الطرفين لتمديد مدة الاستغلال او تجديده كما نص على ذلك الفصل 6 من الاتفاق و بالتالي كان على المستأنف عليه ارجاع المحلات للطاعة عند انقضاء مدة الاستغلال و

أن امتناعه عن تسليم المحلات يعتبر احتلالا يشكل خطرا حقيقيا يخشى معه بفوات الوقت حدوث ضرر لوضع العارضة المالي، ذلك كون حيازة المستأنف عليه للعقار ينشأ عنها إثارته واقتتار مقابل للعارضة، ثم ان حيازة المستأنف عليه للعقار بالغصب يعتبر تعديا على حقوقها المترتبة عن هذا العقار أنها لجات الى القضاء الاستعجالي وذلك لوضع حد لكل من يقوم باستيلاء غير مشروع ، كون احتلال العقار بدون سند من صميم الاستعجال يستوجب رفعه. من جهة اخرى، أنه لئن كان محظورا على قاضي المستعجلات مناقشة الحجج والادلة التي من شأنها المساس بأصل الحق ، فإنه ليس هناك ما يمنع من فحص بما استدلت به العارضة من اجل حماية حقوقها واتخاذ الاجراء المناسب طبقا للفصلين 149 و 152 من قانون المسطرة المدنية بعد التحقق من عنصري الاستعجال وعدم المساس بالجواهر اللذان بينا توفرهما في نازلة الحال وأن المحكمة لما استشفت من ظاهر الوثائق المعروضة امامها انها لم تمدد أو تجدد العقد ، كون انه عقد محدد المدة اساسا تكون قد عاينت واقعة الاحتلال بدون سند، ومنه يكون قاضي المستعجلات مختصا وله الحق في ان يضع حدا لهذا الاحتلال والاعتداء. وبهذا يكون الأمر المستأنف مجانيا للصواب ومآله الإلغاء ، ملتزمة الحكم بإلغاء الامر المستأنف والصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/06/22 تحت عدد 3400 في الملف رقم 2022/8117/1223 بما قضى به وبعد التصدي الحكم بإفراغ السيد رشيد (أ.) ومن يقوم مقامه في المقهى والمطعم ومرافقها المشتملة على الجزيرة والمشواة والحانوت، الكائنين بمحطة توزيع للوقود المسماة (ز.) الكائنة بايموزار كندر بالطريق الوطني [العنوان] ايموزار كندر، ولو باستعمال القوة العمومية وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية يومية قدرها 15.000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ انتهاء العقد وبداية من 2022/01/01 و شمول الأمر بالنفاذ المعجل بقوة القانون وعلى الأصل و تحميل المدعى عليه كافة الصائر.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 15/10/2025 حضر نائب المستانفة وافيد عن المستانف عليه انه لم يتم العثور عليه رغم البحث فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 22/10/2025

التعليق

حيث تمسكت الطاعنة بكون النزاع يدخل في صميم اختصاص القضاء الاستعجالي، لثبوت عنصر الاستعجال وقيام واقعة الاحتلال بدون سند قانوني بعد انتهاء مدة عقد استغلال العقار دون تجديد أو تمديد.

وحيث إنه بموجب المادة 21 من الظهير الشريف رقم 1.97.65 الصادر بتاريخ 12 فبراير 1997 المتعلق بإحداث المحاكم التجارية، فإن رئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للمستعجلات يختص باتخاذ الإجراءات الوقتية في الحالات التي يكون فيها الحق غير محل نزاع جدي، ويكون الغرض منها درء ضرر محقق أو الحفاظ على وضع قائم دون المساس بأصل الحق.

و حيث ان الطلب المقدم من المستأنفة يتوقف على مناقشة مسألة تجديد أو تمديد العقد من عدمها ،وهو ما يعد نزاعا جديا حول أصل الحق، ويتطلب تفسير العقد والوقوف على نية الأطراف هذا من جهة ،

و من جهة ثانية فإن عنصر الاستعجال، كشرط جوهرى لاختصاص قاضي المستعجلات، غير متوفر في النازلة، على اعتبار أن المستانفة تتمسك بانتهاء العقد مند سنة 2021، مما ينفي قيام الضرر المحقق أو الخطر الفوري الموجب لتدخل القضاء الاستعجالي.

وحيث بذلك، فإن قاضي المستعجلات غير مختص للبت في الطلب، والأمر المستأنف جاء سليما ومعللا تعليلا مطابقا للقانون، ويتعين تأييده مع تحميل المستأنفة الصائر اعتبارا لما ال اليه استئنافها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الأمر المستأنف و ابقاء الصائر على رافعته