

## دعوى طرد محتل بدون سند

### بين النص القانوني والعمل القضائي

إبراهيم بن الطلبا

باحث في العلوم القانونية

#### مقدمة:

يعتبر حق الملكية العقارية من أبرز الحقوق العينية التي حظيت باهتمام تشريعي مهم، بحكم أنه يخول لصاحبه حق الاستعمال والاستغلال والتصرف<sup>1</sup>، وذلك بإحاطته بقواعد<sup>2</sup> قانونية لحمايته، بالنظر لأهمية العقار عند الإنسان وارتباطه الوثيق به، بحكم أنه يعد من أهم الأموال التي يمتلكها الإنسان من جهة، وكذا قيمته الاقتصادية وما يحمله في ذاكرة ونفسية المالك من حمولة من جهة ثانية، لأن العقار هو مستقر الإنسان ومعاشه اليومي واهتمامه الأول بغية تأمين حاجته وحاجة أسرته.

ونظرا لهذه المكانة والأهمية التي يتمتع بها العقار، يلجأ البعض إلى المس باستقراره وثباته، ذلك أن طيش الإنسان وغريزته وشدة حاجته إلى التملك والانتفاع بدون مقابل دفعه إلى احتلال ملك الغير والاستيلاء عليه، مما أدى إلى اضطراب المجال، وما يؤكد ذلك الرسالة الملكية الشريفة التي وجهها صاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله إلى وزير العدل والحريات بتاريخ 2016/12/30 حول التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير<sup>3</sup>.

ولهذا يتدخل القضاء لحماية حق الملكية العقارية باعتباره المكلف بتوفير الأمن القضائي، وذلك من خلال طرد محتل العقار بدون سند، على اعتبار أنها تشكل آلية مهمة لحماية الملكية العقارية من الاعتداء والاستيلاء، ذلك أن الاحتلال ما هو إلا صورة من صور الاعتداء على الملكية العقارية، وأن المحتل يعد مغتصبا لهذه الملكية، مما يسبب ضررا لصاحبها يستوجب تدخل القضاء لوضع حد للاعتداء الذي يطالها، وهو ما يدفعا إلى طرح التساؤلين التاليين: كيف تعامل المشرع المغربي مع دعوى طرد محتل العقار بدون سند؟، وإلى أي حد استطاع القضاء المغربي حماية الملكية العقارية بمناسبة بته في دعوى طرد محتل العقار بدون سند وبالتالي تحقيق الاستقرار والأمن العقاري؟، هذا ما سنحاول معالجته من خلال التركيز

1 - تنص المادة 14 من مدونة الحقوق العينية على ما يلي " يخول حق الملكية مالك العقار دون غيره سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه، ولا يقيد في ذلك إلا القانون أو الاتفاق".

2 - العقار في المغرب قبل توقيع معاهدة الحماية كان يخضع للشريعة الإسلامية والفقهاء الإسلامي وكذا الأعراف المغربية.

3 - أمر من خلالها جلالته الملك بإعداد خطة فعالة لمواجهة هذه الظاهرة وكذا تدابير وقائية تشريعية وتنظيمية وعملية تساهم في تنفيذها كل الجهات والمؤسسات المعنية، ولا بد من السهر على تتبع معالجة الملفات المعروضة بشأنها أمام القضاء للحد من القصور القانوني موضوعي كان أو مسطري من شأنه أن يشكل ثغرات تساعد على استمرارها، كل ذلك يوضح أن هذا المجال لا زال يعاني من عدة مشاكل ساهمت في ضعف مبدأ الأمن العقاري بالبلاد، فكان نتيجة لذلك انتشار الدعاوى أمام القضاء وبالتالي التأثير على الاستثمار باعتباره أداة مهمة لتحقيق التنمية.

بشكل كبير على الجانب التطبيقي لدعوى الطرد للاحتلال بدون سند، وتناولنا لها سيكون من خلال مبحثين على النحو التالي:

المبحث الأول: القواعد الموضوعية لدعوى طرد محتل العقار بدون سند

المبحث الثاني: القواعد الاجرائية لدعوى طرد محتل العقار بدون سند

## المبحث الأول: القواعد الموضوعية لدعوى طرد محتل العقار بدون سند

سنحاول من خلال هذا المبحث تبيان ماهية دعوى طرد محتل العقار بدون سند (المطلب الأول)، وتطبيقاتها العملية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: ماهية دعوى طرد محتل العقار بدون سند

للإحاطة بماهية دعوى الطرد للاحتلال بدون سند سنعمل بداية على تحديد المقصود بهذه الدعوى وطبيعتها القانونية (الفقرة الأولى)، على أن نتعرض بعد ذلك لنطاقها (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: التعريف بدعوى طرد محتل العقار بدون سند وبيان طبيعتها القانونية

#### أولاً: التعريف بدعوى طرد محتل العقار بدون سند

إذا كانت واقعة احتلال العقار بدون سند صورة من صور الاعتداء على حق الملكية العقارية عن طريق انتزاعه<sup>4</sup> سواء بالخلسة أو باستعمال التدليس أو بأي طريقة أو عمل غير مبرر<sup>5</sup> لسبب تواجدته بالعقار<sup>6</sup>، فإن دعوى طرد محتل العقار بدون سند هي دعوى عقارية<sup>7</sup> ترفع إلى القضاء من طرف مالك العقار بهدف حماية حق الملكية العقارية يطالب بمقتضاها المحكمة بإصدار حكم أو أمر لطرد المحتل الذي استولى على عقاره بدون سند قانوني<sup>8</sup>.

ومن المعلوم أن دعوى الإفراغ للاحتلال بدون سند ليست هي دعوى استرداد الحيابة<sup>9</sup>، فهناك تمييز بينهما، وبخصوص ذلك جاء في قرار لمحكمة النقض " لكن، حيث إن دعوى استرداد الحيابة تقدم من الحائز ضد المخل بحيازته في إطار الفصلين 166 و167 من قانون المسطرة المدنية ويجب تقديمها داخل أجل السنة من الفعل المخل بالحيابة، أما دعوى الإفراغ للاحتلال بدون سند فتقدم ممن يملك العقار بسند صحيح ضد من يحتله دون أن يتوفر على أي سند يبرر وجوده

4 - تجدر الإشارة إلى أن المشرع المغربي اعتبر واقعة انتزاع عقار من حيابة الغير جريمة وعاقب عليها بمقتضى الفصل 570 من القانون الجنائي.

5 - جاء في الفصل 66 من ظهير الالتزامات والعقود ما يلي " من تسلم أو حاز شيئاً أو أي قيمة أخرى مما هو مملوك للغير بدون سبب يبرر هذا الإثراء التزم برده لمن أثرى على حسابه ".

6 - وللإشارة فإن احتلال عقار الغير قد يكون بموجب سند ثم يقع ما يؤدي إلى زوال ذلك السبب فيتحول الاحتلال من مبرر بسند إلى احتلال بدون سند قانوني كما هو الحال بالنسبة لانقضاء مدة عقد الكراء إذ جاء في الفصل 687 من ظهير الالتزامات والعقود ما يلي: " كراء الأشياء ينقضي بقوة القانون عند انتهاء المدة التي حددها له المتعاقدان من غير ضرورة لإعطاء تنبيه بالإخلاء، وذلك ما لم يقض الاتفاق بغيره ومع عدم الإخلال بالقواعد الخاصة بكراء الأراضي الزراعية ".

7- جاء في المادة 12 من مدونة الحقوق العينية ما يلي " كل دعوى ترمي إلى استحقاق أو حماية حق عيني واقع على عقار تعتبر دعوى عينية عقارية ".

8 - عبد اللطيف النجاري، دعوى طرد المحتل بدون سند، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، نوقشت بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش، السنة الجامعية 2010/2011 ص 10.

9 - يقصد بالحيابة السيطرة الفعلية والقانونية على حق عيني عقاري، في حين يقصد بدعوى الحيابة الدعوى التي تحمي الحيابة المادية فقط أي وضع اليد ولا تحمي الحق العيني الأصلي في ذاته.

به وهي غير مقيدة بأي أجل، ... دعوى الحيازة تحمي الحائز في حيازته للعقار ودعوى الإفراغ للاحتلال بدون سند تحمي المالك الذي له سند ضد من لا سند لاحتلاله وهي غير مقيدة بأجل ...<sup>10</sup>.

ومن جهة أخرى فمحكمة النقض تعتبر دعوى طرد محتل العقار بدون سند قانوني هي مجرد صورة من صور دعوى الاستحقاق<sup>11</sup> المؤطرة بموجب المادة 22 من مدونة الحقوق العينية، وفي شأن ذلك ورد في قرار لمحكمة النقض ما يلي: " ... فالطرد للاحتلال ضرب من ضروب الاستحقاق طبقا لأحكام المادة 22 من مدونة الحقوق العينية، ..."<sup>12</sup>.

وما يؤكد أن دعوى الطرد للاحتلال هي مجرد صنف من أصناف دعوى الاستحقاق هو خضوعها لنفس ما تخضع له دعوى الاستحقاق على مستوى الإثبات، فقد جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: " لكن، حيث إن الطالب بصفته مدعيا يلزم بالإدلاء بحجة على ادعائه مستوفية للشروط الكافية فيها على اثبات استحقاقه للمدعى فيه وذلك طبقا للمادة 3 من مدونة الحقوق العينية وينطبق على دعوى الإفراغ للاحتلال بدون سند مملك غير محفظ نفس المقتضى القانوني المذكور، وأن دعوى الإفراغ للاحتلال بدون سند، تقدم ممن يملك العقار بسند صحيح ضد من يحتله دون أن يتوفر على أي سند يبرر وجوده به، ..."<sup>13</sup>، لكن هذا لا يعني أن محكمة النقض استقرت على أن دعوى طرد محتل هي مجرد صنف من أصناف دعوى الاستحقاق، وبهذا الخصوص جاء في قرار لمحكمة النقض " ... الطرد للاحتلال بدون سند، باعتباره حماية للحيازة، يختلف عن موضوع دعوى الاستحقاق الذي هو تقرير حق المدعي باعتباره مالكا للمدعى فيه ..."<sup>14</sup>.

وبناء عليه فدعوى الطرد للاحتلال بدون سند هي دعوى عينية عقارية، تختلف عن دعوى الحيازة المنظمة في قانون المسطرة المدنية، كما أنها تبقى مجرد صنف من أصناف دعوى الاستحقاق العقارية المؤطرة بمقتضى مدونة الحقوق العينية، لا سيما أنها تخضع لنفس قواعد الإثبات، وكذا تقديمها من طرف مالك العقار شأنها شأن دعوى الاستحقاق العقارية، فتكون تبعا لذلك من الدعاوى التي تحمي الملكية وليس الحيازة في حد ذاتها، لأن القضاء يشترط في رافعها أن يكون بيده سند حاسم في الملكية ويغنيه عن مناقشة ومقارعة حجج الأطراف وإلا كانت الدعوى استحقاقية، وهذا الأمر غير متطلب

<sup>10</sup> - قرار الغرفة المدنية بمحكمة النقض عدد 5324 الصادر بتاريخ 04 دجنبر 2012 في الملف المدني عدد 2012/3/1/3026، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

<sup>11</sup> - يقصد بدعوى الاستحقاق الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقار كان أو منقولاً، غير أن الذي نقصده في إطار بحثنا هذا هي دعوى الاستحقاق العقارية الأصلية والتي أشار إليها المشرع المغربي في المادة 12 و22 من مدونة الحقوق العينية.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك دعوى استحقاق عقارية فرعية والتي تترتب عن إجراءات التنفيذ والمؤطرة بموجب الفصلين 482 و483 من نفس القانون، وعبارة فرعية فهي مجرد مصطلح فقهي وليس قانوني، وذلك بغية تمييزها عن دعوى الاستحقاق العقارية الأصلية من جهة، وكونها من آثار التنفيذ ومتفرعة عنه من جهة أخرى.

ويشترط لرفع هذه الدعوى توافر الصفة والأهلية والمصلحة والإذن بالتقاضي عند الاقتضاء هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى يشترط أن تكون مبينة غير مجتمعة لقول صاحب التحفة: والمدعى فيه له شرطان تحقق الدعوى مع البيان.

<sup>12</sup> - قرار محكمة النقض رقم 4/25 الصادر بتاريخ 07 فبراير 2023 في الملف العقاري رقم 2020/4/7/2746، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

<sup>13</sup> - قرار محكمة النقض رقم 197 الصادر بتاريخ 22 مارس 2022، في الملف المدني رقم 2021/3/1/1934، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

<sup>14</sup> - القرار عدد 125 الصادر بتاريخ 25 فبراير 2020 في الملف المدني عدد 2018/4/1/4630، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

في دعوى استرداد الحياة، إذ يكفي في رافعها أن يكون واضعا يده على العقار المدعى فيه قبل حصول واقعة الاعتداء على هذه الحياة<sup>15</sup>.

## ثانيا: الطبيعة القانونية لدعوى طرد محتل العقار بدون سند

إن دعوى طرد محتل العقار بدون سند قانوني هي دعوى عينية عقارية كما جاء في قرار لمحكمة النقض " ... والبين من المقال الافتتاحي للدعوى أن المدعي تقدم بمقال دعوى يعرض فيه أنه يملك العقار موضوع الرسم العقاري عدد ... ويلتمس الحكم على المطلوب فيه بطرده منه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية وهي مطالبة بالحكم بحماية حق عيني ينعقد اختصاص النظر فيها للقضاء الجماعي ..."<sup>16</sup>، ومن ناحية أخرى فدعوى الطرد للاحتلال بدون سند إما أن تكون ذات طبيعة استعجالية، وإما أن تكون ذات طبيعة موضوعية، ومعنى ذلك أنها تعرض على القضاء الاستعجالي، كما تعرض على قضاء الموضوع وفق التفصيل الذي سنتعرض إليه لاحقا بمناسبة معالجة التطبيقات العملية لهذه الدعوى.

وتجدر الإشارة إلى أن القضاء المغربي رغم أن الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية لم ينص صراحة على اختصاص قاضي المستعجلات بالبت في دعوى الطرد للاحتلال بدون سند، فإنه درج منذ زمن طويل على اعتبار قاضي المستعجلات مختصا بالبت فيها، وفي حالة تخلف شروط رفع الدعوى أمام القضاء الاستعجالي يبقى قضاء الموضوع هو صاحب الاختصاص، وما يؤكد ذلك الانتشار الكبير لهذا النوع من الدعاوى على المستوى العملي.

## الفقرة الثانية: نطاق دعوى طرد محتل العقار بدون سند

### أولا: العقار المحفظ

يكتسي العقار المحفظ أهمية بالغة بحكم حجية الرسم العقاري ونهائيته، لهذا يتدخل القضاء لحمايته ضد الاحتلال بدون سند، وهكذا جاء في قرار لمحكمة النقض " ولما كان الثابت من الوثائق المعروضة أمام قضاة الموضوع أن المطلوبة تمسكت بعقد الإيجار المفضي لتملك الشقة المدعى فيها المبرم بينها وبين المالك السابق، وأن هذا العقد غير مسجل بالرسم العقاري ولا قيد بشأنه تقييد احتياطي فضلا على أنه عقد لمدة 15 سنة ابتداء من 1968/08/18 وأن الطالبة لم تدل بما يفيد تحرير العقد النهائي وبالأحرى تسجيله بالرسم العقاري، فالحكمة مصدرة القرار لما اعتبرت أن المطلوبة غير محتلة وقضت برفض طلب إفراغها استنادا إلى عقد الإيجار المفضي للتملك، والحال ما ذكر تكون قد جعلت قرارها فاسد التعليل وخارقا للفصل أعلاه، وخاصة الفصل 22 من ظهير 2003/11/11 المتعلق بعقود الإيجار المفضي للتملك ويتعين معه نقضه"<sup>17</sup>.

كما جاء في أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش ما يلي " ... وحيث إنه بالرجوع إلى الشهادة العقارية الخاصة بالمدعى فيه يتبين أن العقار المذكور هو جار على ملكية المدعية مع باقي المالكين على الشيعاء له، وبالتالي يكون

15 - حميد بالحاج، دعوى استرداد الحياة في ضوء العمل القضائي، دون ذكر الطبعة، ص 58.

16 - قرار الغرفة المدنية بمحكمة النقض عدد 3/576 المؤرخ في 2021/07/13 في الملف المدني عدد 2020/3/1/48.

17 - قرار الغرفة المدنية بمحكمة النقض عدد 393 الصادر بتاريخ 19 ماي 2015 في الملف المدني عدد 2014/3/1/1598، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

الطرف المدعي قد أثبت تملكه للمدعى فيه بحجة مقبولة شرعا على اعتبار أنه يفترض في الشخص المقيّد بالرسم العقاري أنه المالك للعقار موضوع التقييد، وأن المدعى عليها لم تنازع في تواجدها في العقار المدعى فيه، ولم تدل بأي مبرر مشروع يبرر حيازتها له، وأنه لما ثبت للمحكمة من التعليل السابق أن المدعية هي المالكة الشرعية للعقار المدعى فيه، فإنه يكون من حقها وحدها أن تنتفع بالعقار وتستلغه ولا يمكن لأي أحد من الغير أن ينتفع بالعقار أو يتواجد به إلا بناء على علاقة شرعية معها تبرر هذا التواجد، وهو الشيء الذي لا دليل عليه في النازلة، وبالتالي يكون من حقها إنهاء الوضع اللامشروع المتمثل في تواجد الغير بالمدعى فيه من خلال طرده، وعليه يتعين الحكم بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها أو بإذنها في العقار المدعى فيه<sup>18</sup>، وبالتالي فبحكم الطبيعة القانونية للعقار المحفظ وما يتمتع به من حجية فإن الاجتهاد القضائي يعتبر أن قاضي المستعجلات هو المؤهل للأمر بطرد كل محتل بدون سند لذلك العقار، ذلك أن القاضي لا يجد صعوبة في معرفة المالك له، إذ يكفي الرجوع إلى شهادة ملكيته للتأكد مما إذا كان المدعى عليه من زمرة أم لا، وإذا ثبت له العكس، فإنه يحكم بطرده، مع الإشارة إلى أن هذه الميزة يستفيد منها مالك العقار المحفظ سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا<sup>19</sup>.

### ثانيا: العقار غير المحفظ

يتميز العقار غير المحفظ بعدم استقرار وضعيته، مما يجعله معرض لعدة مشاكل، منها كثرة الاستيلاء، هذا العقار<sup>20</sup> بدوره يخول لمالكه اللجوء إلى قضاء الموضوع لإفراغ المحتل الذي يشغله، اللهم إذا تعلق الأمر ببعض الحالات الخاصة كما سنرى لاحقا.

والأکید أنه يمكن رفع دعوى الطرد للاحتلال بدون سند في العقار غير المحفظ شريطة أن يكون بيد المدعي سند صحيح كالوثائق التي سبق للقضاء أن قال كلمته فيها، كوجود حكم سابق حائز لقوة الشيء المقضي به قضى باستحقاق المدعي للعقار المدعى فيه، وبمقتضاه تمكن هذا الأخير من حيازة هذا العقار وبسط يده عليه، فإذا ما دخله المدعى عليه من جديد عن طريق الغصب والتعدي، فإن المدعي يبقى من حقه رفع دعوى طرده منه للاحتلال قياسا على العقار المحفظ، لأن وجود حكم سابق بين الطرفين يشفع للمدعي رفع هذه الدعوى، كما أنه يغني المحكمة عن مناقشة واثائق الطرفين من جديد، بحيث تركز مباشرة إلى الحكم المدلى به من طرف المدعي وتحكم بطرد المدعى عليه من هذا العقار، أي أنها تكون في غنى عن مناقشة الشروط المثبتة للملك والترجيح بين حجج الطرفين، ونفس الشيء ينطبق في حالة تنفيذ حكم بالقسمة العينية، فإذا ما ترامى أحد المتقاسمين على نصيب شريكه بعد التنفيذ، فإن للشريك المعتدى على حيازته اللجوء إلى القضاء للمطالبة بطرد خصمه من حصته للاحتلال بدون سند<sup>21</sup>، فقد جاء في قرار لمحكمة الاستئناف بالقنيطرة عدد 1147 الصادر بتاريخ 2015/10/12 في الملف رقم 14/1201/407 " وحيث لما كان مناط الحكم بالإفراغ للاحتلال بدون سند هو ثبوت تملك أو استئثار المدعي بالعقار المراد إفراغه بموجب سند قانوني، وترامي المدعى عليه بالاحتلال بدون وجه

18 - أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 17-05-2023 في الملف عدد 2023/1101/543.

19 - حميد بالحاج، م س، ص 54 و55.

20 - إثبات ملكية هذه العقارات يكون بواسطة عدة سندات قد يكون رسم ملكية أو رسم استمرار أو اكتسب عن طريق الحيازة، وقد يكون رسم صدقة أو هبة مع الحوز أو رسم إرث أو وصية، وانتقل للمالك عن طريق رسم الشراء مع توافر شروط الحيازة فيه.

21 - حميد بالحاج، م س، ص 56.

حق، ولما كان سند تملك المستأنف للمدعى فيه هو تنفيذ الحكم القاضي بالقسمة بين الورثة عدد 131 الصادر عن المحكمة الابتدائية بوزان بتاريخ 13/06/1991 في الملف رقم 87/103، الذي قضى بفرز نصيبه بعد إجراء القرعة التي نفذت بموجب محضر تنفيذ الحكم المذكور عدد 2/92/12 بتاريخ 1993/02/02، ... فإن الحكم الابتدائي يبقى غير مستقيم على أساس قانوني ويتعين إلغاؤه<sup>22</sup> مع الإشارة إلى أن الحكم الابتدائي الملغى كان قد قضى بعدم قبول الدعوى فيما القرار الاستئنائي المذكور قضى بإلغائه والحكم بطرد المدعى عليه من المدعى فيه<sup>23</sup>.

وعليه فكلما كان العقار غير محفظ يتعين رفع الدعوى أمام قضاء الموضوع لا أمام القضاء الاستعجالي، ما لم يتعلق الأمر ببعض الاستثناءات، وفي ذلك جاء في أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش ما يلي " ... وحيث إنه بالرجوع إلى وثائق الملف وخاصة إلى مقال الدعوى يتبين أنه خال مما يفيد بأن المدعى فيه يتعلق بعقار محفظ نظرا لكون قضايا طرد محتل بدون سند التي يختص رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة للبت فيها أن يكون العقار محفظا، الأمر الذي يبرر التصريح بعدم الاختصاص"<sup>24</sup>، وهذا توجه سليم طالما أن اللجوء إلى قاضي المستعجلات مقيد بتوافر عنصر الاستعجال وعدم المساس بالجوهر، ما لم يتعلق الأمر ببعض الحالات الخاصة كما هو الحال بالنسبة للسكن الوظيفي أو احتلال ملك عمومي مؤقتا بدون ترخيص أو حينما يتعلق الأمر بنص خاص يسند الاختصاص لقاضي المستعجلات كما هو الشأن بالنسبة للمادة 43 و55 من القانون 12.67، والتي على الرغم من كون العقار غير محفظ بيت فيها قاضي المستعجلات.

وتجدر الإشارة إلى أن احتلال العقار من طرف الغير إما أن يكون بدون سند<sup>25</sup> قانوني يبرر تواجده به، وإما أن يكون قد سبق أن كان له سند لكنه فقده، فأما بالنسبة للحالة الأولى كما هو الحال بالنسبة لبيع ملك الغير<sup>26</sup> أو كرائه<sup>27</sup> أو رهنه<sup>28</sup>، وذلك في حالة عدم إقراره من طرف البائع أو المكري أو مالك الشيء محل الرهن، أما بالنسبة للحالة الثانية المتعلقة بفقدان السند القانوني كحالة استمرار المستعير عند انتهاء الأجل المتفق عليه في عقد العارية واضعا يده على العقار<sup>29</sup> أو الحالة التي يكون فيها العقد باطلا<sup>30</sup> وتصرح المحكمة به، أو المكتري الذي يستمر بالعقار الذي صدر حكم ببيعه بالمزاد العلني وتم تنفيذه إذا لم يشر له لا دفتر التحملات ولا الحكم الصادر ببيع العقار.

22 - قرار غير منشور أورده حميد بالحاج، م س، ص 56.

23 - حميد بالحاج، م س، ص 56 و57.

24 - أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش بصفته قاضيا للأمر المستعجلة بتاريخ 26-07-2023 في الملف عدد 2023/1101/1202.

25 - في حالة التعارض بين الحجج فإن المحكمة تلجأ لقواعد الترجيح بين الحجج كما هي واردة في المادة 3 من مدونة الحقوق العينية.

26 - الفصل 485 من ظهير الالتزامات والعقود.

27 - الفصل 632 من ظهير الالتزامات والعقود.

28 - الفصل 1173 من ظهير الالتزامات والعقود.

29 - الفصل 832 من ظهير الالتزامات والعقود.

30 - عبد المجيد المشيوظ، " دعوى طرد محتل العقار بدون سند بين النص القانوني والعمل القضائي "، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، نوقشت بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، س ج 2018/2019، ص 23 - 24.

## المطلب الثاني: التطبيقات العملية لدعوى طرد محتل العقار بدون سند

يشهد الواقع العملي انتشار واسعاً لدعوى الطرد للاحتلال بدون سند، منها ما يعرض على قضاء الموضوع، ومنها ما يعرض على القضاء الاستعجالي، ولذلك سنتعرض بداية لدور قضاء الموضوع في طرد محتل العقار بدون سند (الفقرة الأولى)، على أن نخصص الفقرة التي تليها لدور القضاء المتخصص في طرد محتل العقار بدون سند (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: دور قضاء الموضوع في طرد محتل العقار بدون سند

ما دام أن قضاء الموضوع يمكن أن يكون قضاء عادياً كما يمكن أن يكون متخصصاً، فإننا سنخصص الشق الأول للحديث عن القضاء العادي، وبعد ذلك نتعرض للقضاء المتخصص.

## أولاً: القضاء العادي

### 1- دعوى الطرد للاحتلال بدون سند في إطار القضايا المدنية

يعد حق السكن من الحقوق الأساسية المصنف ضمن الحقوق الاجتماعية، وهكذا نجد القانون 12.67 المنظم لكراء المحلات المعدة للاستعمال السكني أو المهني استوجب إبرام عقد الكراء بموجب محرر مكتوب ثابت التاريخ، واعتبر المشرع المغربي بموجب المادة 13 منه على أن المكترى يجب عليه أن يعيد المحل المكترى للمكترى عند إنهاء أو فسخ عقد الكراء، وفي حال احتفاظه به بعد هذا التاريخ وجب عليه تعويض تحدده المحكمة لا يقل عن ضعف الوجيبة الكرائية عن شغله للمحل، كما يتحمل مسؤولية إصلاح كل ضرر ثابت يطرأ على المحل ويعتبر في وضعية محتل للملك الغير بدون سند، والجهة المختصة للبت في هذه الوضعية هو قضاء الموضوع، على اعتبار أن اسناد الاختصاص لقاضي المستعجلات يستلزم وجود نص خاص كما هو الشأن بالنسبة للمادة 43 و55 من القانون أعلاه.

وعلى كل حال فالمادة 13 من القانون المذكور أعلاه تعتبر مظهراً من مظاهر دعوى طرد محتل العقار بدون سند، ويرجع اختصاص البت في إطارها لقضاء الموضوع، وعلى كل حال فكلما كانت ملكية العقار محسومة سلفاً لفائدة أحد الطرفين ولا سند يبرر تواجد المدعى عليه به، فإن الدعوى التي يرفعها المدعي ضد هذا الأخير هي دعوى الطرد للاحتلال، بمعنى أن المحكمة في مثل هذه الحالة لن تخوض في مناقشة ملكية العقار، وإنما تبحث في سند تواجد المدعى عليه به، وتحكم بطرده منه كلما ثبت لها أنه غير قانوني<sup>31</sup>، وتأسيساً عليه جاء في حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش ما يلي: " ... وحيث تبعا لذلك لا يمكن لأي شخص التواجد في عقار مملوك للغير إلا بموجب سند قانوني يخول له ذلك وأن ادعاء التواجد بغاية الحراسة والتسيير لنصيب أحد المالكين على الشيعاء والإدلاء بإشهاد مصحح الإمضاء بتاريخ 2021/05/12 لا يفيد في النازلة فضلاً على أن ادعاء الكراء الطويل الأمد وفقاً للمعطيات المضمنة بمحضر المعاينة المؤرخ في 2021/03/17 كلام غير مثمر في النازلة خصوصاً أن صورة شهادة ملكية الرسم العقاري خالية مما يفيد وجود أي تقييد

يتعلق بهذا الحق مما يبقى معه تواجد المدعى عليه في العقار موضوع النزاع غير مبرر، ويتعين تبعا لذلك طرد المدعى عليه من العقار موضوع الرسم العقاري ... "32.

وتجدر الإشارة إلى أنه أحيانا يسلم العقار لشخص معين قصد السكن فيه على وجه البر والإحسان، وبعد ما يصبح المالك في حاجة لعقاره فإنه يطلب من الشخص الذي يعتمره إخلاؤه، وفي حالة إذا ما رفض ذلك، فإن المالك له أحقية اللجوء إلى المحكمة الابتدائية لمكان تواجد العقار للمطالبة بطرده منه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه، وتأكيدا لذلك جاء في حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش ما يل: "... المدعى عليها تتواجد بالمدعى فيه رفقة أولادها وأكدت بأنها لا سند لها وإنما المالكة للعقار هي التي سلمتها المنزل لتسكن فيه على وجه الإحسان وبذلك فهي تقر بالملك لمورثة المدعون، وبالتالي فإن تواجد المدعى عليها بالمحل موضوع الدعوى ثابت وبدون سند، الأمر الذي يكون معه طلب الإفراغ على وجه الاستحقاق مؤسس قانونا ويتعين تبعا لذلك الاستجابة له "33.

## 2- دعوى الطرد للاحتلال بدون سند في إطار مدونة الأسرة

لقد جعلت مدونة الأسرة حق السكن من بين التزامات الزوج إزاء زوجته كحق لها، بحيث نصت على حق المساكنة الشرعية وما تقتضيه من توفير سكن للزوجة طبقا للمادة 51 من مدونة الأسرة، غير أنه بعد انحلال<sup>34</sup> العلاقة الزوجية بالطلاق أو الفسخ أو البطلان تصبح الزوجة في حالة بقائها بالعقار محتلة له بدون حق ولا سند، مما يبرر له اللجوء إلى القضاء لطردها منه لكونها محتلة له بدون سند، لكن إذا كان له أبناء منها فلها الحق في البقاء بالعقار محل السكن لأن من التزامات الزوج أن يوفر لأبنائه سكنا يأويهم حتى بعد انحلال الرابطة الزوجية، غير أنه إذا حكمت عليه المحكمة بأداء واجب السكنى للحاضنة عن أبنائها فإنه لا يصبح لهم سندا للبقاء في العقار، بيد أن المادة 168 من مدونة الأسرة نصت على أنه لا يفرغ المحضون من بيت الزوجية إلا بعد تنفيذ الأب للحكم الخاص بسكنى المحضون، ومعنى ذلك أن الأب لا يمكنه اللجوء إلى القضاء إلى بعد أن ينفذ الحكم القاضي بأجرة السكن الخاص بالأبناء، وذلك من خلال الإدلاء بما يفيد التنفيذ كمحضر الأداء المنجز في إطار الملف التنفيذي أو ووصلات التحويلات البنكية.

وتأسيسا عليه جاء في قرار لمحكمة النقض "... المحكمة مصدرة القرار لما قضت بإفراغ الطالبة من محل النزاع، وهو بيت الزوجية حسب الثابت من كتابات الأطراف، بناء على صدور قرار استثنائي أيد الحكم الابتدائي القاضي بتحديد واجبات سكنى المحضون في مبلغ 500 درهما دون أن تبرز في قضائها قيام المطلوب (الأب) بتنفيذه للحكم المذكور أو عرض تنفيذه على الأقل ودون الالتفات للقرار الاستثنائي، تكون قد جعلت قرارها خارقا للمادة 168 من مدونة الأسرة وناقص التعليل ويتعين نقضه "35.

32 - حكم المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 2021/12/23 في الملف العقاري عدد 2021/1402/420، غير منشور.

33 - حكم المحكمة الابتدائية بمراكش الصادر بتاريخ 2020/12/10 في الملف العقاري عدد: 2019/1401/1341، غير منشور.

34 - أما إذا انحلت العلاقة الزوجية بالوفاة فهنا تصبح المتوفى عنها وارثة له ويكون سند تواجدها بالعقار هو الإرث كمصدر من مصادر كسب الملكية.

35 - قرار الغرفة المدنية بمحكمة النقض عدد 623 الصادر بتاريخ 8 فبراير 2011 في الملف المدني عدد 2010/3/1/2619، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

وجاء في قرار صادر عن نفس الجهة ما يلي " ... والثابت من أوراق الملف أن الطالبة بحكم كونها بنتا للمطلوب لم تتزوج بعد فإن سكنها واجبة عليه بمقتضى القانون السالف الذكر ...، غير أن المحكمة اعتبرتها مع ذلك محتلة لموضوع الدعوى بدون سند قانوني بعله أن بإمكانها المطالبة بحقها في السكنى أمام القضاء وهو تعليل فاسد باعتبار أن الطالبة بحكم كونها صاحبة الحق في السكنى وتستفيد من هذا الحق بدار والدها فإنها ليست ملزمة قانونا باللجوء إلى القضاء للمطالبة به وإنما يكفيها في هذه الحالة أن تدفع بحقها الدعوى الرامية إلى حرمانها منه لا سيما ليس بالملف ما يفيد أن المطلوب قد وضع رهن إشارتها مسكنا بديلا أو أدى لها الأجر الكافي لتكتري به مسكنا آخر، فجاء بذلك قرارها معللا تعليلا فاسدا وغير مرتكز على أساس مما يعرضه للنقض<sup>36</sup>.

وعموما فإن الاحتلال بدون حق ولا سند في إطار مدونة الأسرة يكون بسبب انحلال الرابطة الزوجية بالطلاق أو التطليق أو فسخ عقد الزواج أو بطلانه، أو في حالة انحلال العلاقة الزوجية بالطلاق مع وجود أبناء قضت لفائدتهم المحكمة في مقرر الطلاق بواجب السكن شريطة الإدلاء بما يفيد تنفيذ المبالغ المالية المتعلقة بالسكن، أو الحالة التي يبلغ فيها المحضون سن الرشد القانوني مع بقاءه شاغلا محل والده، اللهم إذا كان يتابع دراسته في حدود 25 سنة، أو تعلق الأمر بمعاق أو بينت لم تتزوج بعد وليس لها كسب، مع عدم وجود مقرر قضائي محدد لواجب السكنى لهم وتم تنفيذه فعلا.

### 3- دعوى الطرد للاحتلال بدون سند في إطار القضايا الاجتماعية

إن دعوى طرد محتل العقار بدون سند قانوني لا تقتصر على ما رأيناه أعلاه، بل نجدتها أيضا في المجال الاجتماعي، فأحيانا يتم توفير السكن للأجير لعدة أسباب منها تقريبه من العمل أو لحثه على الزيادة في الإنتاج عن طريق تحفيزه بذلك مع عدم رغبته في إفراغ المسكن بعد انقضاء علاقة الشغل، كما أن دخول الأجراء أحيانا في اضراب لإجبار المشغل على الاستجابة لمطالبهم بتحسين شروط العمل أو ظروفه، وذلك من خلال الاحتجاج في مكان العمل أمام عدم استجابة الجهة المشغلة لمطالبهم، يشكل احتلالا بدون سند، هذا الأخير إما أن يكون كليا أو جزئيا دون تمييز بين أوقات العمل والأوقات الأخرى مما يعيق الأجراء غير المضربين عن أداء مهامهم ويخلق مشاكل داخل أماكن العمل.

وعليه فإذا كان الحق في الإضراب مشروعاً ومرس في إطاره القانوني خلال أوقات العمل ومن دون استعمال أي عنف أو تخريب وفق ما يقتضيه القانون فهنا لا نكون أمام احتلال بدون سند، وعلى العكس من ذلك فحينما يكون الإضراب دائماً وشاملاً لمكان الشغل حتى خارج أوقات العمل فهنا نكون بصدد احتلال بدون سند يبرر اللجوء للقضاء لطرده المحتجين من مكان الشغل بدون سند<sup>37</sup>، جاء في أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ما يلي " وحيث إنه بتفحص ظاهر المستندات ... يتبين أن مجموعة من العمال معتمدين بالقرب من باب الشركة المركزية للمشروبات الغازية، وحيث إن هذه الحالة تكتسي من الاستعجال ومن الخطورة الدرجة القصوى وتبرر تدخل قاضي

<sup>36</sup> - قرار الغرفة المدنية بمحكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 181 المؤرخ في 19/01/2005 ملف مدني عدد 2000/2/3/1952، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

<sup>37</sup> - عبد اللطيف خالفي، " الاجتهاد القضائي في المادة الاجتماعية رصد لمبادئ ولقرارات المجلس الأعلى ومحاكم الاستئناف (1968-1998)، المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش، الطبعة الأولى لسنة 2001، ص 318.

المستعجلات لجعل حد لهذا الإضراب "38، وللإشارة فإن هذا الأمر صادر عن قاضي المستعجلات، وعلى اعتبار أننا بصدد تحليل دور قضاء الموضوع في طرد محتل العقار بدون سند في إطار القضايا الاجتماعية في هذا الشق، فإن ما عرض على القضاء الاستعجالي يمكن البت فيه من طرف القضاء العادي أيضا، لكن احتمال تأخير الفصل في النزاع مع توافر عنصر الاستعجال يجعل الأطراف يفضلون اللجوء إلى القضاء الاستعجالي.

وقد يكون الاحتلال في صورة احتلال الأجير لسكن المشغل، ذلك أنه قد يحصل أن يستفيد الأجير من سكن وظيفي كامتياز في إطار علاقات الشغل وذلك إما بموجب القانون أو الاتفاق، فالأجير هنا يظل متواجدا بموجب سند في سكن المشغل، غير أنه بمجرد انتهاء عقد الشغل يتعين عليه أن يرجع المحل لمشغله<sup>39</sup> تحت طائلة اعتباره محتلا له بدون حق ولا سند، جاء في قرار لمحكمة النقض " ... استناد الطالب على وجود علاقة شغلية مع موروث المطلوبين لتبرير استمراره في اعتماد المدعى فيه، يبقى مخالفا لمقتضيات المادة 77 من مدونة الشغل ...، والمحكمة المطعون في قرارها بتأسيس قضائها على كون ادعاء وجود علاقة شغلية لا يبرر الاستمرار في شغل المدعى فيه مع أحقيته في المطالبة بحقوقه المقررة قانونا في نطاق مدونة الشغل، تكون قد عللت قرارها تعليلا سائغا، ويبقى ما بالوسيلة على غير أساس "40.

## ثانيا: القضاء المتخصص

### 1- القضاء الإداري

إذا كانت الإدارة تمنح الموظف مسكنا خلال قيامه بمهامه، فإنها تحتاج إلى ذلك المسكن بعد انتهاء علاقته بها حتى تتمكن من منح هذا المسكن لشخص آخر، وهو ما يسمى بالسكن الوظيفي، فالموظف أحيانا يعتدي على هذا السكن عن طريق احتلاله بدون سند، والذي يتخذ عدة صور إما أن يكون الموظف متقاعد<sup>41</sup> أو قدم استقالته<sup>42</sup> أو انتقل للاشتغال بمدينة أو إدارة أخرى أو بسبب وفاته مع بقاء خلفه العام بالعقار يستغله، كل هذه الصور تحول للإدارة الحق في

38 - أمر عدد 2301 بتاريخ 05/05/2005، في الملف عدد 05/1/1731، غير منشور، أورده عبد اللطيف أكدي، م س، ص 264.

39 - تنص المادة 77 من مدونة الشغل على ما يلي "إذا وضع المشغل رهن إشارة الأجير سكني بسبب شغله وجب عليه إخلاؤها وارجاعها إلى المشغل في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ إنهاء العقد أيا كان سبب الإنهاء وذلك تحت طائلة غرامة تهيديية لا تتعدى ربع الأجرة اليومية للأجير عن كل يوم تأخير".

40 - قرار محكمة النقض رقم 4/63 الصادر بتاريخ 21 فبراير 2023 في الملف العقاري رقم 2021/4/7/7752، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

41 - حينما يتقاعد الموظف قد تثار بينه وبين الإدارة مسألة طلب اقتناء السكن الإداري لتعطيل المسطرة، حيث إنه يعتبر سببا كافيا يفقد بمقتضاه الموظف أو ذوي حقوقه كل حق في الاستمرار في اعتماد السكن الوظيفي، ويوجب بالتالي عليهم إفراغه طبقا لمقتضيات الفصل 13 من القرار الوزيري الصادر في 19 شتنبر 1951، كما وقع تغييره وتتميمه بقرار الوزير الأول عدد 3.89.77 الصادر بتاريخ 5 أبريل 1977 بشأن النظام الخاص بالموظفين المسكنين، ثم منشور الوزير الأول والذي حث جميع الوزراء على اتخاذ مجموعة من الإجراءات المتمثلة في مطالبة كل موظف يشغل سكناه في ملك الدولة بأن يتقدم بالتزام مع التصريح بالشرف ويقر فيه عدم توفره على مسكن شخصي بنفس المدينة التي يزاول بها مهامه.(عبد اللطيف أكدي، دعوى طرد محتل العقار بدون سند بين التأطير القانوني والعمل القضائي، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، نوقشت بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بطنجة، السنة الجامعية 2020 - 2021، ص 272 و 273).

42 - ورد في أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ما يلي " ... انتقال المدعى عليه للعمل لدى وزارة أخرى غير الوزارة المانحة للسكن الوظيفي ينهي صفته كموظف بهذه الوزارة وأن المنطق يقتضي إفراغه من المحل لتسليمه لمن يستخلفه في عمله ويتصف بصفته التي بمقتضاها سلم له المحل المذكور مما سيكون معه الطلب وجيه ويتعين الاستجابة له. (أمر عدد 2007/3729 بتاريخ 18/10/2007 في الملف عدد 07/1/3117، غير منشور، أورده عبد اللطيف أكدي، م س، ص 275).

اللجوء إلى القضاء لطرده من ذلك السكن<sup>43</sup>، مما تثار صعوبات كثيرة على المستوى العملي خلال مرحلة رغبة الإدارة في استرجاع السكن الوظيفي، وما قيل عن هذا الأخير يقال عن احتلال الملك العمومي بدون ترخيص أو بعد انقضائه من غير تجديد.

وبناء عليه جاء في قرار لمحكمة النقض بمناسبة نظرها في الطعن الذي قدم إليها بشأن الدعوى التي تقدمت بها الوكالة الوطنية للموانئ إلى المحكمة الإدارية بالدار البيضاء ضد أحد الشركات التي انتهت مدة احتلالها مؤقتاً للملك العمومي فطالبت بإفراجها، فقضت المحكمة الإدارية بعدم قبول الطلب، غير أن المدعية استأنفته أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، والتي قضت بإلغاء الحكم المستأنف وتصدياً بإفراج المستأنف عليها ومن يقوم مقامها من الملك العمومي موضوع النزاع، وهو القرار الذي تم الطعن فيه بالنقض بحيث جاء في أحد حيثياته " لكن حيث إن محكمة الاستئناف - الإدارية - لما ثبت لها من وثائق الملف أن مدة التعاقد انتهت خلال شهر يناير 2015 ولم يثبت أمامها تجديدها لا صراحة ولا ضمناً مما يجعل المستأنف عليها في وضعية المحتل بدون سند للقطعة الأرضية محل الترخيص وذلك بعد أن وجه لها إنذار بذلك، تكون قد بنت قضاءها على أساس... "44.

وفي قرار آخر صادر عن نفس الجهة بشأن دعوى تقدمت بها وزارة الفلاحة والصيد البحري أمام المحكمة الابتدائية بأكادير عرضت من خلالها أنها رخصت للمدعى عليه (شركة) باحتلال قطعة أرضية من الملك الغابوي، وأن مدة الترخيص انتهت وطالبت بإفراج المدعى عليها، وبعد صدور حكم بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على إدارية أكادير وتأييده من طرف المجلس الأعلى أصدرت المحكمة الإدارية حكماً قضى بالاستجابة للطلب استأنفته المدعى عليها فأيدته محكمة الاستئناف الإدارية بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض، والذي جاء في أحد حيثياته ما يلي " ... سند الطالبة في التواجد بالملك الغابوي هو قرار الترخيص بالاحتلال الذي بعد عدم تجديده تكون قد أصبحت في وضعية المحتل بدون سند طالما أنه ليس هناك سند آخر لتبرير تواجدها... "45.

## 2- القضاء التجاري

لا شك أن دعوى الطرد للاحتلال بدون سند قانوني في المادة التجارية كثيرة منها دعوى إفراج المحلات الآيلة للسقوط والتي يستغلها أصحابها بمقتضى عقد قانوني، وذلك بسبب القدم وتعرضها للتآكل، أو يكون الهدف الإفراج لأجل تعليتها أو توسعتها، الأمر الذي يدفع مالكيها إلى مطالبة المكتري بإفراجها قصد العمل على ترميمها لتجنب سقوطها، وفي حالة رفضه للإفراج يحق للمالك اللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بإفراجه، وهنا يكون الإفراج في إطار القانون 49.16 بشأن كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

43 - عبد اللطيف أكدي، م س ص 270.

44 - القرار عدد 1123 الصادر بتاريخ 26 شتنبر 2019 في الملف الإداري عدد 2019/1/4/2897، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

45 - القرار عدد 100 الصادر بتاريخ 30 يناير 2014 في الملف الإداري عدد 2012/2/4/2200، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

فبالنسبة للمحلات الآيلة للسقوط فأمر البت في إفراجها يعود لرئيس المحكمة الابتدائية التجارية بصفته قاضيا للأمر المستعجلة طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 13<sup>46</sup> من القانون المذكور أعلاه، وذلك رغم أن الفقرة الثانية<sup>47</sup> من المادة الرابعة من القانون 12.94 بشأن المباني الآيلة للسقوط التي تعطي الاختصاص للمحكمة الابتدائية التي توجد بدائرتها تلك المباني، وذلك على اعتبار أن المادة 35<sup>48</sup> من القانون 49.16 أعلاه نصت على إعطاء الاختصاص للمحكمة التجارية للنظر في النزاعات المتعلقة بهذا القانون، ويبت فيها رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة نظرا لتوفر شرط الاستعجال المتمثل في احتمال انهيارها في أي لحظة الأمر الذي قد يترتب عليه نتائج وخيمة للجيران أو المارة، لكن لا بد من اثبات أن المحل آيل للسقوط، ويكون الإثبات هنا إما بتقرير صادر عن اللجنة الإقليمية المحدثة على مستوى كل عمالة أو إقليم برئاسة العامل بالإضافة إلى ممثلي الإدارات المحدثة قائمتهم بمرسوم أو بواسطة محضر منجز من طرف الجهات المؤهلة لمراقبة المباني الآيلة للسقوط على مستوى الإقليم، كما أن المكري الذي يعترزم إفراج المكثري من العقار الآيل للسقوط لا يكون ملزم بإرفاق طلبه بالتصميم الجديد المزمع تنفيذه ولا برخصة البناء ولا بتاريخ البدء في التنفيذ ولا مدته أثناء دعوى الإفراج وإنما بعد دعوى الإفراج<sup>49</sup>.

أما بالنسبة للإفراج من أجل توسعة المحل أو تعليته فوجد المشرع نظم ذلك بموجب المواد 16 و 17 و 18 من القانون أعلاه، وبغية إثبات التوسعة أو التعلية كسبب للإفراج اشترط المشرع الإدلاء برخصة البناء المسلمة من الجهة المختصة والتصميم المصادق عليه، غير أن مدة الإفراج هنا لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الإفراج استنادا للمادة 16 المذكورة أعلاه مع إمكانية تمديد هذا الأجل بطلب من المكري، ويرجع اختصاص البت في ذلك إلى رئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للمستعجلات طبقا لما جاء في المادة 17 من القانون أعلاه، وذلك كلما توفر عنصر الاستعجال.

جاء في قرار لمحكمة النقض بمناسبة نظرها في الطعن المقدم إليها بشأن نزاع موضوعه أن شركة رفعت دعوى أمام المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلالها أنها كانت ترتبط مع المدعى عليه بعقد تسيير حر محدد المدة لتسيير محطاتها، وأنها قبل انتهاء العقد أشعرته برسالة توصل بها شخصيا عبرت فيها عن نيتها في عدم تجديد العقد عند انتهائه، غير أنه بحلول التاريخ المحدد للعقد امتنع عن تسليمها المحطة موضوع الطلب مما يجعله محتلا لها بدون سند ملتزمة بالحكم بطرده منها هو أو من يقوم مقامه، فقضت المحكمة المذكورة بإفراغه من المحطة موضوع النزاع فيما يتعلق بالطلب الأصلي، واستأنف المدعى عليه الحكم فقضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المقابل الحكم على الشركة بتزويد الطاعن بالمحروقات، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف

46 - تنص الفقرة الأخيرة من المادة 13 على ما يلي " يختص رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، بصرف النظر عن مقتضيات المخالفة، بالبت في دعوى الإفراج، وبتحديد تعويض احتياطي كامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، بطلب من المكثري، يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع".

47 - تنص الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون 12.94 بشأن المباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري على ما يلي " إذا كان المبنى الآيل للسقوط مكثري ويستوجب الهدم، استنادا على قرار صادر عن رئيس المجلس الجماعي، يمكن، وعلى الرغم من كل مقتضى مخالف، مالك المبنى أن يطالب من المحكمة الابتدائية الموجود في نفوذها الترابي المبنى المذكور فسخ عقد الكراء وإفراج المكثري أو من يقوم دون تعويض".

48 - تنص المادة 35 من القانون 49.16 على ما يلي " تختص المحاكم التجارية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون، غير أنه ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية طبقا للقانون المتعلق بالتنظيم القضائي للمملكة".

49 عبد اللطيف أكدي، م س ص 282-283.

الشركة، وعرض على محكمة النقض التي بتت فيه بغرفتين الإدارية والتجارية وأصدرت قرارها بشأنه بتاريخ 2009/10/21 قضت فيه بإلغاء القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد، فأصدرت بشأنه محكمة الاستئناف التجارية قرارها بتاريخ 2012/06/18 القاضي برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف، وتم الطعن فيه بالنقض من طرف المحكوم عليه، فأصدرت محكمة النقض بغرفتيها التجارية والإدارية قرارها بتاريخ 2016/10/18 القاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيه من جديد طبقاً للقانون، والتي بدورها - محكمة الاستئناف التجارية - قبلت الاستئناف وصرحت بعدم قبول التدخل الاختياري وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب، وهو القرار موضوع الطعن بالنقض الذي ورد في أحد حيثياته ما يلي " حقا صح ما نعتة الوسيلة على القرار المطعون فيه، ذلك أن الطاعنة طالبت بمقتضى مقالها الافتتاحي تفعيل البند الثالث من عقد تسيير المحطة الناص على أن مدة العقد محددة في ثلاث سنوات تبتدئ من 2001/12/24 وتنتهي في 2004/12/24 وبطرد المدعى عليه من المحطة المذكورة لاحتلاله إياها بدون سند ولا قانون، إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قضت بعدم قبول الطلب بعلّة " ... إن الاتفاقية المبرمة بتاريخ 1997/4/8 التي تمت مع الجامعة الوطنية لتجار وأرباب محطات الوقود أتجهت الى الاتفاق على تعطيل البند المتعلق بفسخ العقود على أن يتم الاتفاق بين الطرفين على الصيغة الجديدة للعقود والتي مازالت موضوع دراسة بين الأطراف والتي لازالت بعض بنودها موضوع دراسة بين لجنتي الحوار المنبثقتين على الجامعة الوطنية لتجار وأرباب محطات الوقود وجمعية النفطين وهوما تم تفعيله بمقتضى قرارات محكمة النقض بغرف مجتمعة إذ فعلت اتفاق 1997/4/8 بكل مقتضياته بعد ما أصبحت الشركات تعتبر نفسها في حل عن الاتفاق المذكور بمضي أجل الستة أشهر المحددة بالبلاغ الصادر عن وزارة الطاقة والمعادن بتاريخ 2000/3/3 ليظل الأصل هو اتفاق 1997/4/8 ... " في حين أن الطاعنة أسست طلبها على كون العقد الذي يربطها بالمطلوب هو عقد محدد المدة، وأن العقد شريعة المتعاقدين عملاً بمقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، وأن تعليق القرار يتضح منه أن المحكمة مصدرته عممت مفعول اتفاقية 1997/4/8 واعتبرتها شاملة لحالة إنفاذ العقد، وأنها لما لم تقم بالتمييز بين حالة إنفاذ العقد وحالة فسخه تكون قد فسرت تفسيراً خاطئاً مقتضيات البند الثالث من عقد تسيير المحطة موضوع الطلب الرابط بين الطالبة والمطلوب ولم تجعل لقرارها أساس من القانون وعللته تعليلاً فاسداً ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض<sup>50</sup>.

### الفقرة الثانية: دور القضاء الاستعجالي في طرد محتل العقار بدون سند

تتعدد الحالات التي تعرض على القضاء الاستعجالي من الناحية العملية والمتعلقة بطرد محتل العقار بدون سند، ولعلّ

أبرزها:

50 - قرار محكمة النقض عدد 535 الصادر بتاريخ 27 دجنبر 2021 في الملف التجاري عدد 2018/2/3//43، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

## أولاً: العقار المحفظ

لا شك أن الشخص المقيّد بالرسم العقاري هو مالك العقار حتى ولو تمسك غيره بسند آخر مهما كانت قوته<sup>51</sup>، ويعتبر كل واضح يده على عقار محفظ وغير مقيّد بالرسم العقاري محتلاً لذلك العقار وحائزاً له بدون سند، والغاية من تدخل قاضي المستعجلات لطرد محتل العقار المحفظ هي إعادة بسط يد المالك المقيّد بالرسم العقاري على عقاره، استناداً إلى القوة الثبوتية<sup>52</sup> القاطعة التي أعطاها ظهير التحفيظ العقاري للرسم العقاري، ولذلك درج القضاء المغربي على اعتبار قاضي المستعجلات مختصاً لجعل حد لكل استيلاء غير مشروع انطلاقاً من فكرة أن واضح اليد على عقار بدون سند قانوني يكتسي دائماً صبغة الاستعجال، جاء في أمر استعجالي صادر عن قاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بمراكش " ... وحيث إن تواجد الطرف المدعى عليه بالعقار موضوع النزاع بدون أي صفة قانونية ... وأن استمرار تواجده به يعتبر من قبيل الاحتلال غير المشروع الذي يتوافر معه عنصر الاستعجال المبرر لتدخل قاضي المستعجلات قصد وضع حد له، وذلك من خلال إصدار أمر يقضي بطردهم من المدعى فيه"<sup>53</sup>، وفي حال ترتب عن احتلال العقار بدون سند بناء أو أغراس في أرض الغير فتطبق بشأنه مقتضيات المادة 237 من مدونة الحقوق العينية.

كما أن محكمة النقض أصدرت العديد من القرارات التي تؤكد اختصاص قاضي المستعجلات بالبت في طرد محتل العقار المحفظ، ومن بين هذه القرارات ما جاء في القرار الآتي " حيث إن قضاء الاستعجال مختص بالنظر في دعوى طرد المحتل لعقار غيره دون سند درءاً لما يحدق بالعقار المذكور من خطر الاستيلاء عليه دون وجه حق ورفعاً للضرر الناجم عن ذلك مستعينا بتلمس ظاهر الوثائق المستظهر بما دون النفاذ إلى مناقشة جوهر الموضوع والخوض في حيثياته، ولا حرج عليه في ذلك إلا فيما جاوز فيه ما يقتضيه الاستعجال وما تلجئ إليه الضرورة من سرعة البت في المعروض عليه خشية فوات محل تحصيل المصلحة المرجوة ... "<sup>54</sup>، وفي نفس الاتجاه جاء في قرار آخر لمحكمة النقض " حيث إن قاضي المستعجلات يختص بطرد محتل العقار المحفظ ولا تغل يده عن البت في القضية من أجل اتخاذ الإجراء المؤقت المطلوب منه كلما توفر عنصر الاستعجال ... "<sup>55</sup>، وورد في قرار آخر لنفس المحكمة " لكن، حيث إن قضاء الاستعجال مختص في النظر في دعوى طرد المحتل لعقار غيره دون سند درءاً لما يحدق بالعقار المذكور من خطر الاستيلاء عليه دون وجه حق ... "<sup>56</sup>.

## ثانياً: السكن الوظيفي

يعتبر السكن الوظيفي السكن الذي تمنحه الإدارة لموظفيها من أجل تقريب الموظف من مقر إدارته حرصاً منها على حسن سير المرفق العمومي، لذلك يعتبر القضاء الاستعجالي ضماناً مهمة لطرد المحتل بدون سند من العقار، ويعتبر هذا السكن مجالاً خصباً لانتشار دعوى الطرد للاحتلال، إذ بمجرد ما تنقطع علاقة الإدارة بالموظف ومن في حكمه لأي سبب

51 - أنظر الفصلين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري والمادة 2 من مدونة الحقوق العينية.

52 - الفصول 1 - 62 - 66 - 67 من ظهير التحفيظ العقاري والمادة 2 من مدونة الحقوق العينية.

53 - أمر استعجالي صادر عن قاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 2023/06/22 في الملف رقم: 2023/1101/738.

54 - قرار رقم 4/108 الصادر بتاريخ 21 مارس 2023 في الملف العقاري رقم 2021/4/7/3541، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

55 - قرار الغرفة المدنية عدد 238 الصادر بتاريخ 29 مارس 2016 في الملف المدني عدد 2015/3/1/5457، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

56 - قرار رقم 4/108 الصادر بتاريخ 21 مارس 2023 في الملف العقاري رقم 2021/4/7/3541، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

من الأسباب، فإنها تتقدم بطلب طرده من السكن الوظيفي للاحتلال بدون سند، جاء في أمر استعجالي لقاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بمراكش ما يلي " ... وحيث إنه يسقط الحق في شغل السكن بصفة وجوبية في أي من أملاك الدولة أو أملاك البلدية أو الأملاك المكتراة المعدة لفائدة مصلحة عمومية بصفة رئيسية تبعا لمقتضيات الفصل 13 من قرار السيد الوزير الأول المؤرخ في 1977/04/01 المغير والمتمم للقرار الصادر بتاريخ 1999/12/31 بشأن النظام الخاص بالموظفين المسكنين يقضي بما يلي " في حالة الانقطاع عن العمل لأي سبب من الأسباب فإن الموظفين المسكنين وجوبا أو المسكنين بحكم القانون أو المسكنين بالفعل في أملاك الدولة وفي أملاك البلديات وفي الأملاك المكتراة المعدة بصفة رئيسية لفائدة مصلحة عمومية يفقدون كل حق في السكن ويتعين عليهم إفراغ الأماكن في ظرف شهرين"، وأن المدعى عليه لم يعد يقوم بمهامه لدى المؤسسة المذكورة نظرا لوفاته حسب الظاهر من قرار الحذف بسبب الوفاة الصادر عن إدارة الجمارك والضرائب غير المباشرة يكون قد فقد الصفة التي كان على أساسها يستفيد من السكن الوظيفي المذكور أعلاه ويبقى محتلا بدون سند ويستوجب التصريح بطرده هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه "57، وجاء في أمر استعجالي آخر صادر عن نفس الجهة ما يلي " ... وحيث إنه عملا بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 15 من القانون رقم 1.76.258 المتعلق بتعهد البنائيات وتخصيص مساكن للبوابين في البنائيات المعدة للسكنى " فإن البواب الذي يفصله المشغل عن العمل لا يمكن إجباره على مغادرة مسكنه قبل أجل ثلاثة اشهر، أو دون أداء تعويض يعادل مبلغ الكراء عن ثلاثة أشهر مسكن مماثل المسكن الذي يشغله... " وفي نازلة الحال فإنه بتقديم المدعى عليه لطلب يرمي إلى تعويضه عن الفصل التعسفي بتاريخ 20-06-2023 تكون علاقة الشغل التي كانت تربطه مع المدعية قد انتهت، وبالتالي يكون المدعى قد فقد الصفة التي كان على أساسها يستفيد من السكن موضوع النزاع، و من تم أضحى محتلا بدون سند وأن استمرار تواجده به يعتبر من قبيل الاحتلال غير المشروع الذي يتوافر معه عنصر الاستعجال المبرر لتدخل قاضي المستعجلات قصد وضع حد له، وذلك من خلال إصدار أمر يقضي بطرده من المدعى فيه "58.

وهو نفس ما أكدته محكمة النقض في العديد من المناسبات منها القرار الذي ورد في أحد حيثياته : " ... وأنه بإحالاته على التقاعد النسبي يكون قد فقد الصفة التي تخوله الحق في الاستمرار في استغلال المدعى فيه فأصبح في حكم المحتل بدون سند ... "59.

### ثالثا: الأكرية

تنص المادة 43 من القانون 12.67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترتي للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني على أنه في حالة التولية أو التخلي بصفة غير قانونية، يعتبر المتولى أو المتخلى له محتلا للمحل دون حق ولا سند، وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده هو والمكترتي أو من يقوم مقامهما، وتكريسا لما سبق جاء في قرار لمحكمة النقض " ... اختصاص رئيس المحكمة للبت في هذا النزاع مستمد من

57 - أمر استعجالي لقاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 2023/06/07 في الملف عدد 2023/1101/733.

58 - أمر استعجالي لقاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 2023/10/18 في الملف عدد:2023/1101/1448.

59 - قرار رقم 72 الصادر بتاريخ 01 فبراير 2022 في الملف المدني رقم 2020/3/1/3245، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

مقتضيات المادة 43 من القانون رقم 12.67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى للمحلات المعدة للسكنى وللاستعمال المهني ... "60.

كما أن المادة 53 من القانون 12.67 أعلاه تتحدث عن حالة وفاة المكترى ومن يحق لهم الاستمرار بالمحل المكترى بعد ذلك، بحيث سمحت بعد وفاة المكترى من استمرار زوجه أو فروع أو أصوله المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيد من الوصية الواجبة أو المكفول، الذين كانوا تحت كفالته بصفه قانونية ويعيشون معه فعلياً عند وفاته، واعتبرت المادة 55 من نفس القانون أنه يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكترى مع مراعاة أحكام المادة 53 أعلاه، وأن كل شخص يوجد بالمحلات المكترة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة 53 يعتبر محتلاً بدون حق ولا سند وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي المستعجلات إصدار أمر بطرده هو أو من يقوم مقامه.

وما قيل عن المادة 53 أعلاه يقال عن المادة 23 من القانون المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار التي نصت على أنه في حالة عدم تنفيذ المكترى المتملك للالتزامات التعاقدية المتعلقة بالتسبيق، عند الاقتضاء، والوجيبة وكذا التحملات المستحقة، يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية بوصفه قاضياً للمستعجلات إصدار أمر بفسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وإفراغ المكترى المتملك بوصفه محتلاً للعقار بدون سند أو قانون وكذا شطب التقييد الاحتياطي المشار إليه في المادة 5 من هذا القانون، ويظل المكترى المتملك ملزماً بأداء المبالغ المستحقة مع تعويض قدره 10 في المائة من هذه المبالغ، فهنا الاختصاص يرجع لقاضي المستعجلات.

وبناء عليه جاء في قرار لمحكمة النقض " وحيث إن المادة 53 من القانون رقم 12.67 نصت على أن مفعول العقد يستمر في حالة وفاة المكترى بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى لفائدة زوج المتوفى أو فروع أو أصوله المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيد من الوصية الواجبة أو المكفول، فإنما تقصد أن الاستفادة قاصرة على زوج المتوفى أو فروع أو أصوله المباشرين أو المستفيد من الوصية الواجبة أو المكفول ولا تشمل أزواج الفروع أو الأصول المباشرين أو أزواج المستفيدين من الوصية الواجبة أو المكفولين بعد وفاة هؤلاء، فضلاً عن تلك الاستفادة لا تشمل الأشخاص المذكورين إلا بعد ثبوت أن المتمسك بالاستفادة كان في كفالة المكترى المتوفى أو يعيش معه فعلياً عند وفاته ولا تشمل من ثم، بمفهوم المخالفة، من خرج من كفالته أو انقطع عيشه مع المكترى قبل حصول الوفاة ... "61، وفي نفس الاتجاه جاء في قرار آخر " لكن حيث إنه طبقاً لمقتضيات الفصل 53 من القانون رقم 12.67 يستمر مفعول العقد في حالة وفاة المكترى لفائدة فروع الهالك، وزوجه الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية، ويعيشون معه فعلياً عند وفاته ... "62.

والملاحظ أن النزاع موضوع القرارين الآخرين أعلاه عرض في المرحلة الابتدائية على المحكمة الابتدائية، وليس على قاضي المستعجلات كما تستوجب ذلك مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 55 من القانون المشار إليه أعلاه، وذلك بحكم أن

60 - قرار رقم 885 الصادر بتاريخ 21 دجنبر 2021 في الملف المدني رقم 1/4283/2019، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

61 - قرار رقم 4/44 الصادر بتاريخ 14 فبراير 2023 في الملف العقاري رقم 397/2021/4/7، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

62 - قرار رقم 4/102 الصادر بتاريخ 21 مارس 2023 في الملف العقاري رقم 3203/2021/4/7، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

المحكمة الابتدائية لها الولاية العامة، وبالتالي فوجود نص يسند لقاضي المستعجلات صلاحية الطرد للاحتلال بدون سند لا يجردها من مهمة البت في النزاع في إطار ولايتها العامة.

#### رابعاً: الاعتداء المادي على الملكية العقارية

يقصد بالاعتداء المادي على الملكية العقارية هو كل عمل لا صلة له مطلقاً بتطبيق نص قانوني أو تنظيمي أو حتى بإحدى الصلاحيات المسندة للإدارة، فهو العمل الذي لا يمكن اعتباره عملاً ذي طبيعة إدارية يمكن إدراجه ضمن ممارسات السلطات الإدارية، وحديثاً عرفته المحاكم الإدارية إذ جاء في الأمر الاستعجالي<sup>63</sup> 253 بصفة عرضية بأنه هو الذي لا يستند إلى أي نص تشريعي أو تنظيمي أو يتم فيه خرق القانون بشكل صارخ وسافر، وتأسيساً عليه يمكن استخلاص ثلاث أفكار أساسية أولها أن يتعلق الأمر بصور قرار نافذ معدوم أو عمل مادي تنفيذي من الإدارة، وثانيها أن يشتمل على عيب جسيم وصارخ في عدم شرعيته، وثالثها أن يقع هذا الاعتداء على الملكية الخاصة أو إحدى الحريات العامة<sup>64</sup>.

وهكذا تستدعي خطورة هذا الاعتداء التدخل على وجه السرعة من أجل إيقافه، ولذلك تم الاعتراف للقضاء الاستعجالي بالتدخل لوضع حد له، نظراً لما له من فعالية ونجاعة وسرعة في حسم القضايا الحساسة التي لا تتحمل مزيداً من التأخير، جاء في أمر صادر عن رئيس المحكمة الإدارية بالرباط ما يلي "... حق الملكية مضمون دستورياً، ولا يمكن الاستيلاء عليه أو استغلاله إلا وفق الإجراءات المقررة قانوناً لذلك، أو بموافقة الجهة المالكة، وأن الظاهر من أوراق الملف أن الإدارة المدعى عليها شرعت في إنجاز الأشغال المطلوب إيقافها دون سلوك أي من تلك الإجراءات وبالرغم من منازعة المدعية فيها، وإن كانت تنجز فوق الجزء من العقار المستغل سلفاً من طرف المدعى عليها ما دام أنه لم يظهر في الملف ما يفيد سندها في ذلك الاستغلال، مما تبقى معه في وضعية المعتدي مادياً على ملك الغير، وبالتالي يكون طلب إيقاف تلك الأشغال مؤسساً استناداً إلى حالة الاستعجال لما يترتب من مواصلة الأشغال وإنجازها من صعوبة إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه"<sup>65</sup>

ويستمد رئيس المحكمة الإدارية صلاحياته في هذا التدخل لوضع حد للاعتداء وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه من نص المادة 19 من القانون المحدث للمحاكم الابتدائية الإدارية والمادة 6 من القانون المحدث لمحاكم الاستئناف الإدارية شريطة توافر عنصر الاستعجال وعدم المساس بالجوهر، وفي هذا الصدد قضت محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط على أنه "يتبين من ظاهر وثائق الملف، أن عملية البناء جارية في العقار الذي يملكه المستأنف عليه على الشيع، وهو ما لم تنازع فيه الإدارة، إلا من حيث إدلائه بمجرد مطلب التحفيظ دون رسم عقاري، من دون أن تدل بالسند القانوني الذي يبرر

<sup>63</sup> - حميد ربيعي، الاعتداء المادي وحدود اختصاص قاضي المستعجلات، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية سلسلة مواضيع الساعة عدد خاص: 72: تعاليف على قرارات وأحكام الإجتهد القضائي في المادة الإدارية الطبعة الأولى 2011 ص 159-158.

<sup>64</sup> - صلاح الحماوي، " دور القضاء الاستعجالي في مادة العقار المحفظ "، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص نوقشت بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس، س ج 2018-2019، ص 90.

<sup>65</sup> - أمر استعجالي عدد 50 صادر بتاريخ 31/01/2007، في الملف عند 1344/06 غير منشور، أورده عبد اللطيف أكدي، م س ص 158.

قيامها بالبناء في العقار المذكور، مما يكون معه عنصر الاستعجال قائما في النازلة، ويكون بالتالي الاختصاص منعقدا لقاضي المستعجلات، للأمر بإيقاف الأشغال الجارية على العقار أعلاه، ويتعين تأييد الأمر المذكور فيما قضى به "66".

### خامسا: الاحتلال المؤقت للملك العام بدون رخصة

يقصد بالعقار المملوك للدولة ملكية عامة<sup>67</sup>، العقار الذي لا يجوز استعماله بطريقة انفرادية، وإنما يستعمل بشكل جماعي<sup>68</sup>، وفي شأن ذلك نص الظهير الشريف المنظم للملك العام للدولة في فصله الرابع على أن هذه الأملاك غير قابلة للتفويت، ومن خصوصياتها أيضا عدم قابليتها للاكتساب عن طريق الحيازة وكذا عدم قابليتها للحجز حسب المادة 261 من مدونة الحقوق العينية والفصل 458 من قانون المسطرة المدنية والفصل 4 من ظهير 1914 بشأن الأملاك العمومية بالإيالة الشريفة.

ولما كانت الأملاك العمومية غير قابلة للتفويت والاكتماب بالحيازة، فإن ذلك لا يعني إقصائها أو تجميدها، وإنما لابد من تديرها تديرا حسنا عبر مجموعة من السبل على غرار تحويلها من ملك عام إلى ملك خاص<sup>69</sup>، أو عن طريق منح تراخيص للأشخاص ذاتيين كانوا أو معنويين لشغل حيز منها بصفة مؤقتة متى كان ذلك لا يتنافى مع المصلحة العامة، وهو ما يسمى باستغلال الأملاك العمومية مؤقتا.

وعليه فبغية احتلال ملك عمومي لا بد من الحصول على رخصة بشأن ذلك تحت طائلة اعتبار استغلال الملك العمومي احتلال له بدون سند قانوني، والأكثر من ذلك حتى ولو كان مستغله يتوفر على رخصة استغلاله مؤقتا وانتهت دون تجديدها فهو أيضا يعتبر احتلال للملك العام بدون سند يبرر تدخل قاضي المستعجلات لطرده منه، جاء في قرار لمحكمة النقض " ... في حين تمسكت الطالبة بأن الأمر يتعلق بملك عام مبنائي يخضع لمقتضيات ظهير 1914 المتعلق بالأملاك العامة وكذا ظهير 1918 المتعلق باستغلال الأملاك العمومية مؤقتا الذي نص على أنه " لا يمكن للأغيار الادعاء باكتساب

<sup>66</sup> - قرار عند 105 مصادر بتاريخ 12/03/2007 في الملف عدد 200/02/06، موقع محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، أورده عبد اللطيف أكدي، م س، ص 161.

<sup>67</sup> - نظم المشرع المغربي أملاك الدولة العامة لأول مرة بموجب منشور فاتح نونبر 2012، وكذا الظهير الشريف الصادر بتاريخ 7 شعبان 1332(1 يوليوز 1914) في شأن الأملاك العمومية بالإيالة الشريفة، الجريدة الرسمية عدد 62 بتاريخ 1914، ص 275.

<sup>68</sup> - من أجل اعتبار ملكا معينا ملكا عاما لا بد أن تتوفر فيه الخصائص التالية: (أن يكون غير قابل للتفويت. أن يسهر على إدارته وتديره مرفق عام. أن يكون مخصصا للاستعمال المشترك من طرف العموم وبحرية مجانا وبالمساواة)، ورغم ذلك فهناك قيود على هذه الحرية والمجانية والمساواة في استعمال الملك المذكور، ذلك أن الدولة بإمكانها أن تضع رهن إشارة المؤسسات العامة بعض أملاكها العامة من أجل السهر على كل العمليات المرتبطة بها، كما يمكنها أن تجعله يستأثر بالانتفاع والتمتع بها ومنع غيره من استعماله من خلال إبرام عقد من عقود الامتياز من طرف الدولة أو ممن فوض له أمر تديره من مؤسسات الدولة، أنظر بهذا الخصوص ظهير 30 نونبر 1918 المتعلق بشغل الأملاك العمومية مؤقتا وكذا مرسومه التطبيقي بتاريخ 4 ماي 2000 إضافة إلى القانون 54.05 المتعلق بالتدبير المفوض للمرافق العامة المؤرخ في 14 فبراير 2006 وكذا الرسالة الملكية الموجهة إلى الوزير الأول بشأن التدبير اللامتمركز للاستثمار بتاريخ 9 يناير 2002 والتي دعا من خلالها إلى تعبئة مختلف الأنظمة العقارية للمساهمة في التنمية، أنظر بهذا الخصوص د/ أحمد العطار، المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري، دراسة في ضوء الاجتهاد القضائي والممارسة العملية، طبعة 2015، ص 70 وما يليها.

<sup>69</sup> - المشرع المغربي سمح أحيانا بتحويل ملك من أملاك الدولة العامة إلى ملك خاص بها وتحفيظه في اسمها أو في اسم مستفيد وبهذه الصفة، وذلك حينما تزول المنفعة العامة لذلك الملك العمومي بمقتضى الفصل 5 من ظهير فاتح يوليوز 1914 المنظم للملك العام للدولة، وبموجب ظهير 25 يوليوز 1927 المتعلق بتسجيل العقارات المخزنية التي وقع إخراجها من حيز الأملاك العمومية.

أي حق كيفما كان على الملك العمومية أو ممارسة أي نشاط على الملك العمومية بدون رخصة " ، وأن القانون رقم 15.02 المتعلق بإحداث الوكالة الوطنية للموانئ قد عهد إلى هذه الوكالة بموجب المادة 33 منه مهمة تدبير الموانئ باعتبارها شرطة للموانئ والسلطة التي تمنح رخص الاحتلال المؤقت للملك العام المينائي، وبالتالي يعتبر محتلا له بدون سند ولا قانون، ويختص قاض المستعجلات بطرده لتوافر عنصري الجدوية والاستعجال، وليس في ذلك أي مساس بجوهر الحق، والمحكمة بعدم مراعاة ما ذكر لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه، مما يعرضه للنقض

70

وورد في قرار آخر لمحكمة النقض " لكن حيث إن الطالبة تستغل القطعة الأرضية الموجودة ب م أ بموجب اتفاقية الاحتلال المؤقت لملك عام مينائي، وهو عقد ذو طبيعة خاصة تملك الإدارة الحق في إنهائه في كل وقت كلما اقتضت المصلحة العامة ذلك، إذ ينص الفصل السادس من الظهير الصادر بتاريخ 1918/11/30 المتعلق باشغال الأملاك العمومية مؤقتا على أن رخصة الاحتلال المؤقت للأملاك العامة تعطى مؤقتا كيفما كانت مدة الترخيص المتعلقة بها، ويمكن سحبها في كل آن لسبب من الأسباب التي تستدعيها المنفعة العامة، ويرجع النظر في ذلك للإدارة وحدها من غير تعويض بعد مضي ثلاثة أشهر من يوم إعلان صاحب الرخصة بذلك، كما تنص المادة 29 من القانون رقم 02.15 المتعلق بالموانئ وإحداث (و و م) و (ش ا) على أن رخصة الاحتلال المؤقت للملك العمومي المينائي تسحب في كل وقت وبدون تعويض بعد توجيه إنذار كتابي إلى المعني بالأمر، وبالاطلاع على العقد الرابط بين الطرفين بتاريخ 23 نونبر 1992 يتبين أنه أبرم لمدة 20 سنة تنتهي في 01 يناير 2011، وبناء على ذلك طالبت و و م بإخلاء الطالبة من الملك العمومي، خاصة وأنها لم تستجيب لإشعارها بتجديد العقد، وبالنظر إلى أن الطالبة أصبحت في وضعية المحتل بدون سند فإن تدخل قاضي المستعجلات يكون مبررا للأمر بإخلائها من الملك العمومي لما تمليه المحافظة على المصلحة العامة، والقضاء الاستعجالي مستقر على اختصاصه بطرد المحتل بدون سند، والمحكمة لما عللت قرارها: " بأن قاضي المستعجلات يملك اختصاص البت في الطلبات الاستعجالية الرامية إلى حماية المراكز القانونية للأطراف متى كانت تلك المراكز واضحة كما عليه هو الأمر في نازلة الحال، إذ الثابت من وثائق الملف أن الشركة المستأنفة لم تطلب صراحة تجديد عقد الاحتلال المؤقت للملك العام المينائي الذي تستغله بموجب عقد انتهت مدته منذ 31 ذجنبر 2010، وذلك رغم توصلها بإنذار في هذا الصدد بلغ إليها بتاريخ 2017/03/15 بموجب محضر منجز من طرف مفوض قضائي كما أن و و م لم توافق صراحة على تجديد العقد المذكور طبقا لأحكام المادة 2 منه، الشيء الذي أصبحت معه الشركة المعنية بالأمر محتلة للملك محل النزاع بدون سند قانوني، وأن مجرد استمرارها في أداء الإتاوات المترتبة عن إشغال الملك العام على فرض ثبوته لا يمكن بحال أن يترتب عنه تجديد العقد ضمينا، وأن هذه الوضعية تجعل الوكالة المستأنف عليها محقة في استرجاع الملك السالف الذكر " ، تكون قد بنت قضاءها على سند من القانون وعللته تعليلا سائغا، والوسيلة على غير أساس "71.

70 - قرار عدد 196 الصادر بتاريخ 10 فبراير 2022 في الملف الإداري عدد 2021/1/4/2316، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

71 - قرار رقم 515 الصادر بتاريخ 20 ماي 2021 في الملف الإداري رقم 2019/1/4/2863، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

## المبحث الثاني: القواعد الإجرائية لدعوى طرد محتل العقار بدون سند

إن رفع دعوى طرد محتل العقار بدون سند أمام القضاء تستوجب اتباع مجموعة من الإجراءات من حيث الاختصاص وشروط رفع الدعوى وتبليغها وإجراءات التحقيق فيها وصدور الحكم وما يترتب عن ذلك من آثار على مستوى الطعن والتنفيذ والصعوبات المثارة بشأنه، وما يمكن أن ينتج بعد عملية التنفيذ من مطالبة بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال، لهذا سنعمل على الإحاطة أولاً بالجهة المختصة للبت في هذه الدعوى وشكليات رفعها (المطلب الأول)، وسنعالج بعدها المقرر القضائي الصادر بشأن دعوى الطرد للاحتلال بدون سند وأثاره (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الاختصاص وشكليات رفع دعوى طرد محتل العقار بدون سند

إن رفع دعوى طرد محتل العقار بدون سند تقتضي بداية تحديد الجهة المختصة للبت فيها وشروطها (الفقرة الأولى)، ثم تبليغها وكذا إجراءات التحقيق فيها (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: الجهة المختصة للبت في دعوى الطرد للاحتلال بدون سند وشروطها

#### أولاً: الجهة المختصة للبت في دعوى الطرد للاحتلال بدون سند

إن تحديد الجهة المختصة التي ترفع إليها دعوى طرد محتل العقار بدون سند قانوني تختلف حسب طبيعة القضية، فقد تكون محكمة ابتدائية وقد تكون إدارية كما قد تكون تجارية، كما يمكن أن يعرض النزاع على القضاء الاستعجالي.

إن المحاكم الابتدائية باعتبارها ذات الولاية العامة فهي مختصة بالبت في دعوى طرد محتل العقار بدون سند قانوني، وتبقى لها صلاحية واسعة في تفحص<sup>72</sup> الوثائق المعروضة عليها<sup>73</sup>، وهكذا جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي " حيث إن النزاع يتعلق بطلب إفراغ محتل بدون سند لجزء من عقار تابع للدولة (الملك الخاص) يقع خارج الوعاء العقاري لعقد الكراء في إطار الشراكة الفلاحية المبرم بينها وبين المدعى عليه، وبالتالي فإن الطلب لا يتأثر بطبيعة ذلك العقد، وهو نزاع ينعقد الاختصاص النوعي بشأنه للمحكمة الابتدائية في إطار ولايتها العامة، والحكم المستأنف لما قضى بخلاف ذلك واجب الإلغاء"<sup>74</sup>.

ويرجع الاختصاص المكاني للمحكمة التي يقع بدائرة نفوذها العقار موضوع النزاع طبقاً للفصل 28 من قانون المسطرة المدنية، على اعتبار أن دعوى الطرد للاحتلال بدون سند هي دعوى عينية عقارية على غرار دعوى الاستحقاق.

أما عن المحاكم الابتدائية الإدارية في علاقتها بدعوى طرد محتل العقار بدون سند قانوني، فبالرجوع للمادة 8 من القانون المحدث للمحاكم الابتدائية الإدارية نجد المشرع المغربي أسند لها صلاحية البت في النزاعات الناشئة عن نزاع الملكية لأجل

<sup>72</sup> - جاء في قرار لمحكمة النقض عدد 184 بتاريخ 8 مارس 2016 في الملف المدني 2015/3/1/2010 ما يلي " ... كان على المحكمة البحث في سند وجود المطلوبة بالمدعى فيه بعدما ارتفع سبب العلاقة الزوجية، وذلك بمناقشة حجج الطرفين للتحقق من وجود أو عدم وجود سند قانوني للمطلوبة يبرر وجودها بالمدعى فيه وهذا من صميم البت في موضوع الدعوى المؤسسة على الطرد للاحتلال بدون سند ... "

<sup>73</sup> - عبد اللطيف النجاري، م س، ص 96.

<sup>74</sup> - القرار رقم 523 الصادر بتاريخ 28 أبريل 2022 في الملف الإداري رقم 2022/1/4/1473، منشور بالمنصة الرقمية للقرارات لمحكمة النقض.

المنفعة العامة، وهو ما يؤدي بالضرورة إلى اختصاصها للفصل في قضايا الاعتداء المادي على الملكية العقارية، على اعتبار أن الاعتداء المادي ما هو إلا نزاع للملكية بدون اتباع المسطرة القانونية المنصوص عليها في القانون 7.81، وعليه تبقى المحاكم الابتدائية الإدارية مختصة بالبت في الاعتداء المادي على الملكية العقارية سواء تعلق الأمر بقضاء الموضوع أو بالقضاء الاستعجالي حينما يتوافر عنصري الاستعجال وعدم المساس بالجوهر، وهكذا جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي " لكن، حيث إن طلب المدعين يهدف في حقيقته إلى رفع الاعتداء الواقع على أرضهم، وهو نزاع يندرج ضمن اختصاص القضاء الإداري الذي له صلاحية البت في طلبات رفع الاعتداء المادي الواقع من أعمال ونشاطات أشخاص القانون العام، أو التعويض عنه، والمحكمة لما صرحت باختصاصها نوعيا للبت في الطلب كان حكمها صائبا وواجب التأييد "75.

أما بخصوص المحاكم الابتدائية التجارية فمن أبرز الحالات نجد دعوى إفراغ المحلات الآيلة للسقوط والتي يستغلها أصحابها بمقتضى عقد قانوني وذلك بسبب القدم وتعرضها للتآكل، أو يكون الهدف الإفراغ لأجل تعليلتها أو توسعتها، الأمر الذي يدفع مالكيها إلى مطالبة المكري بإفراغها قصد العمل على ترميمها لتجنب سقوطها، وفي حالة رفضه للإفراغ يحق للمالك اللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بإفراغها، وهنا يكون الإفراغ في إطار القانون 49.16 بشأن كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، بحيث أن المادة 35 من القانون المذكور أعطت للمحاكم الابتدائية التجارية صلاحية النظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون، هذا طبعاً مع مراعاة الأقسام المتخصصة بالبت في القضايا التجارية بالمحكمة الابتدائية المحدث بموجب قانون التنظيم القضائي الجديد 15.38.

هذا ويتدخل القضاء الاستعجالي في دعوى طرد محتل العقار بدون سند قانوني بناء على القواعد العامة الواردة في الفصل 149 وما يليه من قانون المسطرة المدنية إذا تعلق الأمر بالمحاكم الابتدائية، والمادة 19 من القانون المحدث للمحاكم الابتدائية الإدارية، والمادة 6 من القانون المحدث لمحاكم الاستئناف الإدارية، والمادتان 20 و 21 من القانون المحدث للمحاكم الابتدائية التجارية، وعليه فالمشرع المغربي لم يسند بنص خاص لقاضي المستعجلات حق النظر في طلبات طرد محتل العقار بدون سند قانوني، باستثناء بعض الحالات التي تولى تحديدها بنصوص خاصة كما أشرنا إلى ذلك في تطبيقات دعوى الطرد، ورغم ذلك فالقضاء المغربي يستند على القواعد العامة للبت في هذه الدعوى شريطة توافر عنصري الاستعجال وعدم المساس بالجوهر.

## ثانياً: الشروط اللازمة لرفع دعوى طرد محتل العقار بدون سند

إن رفع دعوى طرد محتل أمام القضاء يحتاج إلى شروط معينة لا بد من توافرها تحت طائلة الحكم بعدم قبول الدعوى، والحديث هنا عن الصفة والأهلية والمصلحة والإذن بالتقاضي عند الاقتضاء كما هي واردة في الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية، والصفة معناها أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق المطلوب أو نائباً عنه، وتثبت هذه الصفة في دعوى طرد محتل بدون سند قانوني في العقار المحفظ بشهادة الملكية التي تتضمن اسم المالك المقيد بالرسم العقاري، أو من

ينوب عنه بوكالة خاصة<sup>76</sup>، أو لنائبه الشرعي حينما يكون المالك منعدم الأهلية أو ناقصها<sup>77</sup>، أو ممثلاً قانونياً إذا كان المدعي شخصاً معنوياً<sup>78</sup>، أما الأهلية فهي محددة بموجب مدونة الأسرة<sup>79</sup> في 18 سنة، وحينما يتعلق الأمر بفاقد الأهلية أو ناقصها ترفع الدعوى من طرف النائب الشرعي، اللهم إذا رفعت من طرف ناقص الأهلية فعلاً لتتوقف على موافقة من النائب الشرعي، طالما أن الدعوى تدخل ضمن التصرفات الدائرة بين النفع والضرر<sup>80</sup>، مع مراعاة المادة 226<sup>81</sup> من نفس المدونة فيما يتعلق بأهلية الإدارة، ومن ناحية أخرى فلا بد من توافر شرط المصلحة، والتي تعني الفائدة التي يحققها المدعي لنفسه من الدعوى<sup>82</sup>، كما تقتضي القاعدة الفقهية بأن لا دعوى حيث لا مصلحة وأن المصلحة مناط الدعوى، والتي يشترط فيها أن تكون قانونية مشروعة وشخصية ومباشرة وقائمة وحالة، مع الإشارة أنه في حالة إذا ما تطلب القانون الحصول على الإذن بالتقاضي فلا بد من الإدلاء للمحكمة بما يفيد ذلك، ومثال ذلك التقاضي بشأن أراضي الجماعات السلالية<sup>83</sup>، هذه الشروط تعتبر من النظام العام وتثيرها المحكمة من تلقاء نفسها، وذلك بإنذار الطرف بتصحيح المسطرة داخل أجل تحدده، فإذا تم تصحيح المسطرة اعتبرت الدعوى كأنها أقيمت بصفة صحيحة، وإلا صرح القاضي بعدم قبول الدعوى.

أما من الناحية الشكلية فتقدم دعوى الطرد للاحتلال بدون سند طبقاً للقواعد العامة، وذلك بمقال مكتوب حسب الفصل 31 من قانون المسطرة المدنية، مع تضمينه البيانات الواردة في الفصل 32 من نفس القانون، وأن يرفق بالمستندات التي ينوي المدعي استعمالها عند الاقتضاء، وهكذا جاء في حكم ابتدائي صادر عن المحكمة الابتدائية بالفقيه بن صالح ما يلي " ... وحيث إن الطرف المدعي وحسب الثابت من خلال وثائق الملف وإن كان قد أثبت ملكية المدعى فيه، فإنه لم يثبت واقعة احتلال المدعى عليه للمدعى فيه والتي تعتبر واقعة مادية يمكن اثباتها بجميع وسائل الإثبات، وحيث بذلك تكون دعوى الطرف المدعي معيبة من الناحية الشكلية لمخالفتها مقتضيات المادة المذكورة أعلاه ويتعين بالتالي التصريح بعدم قبولها"<sup>84</sup>، مع الإشارة إلى أن المقال المذكور لا بد من تقديمه بواسطة محام، لأن النزاع يعتبر دعوى عينية عقارية، كما أنه كلما تعلق الأمر بدعوى استعجالية فيمكن تقديم الطلب شخصياً دون محام في حالة الاستعجال القصوى التي تفرض اللجوء إلى رئيس المحكمة حتى في أيام العطل أو حتى في أوقات متأخرة من الليل مما يتعذر معه الاستعانة بمحام الذي يكون مكتبه مغلقاً في مثل هذه الأوقات<sup>85</sup>، غير أنه عملياً تقدم الدعوى عن طريق محام لكونه على دراية بالدعوى التي ترفع أمام قضاء الموضوع وما يرفع أمام القضاء الاستعجالي، في حين أن مواطن عادي يصعب عليه ذلك.

76 - جاء في الفصل 892 من ظهير الالتزامات والعقود أن " وكالة التقاضي وكالة خاصة...".

77 - عبد اللطيف النجاري، م س، ص 85.

78 - الفصلين 515 و516 من قانون المسطرة المدنية.

79 - المادة 209 من مدونة الأسرة.

80 - المادة 225 من مدونة الأسرة.

81 - المادة 226 من مدونة الأسرة.

82 - نور الدين لبريس، م س، ص 15.

83 - المادة 5 من القانون 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتسيير أملاكها.

84 - حكم عدد 37 بتاريخ 2007/02/15، في الملف عدد 2006/2/127، غير منشور، أورده عبد اللطيف أكدي، م س، ص 115.

85 - غير أنه من الناحية العملية فلا وجود لعقد الجلسات ببيت الرئيس أو في أيام العطل أو في الساعات المتأخرة من الليل.

## الفقرة الثانية: التبليغ في دعوى الطرد للاحتلال بدون سند وإجراءات التحقيق فيها

### أولاً: التبليغ في دعوى الطرد للاحتلال بدون سند

إن رفع دعوى الطرد للاحتلال بدون سند يترتب عنها بالضرورة تبليغ المقال الافتتاحي للمدعى عليه طبقاً للفصل 36 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، مع الإشارة إلى أن التبليغ لمحتل العقار عن طريق مسطرة القيم أو بواسطة الطريقة الدبلوماسية خارج أرض الوطن لا يمكن تصوره عملياً، على اعتبار أن الاحتلال يقتضي تواجد المحتل بالعقار موضوع النزاع، وهو ما يجعل القضاء يطلب من المدعي ويلزمه بتقديم محضر معاينة يثبت فيه كون الشخص المحتل يحتل فعلاً العقار ويتواجد به، ولهذا يتعين تبليغ الاستدعاء له في مكان تواجد العقار المحتل<sup>86</sup>، ومن ناحية أخرى فهناك تبليغاً استثنائياً له علاقة بمدنيتي سبتة ومليلية المغربيتين المحتلتين، بحكم أن احتلالهما من طرف دولة إسبانيا، فبخصوص هذا التبليغ لا يمكن تصوره إلا بالنسبة للشركات<sup>87</sup> التي تقتضي إجراءات التبليغ بأن يتم إلى المقر الاجتماعي، ذلك أن الفصل 522 من قانون المسطرة المدنية اعتبر موطن الشركة هو المحل الذي يوجد به مقرها الاجتماعي مالم تكن هناك مقتضيات قانونية تنص على خلاف ذلك، مما يعني أن الفصل المذكور لم يشير إلى فروع الشركة، خاصة أمام اسناد الاختصاص المكاني بالنسبة للشركات حسب الفصل 28 من نفس القانون إلى المحكمة التي يوجد بها المقر الاجتماعي للشركة، مما قد يتعارض مع تنصيب المشرع المغربي في نفس الفصل على وجوب تقديم الدعوى العقارية للمحكمة موقع العقار، والتي يمكن للشركة أن تكون طرفاً فيها، وما يزيد في حدة هذا الغموض هو تنصيب المشرع على عبارة الشركة فقط مما يفيد أنها قد تكون مغربية كما قد تكون أجنبية، وهو ما دفع وزير العدل إلى توجيه رسالة إلى الرؤساء الأولون لمحاكم الاستئناف والوكلاء العامون بها تتعلق بالتبليغ بهاتين المنطقتين المحتلتين، بحيث طلب منهم توجيه طيات التبليغات إلى الإدارة المركزية لوزارة العدل<sup>88</sup>، على اعتبار أن التبليغ بالطريقة الدبلوماسية من شأنه المس بسيادة الدولة المغربية، لأنه قد يفهم منه أنه اعترافاً ضمناً بكون كل من سبتة ومليلية إسبانيتين والحال أنهما مغربيتين، مما يستفاد منه أن وزارة العدل كانت حكيمة بتوجيهها لتلك الرسالة.

<sup>86</sup> - عبد اللطيف النجاري، م س، ص 113.

<sup>87</sup> - قد يحدث أن تعتمد شركة إسبانية مقرها الاجتماعي بسبتة أو ومليلية ولها فروع في المدن المغربية، فيلجأ فرع تابع لها باحتلال جزء من العقار مجاور لها، (عبد اللطيف الكدي، م س، ص 177).

<sup>88</sup> - رسالة صادرة عن وزير العدل رقم 37 ش/ك. ع بتاريخ 30 غشت 2004، جاء فيها (لا يخفى عليكم الإشكالات التي يطرحها التعامل مع تبليغ الطيات الصادرة عن السلطات المحتلة لكل من سبتة ومليلية، وكذا تلك المراد تبليغها إلى أشخاص قاطنين بهما، وما لهذا الموضوع من ارتباط قوي بالوضع القائم، وما يتطلبه الأمر من معالجة على الصعيد المحلي، ولهذه الغاية يتعين على المحاكم إرسال كل طيات التبليغ المراد توجيهها إلى القاطنين بسبتة ومليلية إلى الإدارة المركزية للقيام بالمتعين مع اخبار الوزارة بكل انابة أو تبليغ طي صادر عن السلطات الاسبانية المحتلة لسبتة ومليلية، وذلك قبل القيام بأي إجراء في الموضوع من شأنه المس بسيادة المغرب او بنظامه العام).

## ثانياً: إجراءات التحقيق في دعوى الطرد للاحتلال بدون سند

يقتضي الوصول إلى الحقيقة أحياناً من المحكمة اللجوء إلى أعمال إجراء من إجراءات التحقيق<sup>89</sup> للإحاطة بجميع عناصر القضية تمهيداً للفصل فيها، ولعل الإجراء الأكثر إعمالاً من الناحية العملية هي لجوء المحكمة إلى إجراء بحث أو معاينة أو خبرة، خاصة إذا كان طلب الإفراغ مرفقاً بطلب التعويض عن الحرمان من الاستغلال، وغالبا المدعي يدل مع مقاله بمحضر معاينة مجردة منجزة من طرف أحد المفوضين القضائيين يعين من خلالها تواجد المدعى عليه بالعقار موضوع النزاع، أو يدل من ضمن مرفقات مقاله الافتتاحي بخبرة أنجزت من قبل أحد الخبراء في إطار الأوامر المبينة على طلب، غير أن هذه الأخيرة تكون غير تواجيهية، على عكس الخبرة التي تأمر بها المحكمة في إطار إجراءات التحقيق طبقاً للفصل 59 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، لكن في حالة عدم منازعة المدعى عليه في مضمون الخبرة المنجزة طبقاً للفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمرفقة بالمقال الافتتاحي، فللمحكمة الأخذ بنتيجتها.

والمحكمة حينما تقرر اللجوء لإجراء من إجراءات التحقيق فإنها تصدر حكماً تمهيدياً بذلك وتحدد المصاريف اللازمة له، سواء تعلق الأمر بقضاء الموضوع، أو بالقضاء الاستعجالي حينما يتدخل استناداً لنص خاص، ذلك أنه ليس هناك ما يمنع قاضي المستعجلات من اللجوء إلى أعمال إجراءات التحقيق في هذه الحالة، وإن كان ذلك يمس بأصل الحق ويطيل إجراءات التقاضي، ماعدا فيما يتعلق بتحقيق الخطوط أو الزور الفرعي، وعلى العكس من ذلك، إذا رفعت الدعوى في إطار القواعد العامة للقضاء الاستعجالي فلا يمكن لقاضي المستعجلات اللجوء إلى إجراءات التحقيق، لأن ذلك يمس بجوهر الحق، ورغم ذلك هناك بعض المحاكم تلجأ إلى إعمال الخبرة في الدعوى الاستعجالية، وهكذا جاء في أمر استعجالي صادر عن قاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بوزان ما يلي " ... المحكمة للتأكد من ادعاءات المدعي أمرت بإجراء خبرة عهد بها للخبير السيد ..."<sup>90</sup>.

### المطلب الثاني: المقرر القضائي الصادر بشأن دعوى الطرد للاحتلال بدون سند وأثاره

سنعمد من خلال هذا المطلب إلى تناول المقرر القضائي الصادر بشأن دعوى الطرد للاحتلال بدون سند (الفقرة الأولى)، على أن نخصص الشق الذي يليه إلى الآثار الناتجة عنه (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: المقرر القضائي الصادر بشأن دعوى الطرد للاحتلال بدون سند

#### أولاً: صدور المقرر القضائي في دعوى الطرد للاحتلال بدون سند

فور انتهاء المحكمة من مناقشة القضية المعروضة عليها، تقرر المحكمة اعتبار القضية جاهزة وتجهزها للمداولة، وذلك تمهيداً لإصدار المقرر بشأنها، فقاضي المستعجلات يبت في الإجراءات الوقتية بمقتضى مقرر مشمول بالتنفيذ المعجل<sup>91</sup> بقوة القانون، ويكون غير قابل للإيقاف طبقاً للفقرة الأخيرة من الفصل 147 من قانون المسطرة المدنية، غير أن هذا يطبق

<sup>89</sup> - الفقرة الأولى من الفصل 55 من قانون المسطرة المدنية.

<sup>90</sup> - أمر استعجالي عدد 175 بتاريخ 2012/12/13، في الملف عدد 12/72، غير منشور، أورده عبد اللطيف أكدي، م س، ص 182.

<sup>91</sup> - الفصل 153 من قانون المسطرة المدنية.

إذا تدخل بموجب القواعد العامة الواردة في الفصل 149 وما يليه من نفس القانون، أما إذا تعلق الأمر بتدخله بناء على نص خاص، فإن التنفيذ المعجل أذاك يخضع للقواعد المنصوص عليه في الفصل 147 أعلاه، وعليه جاء في قرار لمحكمة النقض " لكن، حيث إن قضاء الاستعجال مختص بالنظر في دعوى طرد المحتل لعقار غيره دون سند ... "92، وفي قرار آخر لمحكمة النقض " لكن، حيث إن قاضي المستعجلات يختص بطرد محتل العقار المحفظ ولا تغل يده عن البت في القضية من أجل اتحاد الإجراء المؤقت المطلوب منه كلما توفر عنصر ... "93.

أما عن تلك الصادرة في الموضوع فمن خصوصياتها أنها لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد أن تصبح نهائية ما عدا إذا كانت مشمولة بالتنفيذ المعجل، على اعتبار أن استئناف الحكم بعد صدوره يؤدي بقوة القانون إلى إيقاف تنفيذه<sup>94</sup> ما لم تأمر المحكمة بالتنفيذ المعجل طبقاً للفصل 147 من قانون المسطرة المدنية، وتأسيساً عليه فتقديم طلب التنفيذ يتعين أن يرفق بالنسخة التنفيذية للحكم وشهادة بعدم الطعن بالاستئناف أو التعرض، ما عدا إذا تعلق الأمر بقرار استئنافي كلما كان موضوع الطرد للاحتلال بدون سند عقار غير محفظ، على اعتبار أن طرق الطعن غير العادية لا توقف التنفيذ<sup>95</sup>.

### ثانياً: مدى إمكانية الحكم بالغرامة التهديدية في دعوى الطرد للاحتلال بدون سند

نظم المشرع المغربي الغرامة التهديدية في الفصل 448 من قانون المسطرة المدنية، وهي وسيلة إكراه عندما يتعنن المدين في موقفه ولا يريد أن يقوم بما التزم به من عمل أو خالف ما التزم به من الامتناع عن العمل مع أن تدخله لازم وممكن في التنفيذ العيني للالتزام، وهذه الغرامة يمكن الحكم بها في نفس الوقت التي يصدر فيه الحكم الواجب التطبيق، كما يمكن اللجوء إلى رئيس المحكمة لتحديدتها في حالة عدم الحكم بها، ومن بين شروط إعمالها نجد وجوب كون التنفيذ يقتضي التدخل الشخصي للمنفذ عليه، وهذا الشرط<sup>96</sup> هو موضوع تحليلنا هنا في علاقته بدعوى طرد محتل العقار بدون سند قانوني، وفي ذلك جاء في قرار لمحكمة النقض " ... باعتبار الأساس المذكور قيامها على عنصري التدخل الشخصي للمدين ووقوع المطلوب في دائرة الإمكان، وكان موضوع الدعوى المطلوب إعمال الغرامة التهديدية بشأنه لا يتأسس على الوفاء بالالتزام بعمل ولا يروم الإلزام بالامتناع عن عمل وإنما يتعلق بإفراغ العقار والتعويض عن ضرر الاحتلال بدون سند وكلاهما يعتبر إلزاماً بالقيام بعمل، فإن موجبات فرض الغرامة التهديدية تبقى غير قائمة ... "97.

92 - قرار رقم 4/108 الصادر بتاريخ 21 مارس 2023 في الملف العقاري رقم 2021/4/7/3541، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

93 - قرار عدد 238 الصادر بتاريخ 29 مارس 2016 في الملف المدني عدد 2015/3/1/5457، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

94 - الفقرة الأخيرة من الفصل 134 من قانون المسطرة المدنية.

95 - يستثنى من ذلك قضايا التحفيظ العقاري والأحوال الشخصية والزور الفرعي طبقاً للفصل 361 من قانون المسطرة المدنية، والأوقاف العامة طبقاً للمادة 57 من مدونة الأوقاف، والأوقاف المشتركة بحكم الإحالة الواردة في المادة 129 من نفس المدونة على أحكام الأوقاف العامة.

96 - يضاف إلى ذلك أن يتعلق الأمر بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل، وأن يطلب الدائن الحكم له بالغرامة التهديدية، ثم ألا يتعلق الأمر بحكم صادر عن قضاء القرب، على اعتبار أن تنفيذ هذه الحكم الأخير من اختصاص السلطة المحلية، وأن الغرامة التهديدية تتعلق بالتنفيذ الذي يباشر على مستوى المحكمة تحت إشراف رئيسها أو من ينوب عنه، ولذلك لا مجال للجوء لرئيس المحكمة لتحديد الغرامة التهديدية.

97 - قرار محكمة النقض رقم 563 الصادر بتاريخ 20 شتنبر 2020 في الملف المدني رقم 2019/3/1/6794، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

وبناء على ما سبق يتعين عدم الاستجابة لطلب الحكم بالغرامة التهديدية في دعوى طرد محتل العقار بدون سند قانوني، على اعتبار أن من شروط اعمال الغرامة التهديدية أن يقتضي تنفيذ الالتزام التدخل الشخصي للمنفذ عليه، ومعنى ذلك أن شخصية المنفذ عليه تكون محل اعتبار في عملية التنفيذ، بحيث تفرض لزوما التدخل الشخصي للمنفذ عليه، على نحو يحول دون إمكانية إحلال شخص آخر غيره في عملية التنفيذ، أما إذا لم تكن شخصيته محل اعتبار في عملية التنفيذ فإنه يمكن تنفيذ الالتزام بطرق أخرى كتسخير القوة العمومية مثلا، وإذا تعلق الأمر بالقيام بعمل فإنه يمكن الترخيص للدائن في تنفيذ الالتزام بنفسه على نفقة المدين<sup>98</sup> طبقا لمقتضيات الفصل 261<sup>99</sup> من ظهير الالتزامات والعقود، وفي حالة تضرر طالب التنفيذ من التأخر في التنفيذ فإن له أن يلجأ إلى المطالبة بالتعويض عن الضرر، وهو ما يعرف عمليا بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال كما سنرى ذلك لاحقا.

## الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن صدور المقرر القاضي بالطرد للاحتلال بدون سند أولا: الطعن في المقرر القضائي الصادر بشأن دعوى الطرد للاحتلال بدون سند

بمجرد صدور الحكم بشأن دعوى طرد محتل العقار بدون سند، يحق للمحكوم لفائدته أن يتقدم بطلب تبليغه، وبمجرد التبليغ يحق للمحكوم عليه الطعن فيه، وهي تقبل في جميع الأحوال الطعن بالاستئناف، وبالتالي فصدور حكم غيابي<sup>100</sup> بشأنها لا يفيد في شيء طالما أن المشرع استلزم توافر الشرطين معا عدم القابلية للاستئناف وكون الحكم غيابي، مما يفيد عدم امكانية سلوك مسطرة الطعن بالتعرض بشأنها، ونفس الأمر ينطبق على الأوامر الاستعجالية ما دام أنها تقبل الاستئناف في جميع الأحوال، مما يعني عدم قابليتها للطعن بالتعرض حتى ولو بت قاضي المستعجلات في غيبة الأطراف حينما يتعلق الأمر بحالة الاستعجال القصوى<sup>101</sup>، مع الإشارة إلى أن الأحكام الصادرة عن المحاكم الابتدائية الإدارية والمحاكم الابتدائية التجارية لا تقبل الطعن بالتعرض طالما أنها قابلة للطعن بالاستئناف.

وبما أن دعوى الطرد للاحتلال تنصب على العقار، تبقى دائما قابلة للاستئناف، غير أن ما يميز ممارسة الاستئناف أمام القضاء الاستعجالي، هو أجل الطعن، بحيث حدده المشرع المغربي في 15 ابتداء من تاريخ التبليغ، في حين أن أجل الطعن في الأحكام محددة في أجل 30 يوما تبدأ<sup>102</sup> من تاريخ التبليغ، ومن نقط الاختلاف بينهما أيضا تلك المتعلقة بالتنفيذ،

<sup>98</sup> - يونس الزهري، الحجز التنفيذي على العقار في القانون المغربي، الجزء الأول، الطبعة الأولى 2007، ص 27 و28.

<sup>99</sup> - تنص الفقرة الأولى من الفصل 261 من ظهير الالتزامات والعقود على ما يلي "الالتزام بعمل يتحول عند عدم الوفاء إلى تعويض، إلا أنه إذا كان محل الالتزام عملا لا يتطلب تنفيذه فعلا شخصيا من المدين، ساغ أن يرخص للدائن في أن يحصل بنفسه على تنفيذه على نفقة المدين".

<sup>100</sup> - إن مسألة كون الحكم غيابيا يرتبط ارتباطا دقيقا بطبيعة المسطرة، كتابية أم شفوية، وما دام المسطرة كتابية في دعوى طرد محتل العقار بدون سند، فإن المدعى عليه الذي لم يتمكن من تقديم مذكراته الجوابية بغض النظر عن حضوره من عدمه، له الحق في الطعن فيه بالتعرض، لأن العبرة في المسطرة الكتابية ليس بالحضور وإنما بالجواب كتابية، في حين أنه بالنسبة للمسطرة الشفوية فعلى العكس من ذلك إذا حضر فيكون الحكم حضوريا في حقه، وإذا تخلف عن الحضور فإما أن يكون الحكم غيابيا في حقه حينما يتوصل في موطنه بصفة غير شخصية، وإما أن يكون بمثابة حضور في حقه حينما يتوصل شخصيا ويتخلف عن الحضور.

<sup>101</sup> - الفصل 151 من قانون المسطرة المدنية.

<sup>102</sup> - بيتدئ أجل الاستئناف من تاريخ التبليغ إلى الشخص نفسه أو في موطنه الحقيقي أو المختار إذا كان الحكم غيابيا أو بمثابة حضور، أما إذا كان الحكم حضوريا وحضر الشخص إلى جلسة النطق بالحكم، بحيث يبلغه كاتب الضبط حالا بالحكم ويسلمه نسخة من منطوق الحكم ويشار في آخره

ذلك أن الأوامر تكون مشمولة بالتنفيذ المعجل بقوة القانون طبقا للفصل 153 من قانون المسطرة المدنية، في حين أن الأحكام بالاستئناف يوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه ما عدا إذا كان ذلك الحكم مشمولاً بالتنفيذ المعجل<sup>103</sup>.

أما عن الطعن بالنقض فيبقى القرار الصادر بشأن دعوى الطرد عن محاكم الاستئناف قابلاً له، شريطة أن يكون النقص مبنياً على أحد الأسباب المنصوص عليها في الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية، ونفس الأمر فيما يتعلق بالتعرض الغير خارج عن الخصومة في حالة توافر شروطه بخصوص الأحكام والقرارات الصادرة عن قضاء الموضوع، ونفس الأمر فيما يتعلق بالأوامر الاستعجالية الصادرة بشأن الطرد للاحتلال التي تقبل الطعن بالتعرض الغير الخارج عن الخصومة، وفي شأن ذلك جاء في قرار لمحكمة النقض " ... الأوامر الاستعجالية إذا كانت تؤثر على أصل الحق تكون قابلة بدورها للطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة ... "104.

وعليه فغالبية الفقه والقضاء<sup>105</sup> يذهب إلى قبول تعرض الغير الخارج عن الخصومة، وذلك لمجموعة من المبررات أهمها أن مناط قبول هاته الوسيلة ليس هو الفصل في موضوع الدعوى وإنما المس بحقوق هذا الغير من طرف الأمر الاستعجالي والإضرار به<sup>106</sup>، ثم إن عبارة حكم قضائي يمكن أن يشمل حتى الأمر من جهة، ومن جهة أخرى فالأوامر الاستعجالية تبقى لها حجية مؤقتة مرتبطة بما قضت به، ومقابل ذلك هناك اتجاه<sup>107</sup> يرى بأن الأوامر الاستعجالية غير قابلة للطعن بالتعرض الغير الخارج عن الخصومة، وذلك لعدة مبررات منها أن هذا الطعن يتنافى مع صفة الاستعجال، وبالتالي من شأن قبوله عدم درء الخطر الذي يتطلب السرعة في التدخل، ثم إن الفصل 303 من قانون المسطرة المدنية يتحدث عن الحكم وليس الأمر، وعلى كل حال فالأوامر الاستعجالية تبقى قابلة للطعن بالتعرض الغير الخارج عن الخصومة كلما كانت ماسة بحقوقه، مما يبقى معه الاتجاه القائل بعدم قابلية الأمر الاستعجالي للطعن بالتعرض الغير ضيق جداً، وما يعزز ذلك التوجهات الحديثة لمحكمة النقض، ومنها القرار المشار إليه أعلاه، ونحن بدورنا نؤيد الاتجاه القائل بقبول التعرض الغير الخارج عن الخصومة في الأوامر المذكورة لنفس المبررات التي سبقت الإشارة إليها في الفقرة السالفة، أما بخصوص الطعن بإعادة النظر في الأحكام الصادرة بشأن دعوى الطرد فهو جائز وفق الشروط الواردة في قانون المسطرة المدنية، مع التنبيه إلى أن الأوامر الاستعجالية، تبقى حسب الرأي الراجح غير قابلة للطعن بإعادة النظر طالما أنها مجرد أوامر وقتية، وفي شأن ذلك جاء في قرار لمحكمة النقض " ... الطعون غير العادية ومنها الطعن بإعادة النظر تخص الأحكام النهائية غير القابلة للتعرض أو

---

إلى أن التبليغ والتسليم قد وقعا، ( أنظر الفصلين 134 و 50 و 153 من قانون المسطرة المدنية )، غير أن التبليغ بالجلسة عملياً لا يقع لصعوبة ذلك مما يبقى التاريخ المعتمد لبدأ أجل الطعن بالاستئناف هو تاريخ التبليغ.

<sup>103</sup> - الفقرة الأخيرة من الفصل 134 من قانون المسطرة المدنية.

<sup>104</sup> - قرار عدد 125 الصادر بتاريخ 17 فبراير 2022 في الملف التجارية رقم 2019/2/3/171، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

<sup>105</sup> - أنظر بهذا الخصوص : - مأمون الكزبري وادريس العلاوي العبدلاوي، شرح قانون المسطرة المدنية في ضوء القانون المغربي الجديد، الجزء الثالث، مطبعة دار القلم ببيروت 1975، ص 311.

- عمر الشيكور، وسائل حماية الغير في قانون المسطرة المدنية المغربي-دراسة تأصيلية نقدية ومقارنة- الطبعة الأولى 2021، ص 252.

<sup>106</sup> - عمر الشيكور، م س، ص 250.

<sup>107</sup> - عبد اللطيف هداية الله، القضاء المستعجل في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1998، ص 221.

الاستئناف دون الأوامر الاستعجالية التي تتميز بخاصية الوقتية وتكون قابلة لزوال الحجية عنها بزوال الأسباب الداعية إليها وتجعل من إقرار سلوك مثل الطعن أعلاه في مواجهتها غير ذي جدوى والوسائل مجتمعة على غير أساس<sup>108</sup>.

## ثانياً: تنفيذ المقرر القضائي الصادر بشأن دعوى الطرد للاحتلال والصعوبات المثارة بصده

لما كانت الغاية من اللجوء إلى القضاء هي الحصول على حكم أو قرار أو أمر، فإن ذلك غير كاف، وإنما لا بد من سلوك مسطرة تنفيذه، غير أن عملية التنفيذ لا تكون أحياناً سهلة، وإنما يمكن أن تثار خلالها صعوبات تؤدي إلى عرقلة التنفيذ وتوقيفه أو على الأقل تأخيره.

وعليه فإن سلوك مسطرة التنفيذ في إطار دعوى طرد محتل العقار بدون سند قانوني تقتضي أولاً من المحكوم لفائدته الذي يتخذ صفة طالب التنفيذ أن يتوجه إلى كتابة الضبط ويرفقه بطلب رام إلى الحصول على نسخة تنفيذية مرفق بنسخة طبقاً للأصل من شهادة التسليم التي تفيد تبليغ الحكم للمنفذ عليه وشهادة بعدم الطعن بالتعرض أو الاستئناف<sup>109</sup> إذا تعلق الأمر بحكم ابتدائي، وبعد الحصول على النسخة التنفيذية للحكم أو القرار أو الأمر، يقدم طلباً من أجل تنفيذه طبقاً للفصل 429 من قانون المسطرة المدنية، بحيث يعمد إلى تقديم طلب مرفق بالنسخة التنفيذية وشهادة بعدم الطعن أحياناً إلى كتابة الضبط، فيؤدي عنه الرسم القضائي المحدد حسب ظهير 27/04/1984 بشأن المصاريف القضائية في القضايا المدنية والتجارية والإدارية في 50 درهم، ومباشرة بعد تقديم الطلب يتم تسجيله وإعطائه رقماً ترتيبياً، يقوم مأمور إجراءات التنفيذ<sup>110</sup> بإعداد المنفذ عليه في إطار الفقرة الأولى من الفصل 440 من قانون المسطرة المدنية لتنفيذ ما قضى به المقرر القضائي، وفي حالة عدم ممانعته لذلك فإنه يسلم لعون التنفيذ المفتاح بعد إخلاء العقار من جميع أمتعته وأغراضه، ويجري مأمور إجراءات التنفيذ محضراً بذلك يورخه ويوقعه بعد معاينة العقار ويسلم نسخة منه لأطراف التنفيذ، وتوضع نسخة منه بملف التنفيذ المفتوح بالمحكمة، فتنتهي بذلك عملية إفراغ<sup>111</sup> المنفذ عليه من العقار موضوع النزاع ويتحقق تنفيذ المقرر القضائي.

<sup>108</sup> - قرار عدد 290 الصادر بتاريخ 18 أبريل 2017 في الملف المدني عدد 2016/5/1/3257، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

<sup>109</sup> - إلا أن القرارات الصادرة عن محكمة الاستئناف فهي تنفذ دون الحاجة لشهادة بعدم الطعن، على اعتبار أن طرق الطعن غير العادية لا توقف التنفيذ ما عدا فيما يتعلق بالاستثناءات الواردة بشأن النقض، ويتعلق الأمر بالتحفيظ العقاري، والأحوال الشخصية، والزور الفرعي، والأوقاف العامة والمشاركة.

<sup>110</sup> - نجد من المهم الإشارة إلى أن الذي ينفذ الحكم أو القرار أو الأمر هو مأمور إجراءات التنفيذ، وهو موظف بكتابة الضبط المحكمة التابع لها موقع العقار، أما المفوض القضائي فلا يجوز له أن ينفذ المقرر المذكور طالما أنه يتعلق بالإفراغ للاحتلال بدون سند، على اعتبار أن المادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين استثنت الإفراغ من المهام المنوطة به إلى جانب استثناءات أخرى واردة في نفس المادة.

<sup>111</sup> - حينما يتعلق الأمر بإفراغ المحلات المتعلقة بالسكنى، فإن الأمر يقتضي مراعاة المنشور الصادر عن الوزير الأول ووزير العدل بتاريخ 18/01/1981، والذي يفرض عدم تنفيذ أحكام الإفراغ خلال شهر رمضان والأيام العشر التالية لكل عطلة دينية أو وطنية حتى يتسنى للأشخاص المعنية المشاركة في هذه الأعياد، (منشور عدد 902 بتاريخ 18/01/1981 الصادر عن الوزير الأول ووزير العدل المتعلقة بتنفيذ الأحكام الصادرة بإفراغ محلات السكنى خلال الأعياد).

وفي حالة الامتناع عن التنفيذ يجرى عون التنفيذ محضر بذلك ويلتمس من السيد وكيل الملك الإذن له بتسخير القوة العمومية لتنفيذ المقرر القضائي، وفي حالة تعنته رغم تسخير القوة العمومية فإن يرتكب بذلك جريمة تحقير مقرر قضائي أو العصيان حسب الأحوال طبقا للفصلين 266 و 300 من القانون الجنائي.

غير أنه تنفيذ المقررات القضائية تعترضها أحيانا صعوبات، والتي تقدم في شكل طلب للقضاء من أجل الفصل فيها، وقد نظمها المشرع المغربي في الفصول 149 و 436 و 26 و 468 و 482 و 491 من قانون المسطرة المدنية.

ويميز عادة بين الصعوبات الوقتية<sup>112</sup> التي لا تتعلق بجوهر النزاع، والصعوبات الموضوعية<sup>113</sup>، ويقصد بصعوبات التنفيذ الوقتية المنازعات التي يثيرها الأطراف المنفذ لهم أو المحكوم عليهم، أو العون المكلف بالتنفيذ، وذلك بهدف إيقاف عملية وإجراءات التنفيذ<sup>114</sup>، وقد نظمها المشرع المغربي في الفصلين 149 و 436 من قانون المسطرة المدنية، وتأسيسا عليه فصعوبات تنفيذ المقرر القضائي القاضي بالطرد للاحتلال بدون سند هي المنازعات الواقعية والقانونية المثارة بعد صدور المقرر المذكور بسبب غموضه أو حلول اشكال معين دون تنفيذه، والتي يتعين إثارتها قبل تمام تنفيذه.

وهكذا يشكل صعوبة في التنفيذ إذا قضى المقرر القضائي على إفراغ المحل رقم 13 في حين أن المحل المعني بالإفراغ يحمل رقم 15، وبناء عليه جاء في أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بصفته قاضيا للمستعجلات، " ... وحيث إن تنفيذ قرار الإفراغ ضد المحل الحامل للرقم 15 والحال أنه قضى بإفراغ المحل رقم 13 فقط يشكل صعوبة واقعية يتعين معها إيقاف التنفيذ إلى حين رفع الصعوبة"<sup>115</sup>، وعلى نفس المنوال جاء في أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بسلا " وحيث استند طالب الصعوبة للقول بوجود استشكال في التنفيذ بأن الحكم قضى بإفراغ المحل رقم 8 الكائن بالطابق الثاني والحال أن طالب الصعوبة يسكن بالطابق الثالث وليس بالطابق الثاني، وحيث إن المطلوبين في الصعوبة لا ينكران في مذكرتهما الجوابية أن طالب الصعوبة يسكن بالطابق الثالث وليس بالطابق الثاني الوارد بمنطوق الحكم

112 - يشترط لقبول الصعوبات الوقتية ضرورة توافر مجموعة من الشروط، منها ما هو تشريعي، ويتعلق الأمر ب: (-) الاستعجال: وهو مناط اختصاص قاض المستعجلات، ويعتبر هذا العنصر من النظام العام، يثيره القاضي من تلقاء نفسه، ولو لم يطلبه الخصوم - أن يكون المطلوب إجراء وقتيا لا يمس جوهر الحكم موضوع الاشكال: فالإجراء الوقتي في هذه الدعوى هو الأمر بوقف التنفيذ أو تأجيله أو الاستمرار فيه إلى أن يبت قاضي الموضوع في جوهر النزاع - ألا يكون قد سبق تقديم طلب لتأجيل التنفيذ أو وقفه: ومعنى ذلك عدم إمكانية إثارة صعوبة على صعوبة، لأنه لا يجوز تقديم طلب ثاني لتأجيل إجراءات التنفيذ أيا كان السبب المعتمد عليه، وأيا كان الطرف الذي أثار الصعوبة في المرة الأولى، وأيا كانت النتيجة التي آل إليها الطلب الأول قبولاً أو رفضاً، ومنها ما هو قضائي ويتعلق الأمر ب: (-) أن يكون سبب الصعوبة لاحقاً على الحكم - رفع دعوى الصعوبة بعد البدء في التنفيذ وقبل تمامه - أن تكون الصعوبة جديدة، أنظر بهذا الخصوص: يونس الزهري، الحجز التنفيذي على العقار في القانون المغربي، الجزء الثاني، الطبعة الأولى 2007، ص 105 وما يلها.

113 - نظم المشرع المغربي الصعوبات الموضوعية في التنفيذ بمقتضى الفصل 26 من قانون المسطرة المدنية، ويقصد بها النزاعات التي يثيرها الأطراف أو الغير قبل التنفيذ أو التي يثيرها الأطراف أو الغير أو عون التنفيذ أثناء التنفيذ تتعلق بإجراءاته وبقواع حدثت بعد صدور الحكم بحيث لو صح لأثرت في التنفيذ ونتج عنها إيقافه أو تأجيله.

114 - عبد الكريم الطالب، م س، ص 403.

115 - أمر استعجالي عدد 4611/05 الصادر بتاريخ 2005/09/29 في الملف عدد 05/1/3705 غير منشور، أورده عبد اللطيف أكدي، م س، ص 230.

موضوع التنفيذ مضيفين أن ما أثاره المدعي لا تأثير له على مركزه الحالي، وحيث إن ثمة صعوبة واقعية تحول دون تنفيذ الحكم موضوع التنفيذ لأجله يتعين التصريح بوجود صعوبة واقعية<sup>116</sup>.

كما يشكل صعوبة في التنفيذ الحالة التي يلتمس فيها المنفذ عليه مهلة لتنفيذ المقرر القضائي الصادر في حقه نظرا لكون أغراضه وأمتعته ومنقولاته عموما المتواجدة بالمحل موضوع التنفيذ، لا يكفي يوما واحد في نقلها لمكان آخر أو عدم توفره على محل آخر ينتقل إليه، فيلجأ إلى رئيس المحكمة ملتصقا مهلة بغية تنفيذ المقرر المذكور، غير أنه حتى ولو لجأ إلى ذلك فسيكون مصيره الرفض، بعله أن الفقرة الثانية من الفصل 440 من قانون المسطرة المدنية تتعلق بالأداء وليس بالقيام بعمل.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة تنفيذ الحكم الصادر بشأن طرد محتل العقار وإفراغه مع عودته له من جديد في غفلة من المحكوم له، هنا يحق لهذا الأخير اللجوء إلى النيابة العامة باعتبارها جهة تتدخل لحماية الحياة وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، وذلك طبقا للمادة 40 من قانون المسطرة الجنائية، وأمر إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لا يقتصر على وكيل الملك، فقاضي التحقيق له أيضا الأمر بذلك استنادا لمقتضيات المادة 142 من نفس القانون في فقرتها الرابعة.

والصعوبة في التنفيذ حسب الفصل 436 من القانون أعلاه تقتصر على المنفذ له أو المحكوم عليه أو العون المكلف بتبليغ وتنفيذ الحكم القضائي، ولم يرد بالفصل المذكور أحقية الغير<sup>117</sup> في إثارتها، ذلك أن للأحكام آثار نسبية تقتصر على من كان طرفا فيها، مما يعطي للغير أحقية الطعن في الحكم بالتعرض الغير الخارج عن الخصومة دون أحقية سلوك مسطرة الصعوبة في التنفيذ، فكل من ليس طرف في خصومة التنفيذ ليس له الحق في ممارسة دعوى الصعوبة، لأنه يفقد لعنصر الصفة، وفي هذا الشأن جاء في قرار لمحكمة النقض " لكن، حيث إن لكل من تضرر من الأحكام والقرارات موضوع التنفيذ أن يسلك إجراءات الطعن فيه كما هي منصوص عليها قانونا متى كان ذلك متيسرا، لا إثارة الصعوبة بشأن ذلك أمام قاضي الصعوبة الذي لا يعد محكمة للطعن في الأحكام والقرارات... "118، ومقابل ذلك، هناك اتجاه<sup>119</sup> يرى أن الغير أيضا يحق له إثارة صعوبة التنفيذ بعله أن ما ورد بالفصل 436 من قانون المسطرة المدنية ليس على سبيل الحصر، وأن الفصل المذكور لم يمنعه صراحة من إثارتها<sup>120</sup>، وأن الأصل في الأمور الإباحة، وأن الفصل 149 من نفس القانون جاء عاما، غير أننا نميل إلى ترجيح الاتجاه الأول المشار إليه أعلاه، على اعتبار أن نص الفصل 436 المذكور واضح، ولو أن المشرع أراد السماح للغير في إثارة الصعوبة في التنفيذ لنص على ذلك صراحة، وفي حالة لجوء الغير المتضرر إلى الطعن في الحكم موضوع التنفيذ بالتعرض الغير الخارج عن الخصومة فإنه يصبح طرفا فيه بخوله إثارة الصعوبة في التنفيذ، وهكذا جاء

116 - أمر استعجالي عدد 232 صادر بتاريخ 21/03/2011 في الملف عدد 11/1101/171، غير منشور، أورده عبد اللطيف أكدي، م س، ص 2.

117 - أثير النقاش حول مدى أحقية المحافظ العقاري في إثارة الصعوبة في التنفيذ، فهو ليس طرفا في المقرر القضائي الصادر بشأن دعوى طرد محتل العقار بدون سند قانوني، ولذلك فلا أحقية له في إثارة صعوبة التنفيذ المقرر المذكور، غير أنه إذا تم الطعن في قرار المحافظ على الأملاك العقارية يصبح طرفا آنذاك في النزاع يخوله إثارة الصعوبة المذكورة.

118 - قرار رقم 257 الصادر بتاريخ 31 مارس 2022 في الملف المدني رقم 2021/10/1/2055، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

119 - أنظر بهذا الخصوص: - عبد اللطيف هداية الله، م س، ص 596.

- يونس الزهري، م س، ص 125 و126.

- محمد لديدي، م س، ص 145.

120 - محمد لديدي، هل يجدر لغير أطراف الحكم إثارة الصعوبة في التنفيذ، مجلة رسالة المحاماة، العدد الثاني فبراير 1985، ص 143.

في قرار محكمة النقض " ... والمطلوبة في النقض لما تضررت مصالحها جراء الحكم موضوع التنفيذ، لجأت إلى مسطرة تعرض الغير الخارج عن الخصومة للدفاع عن مصالحها وبالتالي فإنها أصبحت طرفاً في النزاع ومن حقها إثارة الصعوبة في التنفيذ ... "121.

### ثالثاً: التعويض عن الحرمان من الاستغلال الناتج عن فعل الاحتلال بدون سند

لا شك أن بقاء المحتل بدون سند قانوني في العقار الذي صدر بشأنه مقرر مكتسب لقوة الشيء المقضي به مدة معينة يشكل إثراء بلا سبب أو مسؤولية تقصيرية، وذلك عن المدة من تاريخ الاحتلال إلى غاية التنفيذ الفعلي للمقرر القاضي بالإفراغ والصادر بشأنه، على اعتبار أن اعتماره للعقار طيلة فترة تواجده به وبدون سند، يعطي للمحكوم لفائدته أحقية مطالبته بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال، فلولا احتلاله للعقار لقام المحكوم لفائدته بالسكن فيه أو كرائه للغير أو رهنه أو حتى تفويت فرصة بيعه بثمن عال جداً أو حتى فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية التي تستغل في الفلاحة والزراعة أو الرعي إلى غير ذلك من أوجه الاستغلال الذي كان من الممكن أن يستغله هو نفسه لولا أنه كان موضوع احتلال من طرف الغير.

وهكذا يمكن تأسيس دعوى التعويض المذكورة أعلاه على قواعد الإثراء بلا سبب أو المسؤولية التقصيرية طبقاً للفصلين 77 و78 من ظهير الالتزامات والعقود، فاستغلال عقار الغير بدون سند يعطي للمالك أحقية اللجوء للمحكمة للمطالبة بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال.

وينبغي التنبيه إلى أن دعوى المطالبة بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال تتأثر بأحكام حسن النية من عدمها كما هي منصوص عليها في الفصول المنظمة لحيازة الشيء، ويتعلق الأمر بالفصول 101 وما يليه من ظهير الالتزامات والعقود.

وهكذا فالحائز عن حسن النية<sup>122</sup> في حالة رفع دعوى التعويض ضده عن احتلاله للعقار بدون سند قانوني يلزم بالتعويض ابتداء من تاريخ إقامة دعوى الإفراغ، بحكم أنه يمتلك الثمار حسب مقتضيات الفصل 103 من ظهير الالتزامات والعقود، وعلى العكس من ذلك فكلما كان سبب النية لزمه تعويض المالك عن الحرمان من الاستغلال من تاريخ وضع يده وحيازته للعقار موضوع النزاع، وذلك حسب ما نص عليه الفصل 101 من نفس الظهير، وصور حسن النية كثيرة منها الحالة التي يجوز فيها المحتل لعقار الغير مدة زمنية معينة بناء على حجة كان يجهل عيوبها كالتصريح بالبطان أو الإبطال.

ولا يفوتني أن أشير إلى أن هناك فصلاً آخر في ظهير الالتزامات والعقود يجد أحياناً محلاً لتطبيقه في حالة المطالبة بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال، والمقصود هنا الفصل 38، ذلك أن من يرى غيره يتصرف في حقوقه ورغم حضوره أو علمه ولا يعترض عليه من غير أن يكون هناك سبب مشروع يرر سكوته يعتبر بمثابة تنازل ضمني منه عن حقوقه وإقرار بصحة تصرفه فيها، وبالتالي من حقه الحصول على التعويض من الحرمان من الاستغلال ابتداء من تاريخ المطالبة القضائية، وفي ذلك جاء في قرار لمحكمة النقض " ... والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استندت في تعليلها إلى استنتاج وموافقة

121 - قرار رقم 36 الصادر بتاريخ 20 يناير 2022 في الملف المدني رقم 3933/10/2020، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

122 - الحائز حسن النية هو من يجوز الشيء بمقتضى حجة يجهل عيوبها.

الطالبة على تصرف المطلوب في عقارها لمدة طويلة من الزمن دون اعتراض منها على ذلك ودون أن تعلق بسبب مشروع يبرر سكوتها استنادا لمقتضيات الفصل 38 من قانون الالتزامات والعقود، واستخلصت من ذلك قيام علاقة كرائية بين الطرفين استنادا لقبول ورضى الطالبة بتصرف المطلوب في عقارها مدة طويلة من الزمن، تكون قد أعملت سلطتها المخولة لها قانونا في إعمال النصوص القانونية الواجبة التطبيق على النازلة ولو لم يطلب منها الأطراف ذلك ... "123.

ويتعين تقديم دعوى المطالبة بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال الناتجة عن الاحتلال بدون سند قبل انصرام مدة تقادمها، والتي تختلف باختلاف الأساس القانوني الذي بني عليه فعل الاحتلال، فقد يكون إثراء بلا سبب وقد يكون مسؤولية تقصيرية، وهكذا فإن دعوى المسؤولية التقصيرية استنادا للفصل 106<sup>124</sup> تتقادم بمرور 5 سنوات، في حين تتقادم دعوى التعويض عن الحرمان من الاستغلال المبنية على أساس الإثراء بلا سبب بمرور 15 سنة طبقا للفصل 387 من ظهير الالتزامات والعقود.

وبناء عليه جاء في قرار لمحكمة النقض " لكن، حيث إن استمرار المحكوم عليهما واضعين يدهما على المدعى فيه، بعد صدور قرار قضائي نهائي بإفراغهما منه، يعد خطأ موجبا للتعويض يجد سنده في الفصل 77 من قانون الالتزامات والعقود ... "125، كما جاء في حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش ما يلي " ... وحيث الثابت من خلال وثائق الملف أنه سبق للمدعين أن تقدموا بدعوى ضد مورث المدعى عليهم لطرده من عقارهم...، وقضى وفق طلبهم...، مما يبقى معه طلب المدعين الرامي إلى تعويضهم عن استغلال موروث المدعى عليهم لهاته القطعة خلال الفترة الممتدة من تاريخ حيازته لها ... إلى تاريخ تنفيذ القرار المذكور في 2017/12/19 مبرر ... "126، وفي حكم آخر صادر عن نفس المحكمة جاء فيه ما يلي: " ... وأن التعويض في هذه النازلة يستند على المسؤولية التقصيرية المؤطرة بموجب الفصل 77 وما يليه من ظهير الالتزامات والعقود، ... وحيث لم يدل المدعي بما يفيد مطالبة المدعى عليه بالإفراغ مما يتعين معه اعتبار تاريخ المطالبة القضائية كأساس لبداية احتساب التعويض ... "127.

وتأكيدا لما سبق جاء في قرار لمحكمة النقض " ... ما انتهت إليه المحكمة المطعون في قرارها شأن عدم قانونية وجود المطلوب في المدعى فيه وقضائها بتأييد الحكم الابتدائي بإفراغ المدعى عليه وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، تقوم به الحجة الكافية على حرمان المالك من مباشرة الحقوق المقررة له قانونا على العقار المملوك له، نتيجة استئثار المطلوب باستغلاله، ويشكل في ذاته ضررا مستوجبا للتعويض، والمحكمة المطعون في قرارها لما قضت بتأييد الحكم الابتدائي برفض التعويض عن

123 - قرار محكمة النقض رقم 2 الصادر بتاريخ 04 يناير 2022 في الملف المدني رقم 1398/3/1/2020، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

124 - ينص الفصل 106 من ظهير الالتزامات والعقود على ما يلي " إن دعوى التعويض من جراء جريمة أو شبه جريمة تتقادم بمضي خمس سنوات، باستثناء دعوى التعويض من جراء الأضرار الناجمة عن انفجار الألغام فإنها تتقادم بمضي خمس عشرة سنة، وتبتدئ الأجال المذكورة من الوقت الذي بلغ فيه إلى علم الفريق المتضرر ومن هو المسؤول عنه، وتتقادم في جميع الأحوال بمضي عشرين سنة تبتدئ من وقت حدوث الضرر "

125 - قرار عدد 137 الصادر بتاريخ 15 فبراير 2022 في الملف المدني رقم 713/2/1/2020، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

126 - حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش عدد 3145 بتاريخ 26 أكتوبر 2023 في الملف المدني عدد 2399/1201/2021، غير منشور.

127 - حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 02/11/2023 في الملف عدد 521/1402/2023، غير منشور.

الحرمان من الاستغلال بعلّة عدم بيان الضرر الحاصل لها جراء استغلال المطلوب للمدعى فيه وأنه كان سببا في منعها من استغلالها، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه يجعله عرضة للنقض<sup>128</sup>.

والأكيد أن المطالبة بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال إما أن يكون في نفس الطلب الرامي إلى الطرد للاحتلال بدون سند، وإما أن يكون بشكل مستقل، وفي شأن ذلك جاء في قرار محكمة النقض وهي تنظر في أحد الطعون بالنقض بشأن نزاع سبق وأن تقدمت المدعية فيه بطلب للمحكمة الابتدائية بالرباط عرضت فيه أنها استصدرت حكما ابتدائيا قضى على المدعى عليها بالإفراغ وتم تنفيذه، وأنها تضررت من جراء احتلال عقارها لمدة 8 سنوات، ملتزمة بالحكم لفائدتها بالتعويض عن الاستغلال، وهو ما كان بالفعل حينما قضت لها المحكمة الابتدائية بالرباط بالتعويض عن واجب الاستغلال للمحل موضوع النزاع بخصوص مدة الحرمان، وهو الحكم الذي استأنفه المحكوم عليه، وأيدته محكمة الاستئناف، وتم الطعن فيه بالنقض فقضت هذه الأخيرة برفض الطلب، بحيث ورد في أحد حيثياته ما يلي " لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود فإن الأحكام يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تثبتها، كما أن الحجية التي تثبت للحكم القطعي تظل قائمة إلى أن يتم إلغاؤه، والمحكمة عندما بنت قضاءها على ما ثبت لها من خلال الحكم المستدل به الذي اعتبر تواجد الطاعن للمدعى فيه احتلالا بدون سند، واعتبرته دليلا يحول دون البحث في ذلك من جديد، تكون قد بنت قضاءها على أساس قانوني، وما أثير غير ذي اعتبار<sup>129</sup>.

<sup>128</sup> - قرار رقم 563 الصادر بتاريخ 20 شتنبر 2020 في الملف المدني رقم 2019/3/1/6794، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

<sup>129</sup> - قرار محكمة النقض رقم 198 الصادر بتاريخ 08 مارس 2022 في الملف المدني رقم 2019/2/1/9917، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض.

## خاتمة:

نصل إلى ختام هذا المقال الحامل لعنوان "دعوى طرد محتل بدون سند بين النص القانوني والعمل القضائي"، والذي حاولنا من خلاله الإحاطة بشكل موجز بجوانبه الموضوعية والاجرائية، لنستنتج ما ينبغي استنتاجه، ذلك أن الأشخاص ذاتيين كانوا أو معنويين يلجؤون إلى احتلال عقارات الغير بدون سند، سواء كانت هذه العقارات محفظة أو غير محفظة، وما يؤكد ذلك الانتشار الكبير لهذه الدعاوى على المستوى العملي، والتي تخلق عدة إشكالات وصعوبات أمام القضاء بشقيه الموضوعي والاستعجالي، بحيث أن المعتدى على عقاره يحق له اللجوء إلى القضاء الاستعجالي لطرده من يملكه كلما توافرت شروط تدخله (عنصر الاستعجال وعدم المساس بالجوهري) كما هو الحال في العقار المحفظ أو السكن الوظيفي أو الاعتداء المادي على الملكية العقارية أو احتلال الملك العمومي بدون ترخيص، أو في حالة وجود نص خاص يسمح للقضاء الاستعجالي بالبت في دعوى الطرد للاحتلال بدون سند شأن القوانين الأكرية كما هو مفصل أعلاه، كما يحق له رفع دعواه أمام قضاء الموضوع حينما لا تتوفر شروط رفع الدعوى أمام القضاء الاستعجالي.

وعموما فدعوى الطرد للاحتلال بدون سند تعرف نقصا تشريعا كبيرا على مستوى التأطير، وهو ما يحاول القضاء التخفيف من حدته، وذلك بغية توفير الحماية اللازمة للملكية العقارية، وتوفير قدر من الاستقرار لها وعدم الاضطراب، لما تلعبه هذه الملكية من دور مؤثر في الحياة الاقتصادية للمجتمع بوجه عام، وبالتالي توفير الأمن العقاري، هذا التدخل يظهر جليا من خلال العديد من القرارات الصادرة في الموضوع، منها على الخصوص اعتبار دعوى طرد محتل دعوى عينية عقارية من جهة، وضرب من ضروب دعوى الاستحقاق من جهة أخرى، إضافة إلى جعل القضاء الاستعجالي مختصا بالبت في دعوى الطرد للاحتلال في عدة حالات كما هو الحال بالنسبة للعقار المحفظ والسكن الوظيفي، التي تعتبر من أكثر الدعاوى المتعلقة بالطرد للاحتلال بدون سند قانوني الرائدة أمام قاضي المستعجلات.

**انتهى بعون من الله وتوفيق منه**