

**Référé-expulsion - La
contestation sérieuse sur le titre
d'occupation de l'immeuble
exclut la compétence du juge des
référés (Cass. com. 2020)**

Identification			
Ref 44833	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 593/2
Date de décision 20201231	N° de dossier 2018/2/3/187	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Vente aux enchères, Saisie immobilière, Rejet, Référé, Pouvoirs du juge, Occupation sans droit ni titre, Juge du fond, Incompétence, Expulsion, Contestation sérieuse, Compétence du juge des référés, Bail commercial, Atteinte au fond du droit	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté que les occupants d'un immeuble vendu sur saisie immobilière justifiaient de leur qualité d'associés dans une société domiciliée dans les lieux et de l'existence d'un contrat de bail, tous deux antérieurs à la procédure de saisie, une cour d'appel en déduit à bon droit que ces éléments constituent une contestation sérieuse touchant au fond du droit. Par conséquent, elle déclare légalement le juge des référés incompétent pour ordonner l'expulsion, l'appréciation de la validité et de la portée des titres d'occupation invoqués relevant de la compétence exclusive du juge du fond.

Texte intégral

محكمة النقض - الغرفة التجارية - القرار عدد 2/593 - المؤرخ في 2020/12/31 - ملف تجاري عدد 2018/2/3/187

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/01/09 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ مصطفى (ر.) إلى نقض

القرار رقم 5312 الصادر بتاريخ 2017/10/24 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8225/1238.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/12/17.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/12/31.

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

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبة شركة (ص.) في شخص ممثلها القانوني تقدمت بمقال استعجالي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك نصف الفيلا ذات الرسم العقاري عدد 42581/س الكائنة (...) والتي اشترتها بالمزاد العلني وسجلتها بالمحافظة العقارية ، إلا أنها فوجئت بالمطلوب بوشعيب (ص.) لا يزال يشغل المحل والتمست الحكم بإفراغه من العقار أعلاه هو ومن يقوم مقامه أو باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية ، وبعد جواب المدعى عليه والدفع بعدم الاختصاص النوعي لفائدة قضاء الموضوع والحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم توفر المدعية على ثلاث أرباع الملك مع ملتصق إدخال شركة (ت. ك. س.) في الدعوى ، وإدلاء المطلوب بالحكم بمحضرها خديجة (ص.) وأسماء (ص.) بمقال التدخل الارادي في الدعوى صدر الامر الاستعجالي رقم 5281 القاضي بإفراغ المدعى عليه والمتدخلين في الدعوى ومن يقوم مقامهم من العقار (...) ، ألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت بعدم اختصاص قاضي المستعجلات بقرارها المطلوب نقضه .

حيث تنعى الطاعنة على المحكمة في وسيلتها الأولى والثانية مجتمعين فساد التعليل ونقصانه الموازي لانعدامه وعدم الجواب مع إسناد النظر في إثارة كل سبب قصد الحفاظ على التطبيق السليم للقانون ، بدعوى أنها أدلت بمستندات تفيد عدم وجود أي شركة بالعقار المدعى فيه خلال مسطرة البيع بالمزاد العلني وتقرير خبرة يؤكد أن ارض البناية متهالكة خالية ومغلقة ، كما أن المطلوب بوشرت ضده مسطرة الحجز العقاري التي انتهت ببيعه بالمزاد العلني الذي رسا على الطاعنة وسجلت اسمها بالرسم العقاري ، وخلال هذه الإجراءات لم يتم ذكر وجود أصل تجاري أو شركة على العقار ، وأن المحكمة لم تناقش هذه المستندات والدفع واكتفت القول بعدم اختصاص قاضي المستعجلات والحال ان طرد محتل بدون سند من اختصاص هذه الجهة القضائية ، فأتى قرارها على هذا النحو مع إمكانية إثارة تلقائيا كل سبب من اجل التطبيق السليم للقانون ناقص التعليل المعبر بمثابة انعدامه عرضة للنقض .

لكن حيث لئن كان للمحكمة وهي تبث في القضية بصفة استعجالية أن تتلمس وجه قضائها من ظاهر المستندات المدلى بها في الدعوى من أجل تبرير قضائها، فان عليها التأكد من عنصرى الاستعجال وعدم المساس بجوهر الحق، والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما تبين لها من ظاهر الوثائق المعروضة عليها أن المطلوبين في النقض شركاء في شركة " (ت. ك. س.)" المطلوب طردها من الأصل التجاري المدعى فيه والتي تتواجد بالعقار موضوع البيع بالمزاد العلني ، وان هذه الشركة أسست منذ تاريخ 1994/09/21 أي قبل مسطرة الحجز التنفيذي وأجراء البيع بالمزاد العلني إضافة الى ان بعض شركاء الشركة مرتبطين بعقد كراء مصادق عليه بتاريخ 1994/09/21، واستخلصت في قضائها وعن صواب أن ذلك يشكل منازعة جدية تنزع الاختصاص عن قاضي المستعجلات باعتبار ان مناقشة وفحص وثائق الطرفين بما في ذلك تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير عبد الحق (ي.) ومحاضر المعاينة المدلى بها من شأنه المساس بجوهر النزاع، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا ولم تخرق أي مقتضى وما بالوسيلتين على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعنة الصائر.