

La preuve de l'existence d'un bail commercial verbal peut être établie par le témoignage précis et concordant d'un témoin ayant assisté à la remise du loyer (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65340	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3437
Date de décision 20250702	N° de dossier 2025/8205/830	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Témoin oculaire, Rejet de la demande d'expulsion, Preuve par témoignage, Paiement du loyer, Occupation sans droit ni titre, Infirmité du jugement, Force probante du témoignage, Contrat de bail verbal, Bail commercial, administration de la preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la preuve d'un bail commercial verbal opposé à une action en expulsion pour occupation sans droit ni titre. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion, retenant que l'occupant ne rapportait pas la preuve de la relation locative alléguée. L'appelant soutenait que la relation locative était établie par divers moyens de preuve, notamment testimoniale, et sollicitait un complément d'instruction. Faisant droit à cette demande, la cour a ordonné une mesure d'instruction sous la forme d'une enquête testimoniale. La cour retient que la déposition d'un témoin, qui a attesté avoir personnellement assisté à une remise de loyers au domicile des bailleurs dont il a décrit l'emplacement avec une précision confirmée par ces derniers, constitue une preuve suffisante de l'existence du bail. Elle en déduit, au visa de l'article 404 du code des obligations et des contrats, que la preuve de la relation locative est rapportée, ce qui écarte la qualification d'occupation sans droit ni titre, et infirme en conséquence le jugement entrepris en rejetant la demande d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد مصطفى (م.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 28/01/2025 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 6824 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/06/2024 في الملف عدد 11122/8205/2023 القاضي بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن برقم 29 السوق البلدي حي للامريم الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه مع تحميله المصاريف ورفض باقي الطلب.

في الشكل: حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 13/01/2025 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم باستئنافه بتاريخ 28/01/2025 أي داخل الأجل المحدد قانونا مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبه قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان وريثة لحسن (أ.) تقدموا بواسطة محاميهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا من خلاله أن مورثهم كان يمتلك محلا تجاريا انتقل له من خلال عقد التنازل بينه وبين المسمى إبراهيم (م.) و الكائن رقم 29 السوق البلدي حي للامريم الدار البيضاء وأن الأصل التجاري كان مملوكا للمسمى عبد الكبير (ق.) الذي كان يستفيد منه بمقتضى وصولات كرائية مع مقاطعة سيدي عثمان إلى أن انتقل لمورث المدعين من خلال مجموعة من عقود التنازل عن الأصل وأنه منذ وفاة مورث المدعين المسمى قيد حياته لحسن (أ.) بتاريخ أكتوبر 2020 احتل المحل التجاري من طرف المدعى عليه دون سند قانوني و شرع في استغلاله وأنه هناك مجموعة من الشهود و الجمعيات التي تشرف على السوق البلدي حيث يتواجد المحل التجاري يؤكدون على أن الهالك لحسن (أ.) و كذلك المدعين لم يسبق لهم كراء المحل التجاري للمدعى عليه وسبق للمدعين أن وجهوا إنذارا بالإفراغ للاحتلال للمدعى عليه توصل به شخصيا بتاريخ 18/08/2021 لكن رغم مرور الأجل القانوني 15 يوما لم يحرك المدعى عليه ساكنا مما يؤكد ثبوت شغله للمحل المراد إفراغه على سبيل الاحتلال ، ملتزمون قبول الطلب شكلا وموضوعا أساسا الحكم بإفراغ المدعى عليه السيد مصطفى (م.) من المحل التجاري الكائن رقم 29 السوق البلدي حي للامريم الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه شخصا ومتاعا للاحتلال بدون حق و لا سند مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر على عاتق المدعى عليه والإكراه البدني في الأقصى واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء بحث بحضور مجموعة من شهود المدعين. مرفقة مقالها بصورة طبق الأصل لعقد تنازل مصحح الامضاء بتاريخ 28/12/2010, صور لبطائق تعريف, صورتين لوصلين, صورة طبق الأصل لعقد تنازل مصحح الامضاء بتاريخ 06/06/2011, صورة طبق الأصل لعقد تنازل مصحح الامضاء بتاريخ 21/02/2006, نسخة موجزة من رسم الوفاة, نسخة طبق الأصل لوکالة مؤرخة في 28/09/2021, اشهادات مصححة الامضاء, رسم ارائة , محضر اخباري مؤرخ في 18/10/2021, محضر تبليغ انذار مؤرخ في 18/08/2021, انذار, نسخة من طلب رام الى اجراء معاينة مع امر قضائي وصورة طبق الأصل لوکالة مصححة الامضاء بتاريخ 27/10/2021.

وبناء على إدلاء المدعى عليه بمذكرة الدفع بعدم الاختصاص بواسطة نائبه بجلسة 08/09/2022 التي جاء فيها حول الدفع بعدم الاختصاص المستمد من المادة 2 من القانون 16-49 تقدمت المدعية بطلبها أمام المحكمة التجارية تزعم فيه أن المحل التجاري التابع لجماعة سيدي عثمان آل إليها عن طريق الإرث وأن العارض يستغله بدون أي سند قانوني وأنه بمراجعة المادة 2 من القانون 16/19 يتبين أن الطلب وجه لجهة غير مختصة وأن المحلات التابعة للجماعات الترابية لا تخضع للقانون 16/49 وبالتالي فإن الاختصاص لا ينعقد للمحكمة التجارية وعليه وحب التصريح بعدم الاختصاص للبت في القضية على حالتها ، ملتصقا بالتصريح بعدم الاختصاص واحتياطيا حفظ الحق للإدلاء بالدفع الشكلية والموضوعية.

و بناء على إدلاء المدعين بمذكرة تأكيدية بواسطة نائبهم بجلسة 15/09/2022 التي جاء فيها أنهم يؤكدون جميع دفوعاتهم السابقة.

وبناء على مذكرة الدفع بعدم الاختصاص المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 20/12/2023 والتي جاء فيها أنه سيتبين للمحكمة أن المدعية سبق و أن تقدمت بنفس الدعوى أمام المحكمة المدنية بالدار البيضاء معتمدة على نفس الوثائق في الملف عدد 2021/1201/5779 و الذي صدر فيه حكم عدد 1216 بتاريخ 2022/03/23 القاضي برد الدفع بعدم الاختصاص و الحكم بعدم القبول الطلب شكلا وإبقاء الصائر على رافعه و من خلال ما تم بسطه أعلاه سيتبين للمحكمة أن المحكمة المدنية بالدار البيضاء اعتبرت أنها مختصة بالحكم بعدم القبول فبالنتالي و جب رد مزاعم المدعية و القول والحكم بعدم الإختصاص وكذا سببية البت في ملف نازلة الحال ، ملتصقا بالحكم بعدم اختصاص المحكمة التجارية و إحالة الملف على المحكمة المدنية بالدار البيضاء. وأدلى بنسخة الحكم .

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف المدعين بواسطة نائبهم بتاريخ 27/12/2023 والتي جاء فيها أنه سبق للمدعى عليه التقدم أمام بالدفع بعدم الاختصاص و صدر حكم باختصاص المحكمة التجارية بتاريخ 22/09/2022 تحت عدد 8880 في الملف عدد 2022/8205/5596 و تم تبليغه للمدعى عليه بواسطة زوجته بتاريخ 2023/04/18 وانه و أمام سببية البت في الدفع بعدم الاختصاص مما يتعين معه رد الدفع و البت في موضوع الدعوى ، ملتصقون رد الدفع بعدم الاختصاص لسببية البت والحكم وفق المقال الافتتاحي للعارض جملة تفصيلا . وأدلو بصورة حكم باختصاص المحكمة التجارية وصورة شهادة التسليم تفيد تبليغ الحكم باختصاص المحكمة التجارية .

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 27/12/2023 والتي جاء فيها أنه بداية يود أن يحيط علما المحكمة أن المدعية قد تقدمت بمقال إفتتاحي أمام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/10/29 ملف عدد 2021/1201/5779 تدعي فيه أن العارض قد احتل المحل التجاري الكائن ب السوق البلدي الرقم جاء في الحكم الابتدائي رقم 1216 الصادر بتاريخ 2021/03/23 والقاضي برد الدفع بعدم الإختصاص و الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و إبقاء الصائر على رافعه و" أن التفويت المجرد عن ملكية البائع لا ينتزع به من يد الحائز " بحيث أن المحل التجاري هو ملك لأحد الأشخاص القانون العام و أن المسمى قيد حياته السيد لحسن (أ.) كان يكري المحل التجاري للعارض منذ سنة 2018 و يمارس فيه هذا الأخير حرفة إسكافي و أن العارض كان يؤدي ما بذمته من واجبات كرائية بصفة منتظمة إلا أنه و بعد وفاة مورث المدعية و بنائها تعذر على العارض تسليم الواجبات الكرائية لورثة السيد لحسن (أ.) بعد أن إمتنعوا عن قبض واجبات الكراء بدون أي مبرر أو سبب وجيه وجيه، وأن العارض لتبرئة ذمته من واجبات الكراء قام بعرضها عينيا بعنوانهم حي [العنوان] الدار البيضاء، ما يثبت حسن نية العارض و رغبته في أداء ما بذمته من واجبات كرائية و أنه ليثبت للمحكمة أنه كان يستغل المحل التجاري موضوع نازلة الحال منذ سنة 2018 يدلي بإشهاد الأول للسيد حسن (م.) و الثاني للسيد يوسف (م.) حيث يشهدان بأن العارض كان يستغل المحل التجاري موضوع نازلة الحال منذ سنة 2018 و يزاول فيه حرفة إسكافي ، مما يكون معه إدعاء المدعية بأن العارض يحتل المحل التجاري بجانب للصواب بحيث أنه لا وجود لأي دعوى قام بها مورث المدعية منذ سنة 2018 و هي السنة التي إكترى فيها العارض المحل التجاري من السيد لحسن (أ.) إلى حين وفاته بتاريخ 2020/10/07 بحيث أول دعوى كانت سنة 2021 أي بعد وفاة المورث تقدمت بها المدعية شخصيا أمام المحكمة المدنية الابتدائية بالدار البيضاء مما يكون معه إدعاء المدعية بكون العارض يحتل المحل التجاري فلا يعقل أن لا تكون دعوى أو حتى شكاية منذ سنة 2018 إلى حين سنة 2020 من قبل مورث المدعية، فبالنتالي يتضح للمحكمة أن هذا الدفع غير ذي أساس لا من الناحية الواقعية و القانونية كما أنه يعزز إستغلاله للمحل التجاري قصد مزاوله حرفة إسكافي بحصوله على شهادة إداري من قبل السيد القائد رئيس الملحقة الإدارية حي موضوع نازلة الحال وبخصوص الإشهادات المدلى بها من طرف المدعية فمما لا شك فيه أن المدعية قد أدلت بإشهادين لكل من السيد خالد (ح.) و السيد يوسف (ج.) بحيث ينفيان بوجود أي علاقة كرائية بين العارض و المسمى قيد حياته لحسن (أ.)، فإن العارض يحيط علم المحكمة أن هذه الإشهادات فهي كيدية لكون العارض قد سبق وأن قام بتقديم شكاية بتاريخ 2021/10/21 ضد كل من السيد خالد (ح.) و السيد يوسف (ج.) لدى السيد الوكيل العام الملك بمحكمة الإستئناف بالدارالبيضاء من أجل إضرار النار بالمحل التجاري موضوع نازلة الحال قصد إفراغ العارض من المحل و قطع أسلاك الكهربائية المؤدية له بمساعدة من السيد خالد (ح.) و بتواطأ مع المسمى يوسف (ج.) لكونه حارس ليلي ولم يقيم بإشعار السلطات المختصة رغم تواجده في عين المكان مما يكون معه

الإشهادات المقدمة من قبل المدعية لا تمثل بالحقيقة أي صلة و أن السيد خالد (ح.) و السيد يوسف (ج.) قاما بالإشهاد بإنتفاء العلاقة الكرائية بين العارض و مورث المدعية قصد الإنتقام من العارض مما يتوجب على المحكمة الأخذ بعين الإعتبار بوجود خصومة بين السيد خالد (ح.) و السيد يوسف (ج.) معه ، ملتصا بالحكم برد جميع مزاعم المدعية لعدم ارتكازها على أي أساس و رفض الطلب و الحكم بتحميل المدعية المصاريف .

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى التصريح تبعا لذلك باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب مع إرجاء البت في الصائر الى حين البت في الموضوع.

وبناء على مذكرة تأكيدية المقدمة من طرف المدعين بواسطة نائبهم بتاريخ 10/01/2024 والتي جاء فيها أنهم يؤكدون ما سبق مع ملتصم الأمر تمهيدا بإجراء بحث بحضور الشهود ، ملتصمون بالحكم وفق المقال الافتتاحي للعارض جملة تفصيلا واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء بحث بحضور الشهود .

وبناء على الحكم رقم 166 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 24/01/2024 القاضي بإجراء بحث .

وبناء على مذكرة بعد البحث المقدمة من طرف المدعين بواسطة نائبهم بتاريخ 29/05/2024 والتي جاء فيها أن المدعي أكد بأن المدعي عليه كان يشغل المحل التجاري على سبيل البر و الاحسان من والده الهالك هذا الأخير الذي منح المدعي عليه المحل ليشغله ريثما يدبر حاله دون وجد علاقة كرائية و هو ما أكده الشاهد إدريس (م.) و يوسف (ج.) اللذان أكدا عدم وجد سومة كرائية و عدم وجد علاقة كرائية وأكد الشاهد يوسف (ج.) أن الهالك كان لا يريد أن يظل المحل فارغا فمنحه للمدعي عليه ليظهر المحل و يجعله في حالة رواج فمنحه الهالك مورث المدعين للمدعي عليه وأن العلاقة الكرائية تلتزم الإثبات بوجود شهود حضروا لمجلس العقد أو حضروا لواقعة الأداء لكن المدعي عليه عجز عن إثبات ذلك بحضور شهود لجلسة البحث و أدائهم اليمين القانونية الأمر الذي يجعل العلاقة الكرائية التي يدعيها المدعي عليه منتفية وان العلاقة الكرائية غير ثابتة من خلال عدم إدلاء المدعي عليه خلال جلسة البحث بشهود قد حضروا واقعة تسلم الوجيبة الكرائية أو حضروا مجلس العقد وفقا لما ذهب إليه محكمة النقض في قرارها رقم 3899 الصادر بتاريخ 2008/11/22 في الملف المدني عدد 2006/3/1/1835 و الذي جاء فيه : محكمة الموضوع تملك سلطة تقدير شهادة الشهود و إعطائها الأثر الذي تستحقه بما في ذلك الأخذ به أو استبعادها و عدم ترتيب أي أثر لها شريطة تعليل قرارها في هذا الصدد تعليلا سائغا لإثبات العلاقة الكرائية بشهادة الشهود غير جائز إلا إذا توفر لدى الشاهد المستند الخاص و هو الحضور إما لواقعة إبرام العقد أو حضور أداء واجبات الكراء استنادا لعدم إثبات المدعي عليه للعلاقة الكرائية فإن تواجد بالمحل هو تواجد غير قانوني لكون مورثهم المدعين لم يكرري المحل للمدعي عليه ، ملتصمون بالحكم وفق المقال الافتتاحي للعارض جملة تفصيلا.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 29/05/2024، فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة و تقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 05/06/2024.

و بناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها خلال المداولة من طرف المدعي عليه بواسطة نائبه، و التي جاء فيها انه اكد بانه يشغل المحل على وجه الكراء من طرف مورث المدعي، و ظل يؤدي الواجبات الكرائية لغاحد الورثة المسمى محمد (أ.) بمظهر المكري اصالة عن نفسه و نيابة عن الباقي. و ان ماراج بجلسة البحث ، خاصة شهادة الشاهد يوسف (ج.) مبهمة و مشبوهة، لاسيما ان علمه غير مستند على المخالطة و شدة الاطلاع، كما انه لم يدل بما يفيد أن مورث المدعين سلم له المحل على سبب البر و الإحسان. و ما دام أن عقد الكراء هو عقد رضائي لا يلزم أن يحرر كتابة ، فان العلاقة الكرائية ثابتة، و نفيها و ادعاء انه يشغل المحل على سبيل البر و الحسان ما هي إلا وسيلة للتملص من أداء التعويضات في حالة المطالبة بالإفراغ.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن في أسباب استئنائه أنه بخصوص عدم قيام الحكم الابتدائي على اساس قانوني ونقصان التعليل: إن تعليل لاحكم المستأنف لا يستقيم وحجج ه الذي ادلى باشهادات تثبت أنه يشغل المحل التجاري منذ سنة 2018 بناء على علاقة كرائية تجمعته بمورث المستأنف عليهم. وكيف يمكن تصور واقعة تسليم محل تجاري للمستأنف من قبل مورث المستأنف عليهم على سبيل البر والاحسان مادام ان الغرض من النشاط الممارس به هو غرض ربحي. وأنه ادلى بنسخة من مقال رام الى عرض عيني وايداع سابقة عن النزاع الحالي مما يثبت وجود علاقة كرائية. وإن كان المستأنف محتلا للمحل بدون سند ما كان لتسلم له شهادة إدارية من السلطات الادارية بمزاولة النشاط بالمحل موضوع النزاع مما يدل انه يزاول نشاطه. وإن كان المستأنف محتلا للمحل فكيف للمستأنف عليهم الانتظار الى ما بعد وفاة مورثهم لتقديم الدعوى الحالية اي في منتصف سنة 2022 مع العلم أنه كانت تربطه العلاقة الكرائية منذ 2018. وأن غرض المستأنف عليهم هو افراغه دون تمكينه من التعويضات التي يخولها له قانون 16/49 المتعلق بكراء المحلات التجارية و الصناعي والحرفية. وأن المحكمة الابتدائية لم تستدعي شهوده بجلسة البحث للتحقق من العلاقة الكرائية.

والمس لأجل ما ذكر الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد بعد التصدي برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر. واحتياطيا الامر باجراء بحث بحضور شهوده لاثبات العلاقة الكرائية.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 19/02/2025 جاء فيها انه وتدعيما للاستئناف المعروف على انظار المحكمة أدلى باشهادات صادرة عن السادة عبد الحق (و.) والسيد يوسف (م.) والسيد عبد القادر (م.) وعبد العاطي (ز.) وخالد (و.) والذين يجمعون ان المستأنف كانت تربطه علاقة كرائية بمورث المستأنف عليهم بل منهم من كان شاهدا لواقعة تسليمه لمورث المستأنف عليهم الهالك لحسن (أ.) واجبات الكراء وهم على استعداد للمثول أمام المحكمة لاثبات الواقعة المذكورة . وانه ونظرا لكون الاستئناف ينشر الدعوى من جديد. فإنه يؤكد مقاله الاستئنائي ويتمسك بملتمسه الرامي الى اجراء بحث للتأكد من العلاقة الكرائية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 05/03/2025 جاء فيها أنه وخلافا لادعاءات المستأنف كونه يعتمر المحل التجاري على سبيل الكراء فقد أكد الشهود خلال جلسة البحث المرحلة الابتدائية وهما الشاهدان إدريس (م.) و يوسف (ج.) كون المستأنف يعتمر المحل التجاري على سبيل البر والإحسان و لم تكن تربطه علاقة كرائية مع مورثهم و لا وجود لأي عقد كرائي أو سومة كرائية. وأن تصريحات الشهود و حسب تعليل المحكمة الابتدائية في حكمها جاءت متطابقة مع تصريحات موكل المدعية السيد محمد (أ.) بوكالة و الذي صرح كون والده سلم المستأنف المحل على سبيل البر و الإحسان . وأن المستأنف قد أغلق المحل منذ مدة بعد نشوب حريق حسب الثابت من محضر المعاينة و الصورة الفوتوغرافية المدلى بها. وامرت المحكمة الابتدائية تمهيدا بإجراء بحث حضره الطرفين ودفاعهما. وأكدوا بأن المستأنف كان يشغل المحل التجاري على سبيل البر و الأحسان من والده الهالك هذا الأخير الذي منح المحل ليشغله ريثما يدبر حاله دون وجود علاقة كرائية وهو ما أكده الشاهد إدريس (م.) و يوسف (ج.) اللذان أكدا عدم وجود سومة كرائية و عدم وجود علاقة كرائية . وأكد الشاهد يوسف (ج.) أن الهالك كان لا يريد أن يظل المحل فارغا فمنحه للمستأنف ليظهر المحل ويجعله في حالة رواج فمنحه الهالك مورثهم للمستأنف ليروج فيه. وأن العلاقة الكرائية تلتزم الإثبات بوجود شهود حضروا لمجلس العقد أو حضروا لواقعة الأداء لكن المستأنف خلال جلسة البحث في المرحلة الابتدائية عجز عن إثبات ذلك بحضور شهود لجلسة البحث وأدائهم اليمين القانونية الأمر الذي جعل العلاقة الكرائية التي يدعيها المستأنف منتفية. وأن العلاقة الكرائية غير ثابتة من خلال عدم إثبات المستأنف خلال جلسة البحث بوجود علاقة كرائية قد حضروا واقعة تسلم الوجيبة الكرائية أو حضروا مجلس العقد وفقا لما ذهب إليه محكمة النقض في قرارها رقم 3899 الصادر بتاريخ 22/11/2008 في الملف المدني عدد 2006/3/1/1835. واستنادا لعدم إثبات المستأنف للعلاقة الكرائية فإن تواجد بالمحل هو تواجد غير قانوني لكون مورثهم يكري المحل للمستأنف. وأن المحكمة الابتدائية و قد أمرت تمهيدا بإجراء بحث كإجراء من إجراءات تحقيق الدعوى حضره الشهود لكن المستأنف عجز عن إثبات ادعاءاته في حين أكدوا صحة ادعاءاتهم من خلال الاستماع إلى كرائية مع مورثهم و لا وجود لأي عقد كرائي أو سومة كرائية الشهود اللذين أكدوا كون المستأنف يعتمر المحل التجاري على سبيل البر والإحسان و لم تكن تربطه علاقة.

والتمسوا لأجل ما ذكر التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وادلوا بمحضر معاينة وصورة فوتوغرافية.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 19/03/2025 جاء فيها أن نشوب الحريق بالمحل بناء على محضر المعاينة المدلى به لا يقوم دليلا على صحة ادعائهم لكونه آنذاك كان يستغل المحل كمكتري وقد تقدم بصفته تلك بشكاية من أجل إضرام النار بتاريخ 18/10/2021 تحت عدد 2021/1541 في مواجهة الفاعلين وهي الشكاية التي لازالت قيد البحث والتحري من قبل النيابة العامة في شخص السيد الوكيل العام للملك. وأن الشكاية المذكورة تقدم بها قبل سلوك المستأنف عليهم للدعوى الحالية والتي يؤكد فيها صفته كمكتري للمحل التجاري. وأن الشهود المدلى بإفاداتهم في الاشهادات المدلى بها رفقة المقال الاستئنافي لم تستمع إليهم المحكمة الابتدائية. وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ويمكن لمحكمة الاستئناف أن تأمر بأي إجراء من إجراءات التحقيق بما فيها إجراء بحث لتحقيق العدالة. وأن الاشهادات المدلى بها يؤكد شهودها بكيفية صريحة وجود علاقة كرائية بين الطرفين.

لذلك التمس رد الدفوع المثارة من قبل المستأنف عليهم والحكم وفق مطالبه المسطرة في المقال الاستئنافي ومذكرته الحالية مع تجديد طلبه الرامي إلى الأمر بإجراء بحث للوقوف على مدى صحة مطالبه.

وأدلى بصورة من الشكاية من أجل اضرار النار عمدا والحاق خسائر مادية.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعه بجلسة 19/03/2025 يؤكدون من خلالها جميع دفوعاتهم السابق.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 09/04/2025 حضرها نائب المستأنف والفي بالملف مذكرة تأكيدية لنائب المستأنف عليهم، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 23/04/2025.

فصدر القرار التمهيدي عدد 306 القاضي بإجراء بحث في النازلة.

وبناء على ما راج بجلسة البحث.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 04/06/2025 جاء فيها أنه من خلال ما راج بجلسة البحث بالاستماع للإطراف والشهود تبين أن هناك علاقة كرائية بين الطرفين. ومن خلال تصريحات الشاهدين بعد أدائهم اليمين فقد صرح الشاهد يوسف (م.) انه بصفته يملك محلا تجاريا بنفس السوق فهو يعلم كما باقي التجار أن السيد مصطفى (م.) يكتري المحل التجاري من مورث المستأنف عليهم وذلك بواسطة من حارس السوق منذ سنة 2018. وأن الشاهد الثاني السيد عبد العاطي (ز.) الذي جاءت شهادته جازمة وصريحة بتأكيده أنه رافق ابن المستأنف المسمى حمزة (م.) سنة 2019 بحكم صداقته له وكونه من سكان الحي إلى العنوان حيث يقيم مورث المستأنف عليهم وسلم الوكيل الحاضر بجلسة البحث مبلغ مالي . وأضاف الشاهد أن المبلغ المسلم لوكيل المستأنف عليهم الذي تعرف عليه بجلسة البحث يخص الواجبات الكرائية للمحل التجاري موضوع النزاع ، ذلك أن صديقه حمزة (م.) طلب منه مرافقته إلى العنوان ليسلم مورث المستأنف عليهم واجبات الكراء التي تخص المحل التجاري. وأنه بناء على سؤال وجه للشاهد من قبل المحكمة فقد ذكر الشاهد عنوان المستأنف عليهم ووصف الحي الذي يقطن به مورث المستأنف عليهم بدقة بقوله ان المحل يتواجد بلوك 41 بحي لالة مريم محمدا بان منزل الورثة يتواجد قرب مدرسة لالة سكيينة ، وهو ما أكده وكيل المستأنف عليهم الحاضر السيد محمد (أ.). وأكد الشاهد الحاضر السيد عبد العاطي (ز.) انه عاين واقعة تسليم المبلغ المالي يدا بيد من صديقه حمزة والى وكيل المستأنف عليهم الحاضر بجلسة البحث بل الأكثر من ذلك وصف اللباس الذي كان يلبسه هذا الأخير حينما خرج لتسلم المبلغ المالي من صديقه وابن حيه حمزة (م.). وأنه من خلال ما راج بجلسة البحث وتصريحات الشهود الحاضرين ، تأكد للمحكمة أن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بالإضافة إلى انه من غير المنطقي أن يسلم مورث المستأنف عليهم محلا تجاريا على سبيل البر

والإحسان وبدون مقابل للمستأنف الذي لا تربطه به أية علاقة كما جاء على لسان وكيل المستأنف عليهم ولديه أبناء كبار وربما عاطلين عن العمل هم الأولى بتسيير المحل التجاري و تشغيله ، خصوصا أن الوكيل الحاضر عن المستأنف عليهم صرح أن المستأنف كان يبحث عن محل تجاري للكراء والتقى بحارس السوق الذي دله على والده. فكيف لمن يبحث عن محل تجاري للكراء أن يسلمه شخص أجنبي عنه لا تربطه به اية قرابة محلا تجاريا مدرا للربح على سبيل البر والإحسان لمدة طويلة ، وقد اكد أن عدم إبرام عقد بين الطرفين يرجع لكون المحل التجاري مملوك للجماعة.

والتمس لأجل ما ذكر الحكم وفق مطالبه المسطرة في مقاله الاستئنافي

وأدلى بصورة من البطاقة الوطنية لابنه حمزة (م.).

وبناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 04/06/2024 جاء فيها أنهم يؤكدون كون مورثهم لم يكري المحل التجاري للمستأنف بل شغله على سبيل البر والإحسان رينما يدبر حاله دون وجد علاقة كرائية. وأكد الشاهد يوسف (م.) انه يعرف المستأنف و أنه يتواجد بالمحل منذ 2018 و عن سؤال أنه لم يحضر لمجلس العقد كما أكد الشاهد عبد العاطي (ز.) أنه لم يكن حاضرا لمجلس العقد و أن مصدر علمه هو ابن المستأنف الذي يبقى صديقه . وأن العلاقة الكرائية تلتزم الإثبات بوجود شهود حضروا لمجلس العقد أو حضروا لواقعة الأداء لكن المستأنف عجز عن إثبات ذلك بحضور شهود لجلسة البحث و أدائهم اليمين القانونية الأمر الذي يجعل العلاقة الكرائية التي يدعيها المستأنف منتفية. وأن العلاقة الكرائية غير ثابتة وفقا لما ذهب إليه محكمة النقض في قرارها رقم 3899 الصادر بتاريخ 22/11/2008 في الملف المدني عدد 2006/3/1/1835. و استنادا لعدم إثبات المستأنف للعلاقة الكرائية فإن تواجده بالمحل هو تواجد غير قانوني لكون مورثهم لم يكري المحل للمستأنف بل شغله مؤقتا على سبيل البر والإحسان.

والتمسوا لأجل ما ذكر تأييد الحكم الابتدائي .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 25/06/2025 حضرها نائب المستأنف ولم يدل بالمطلوب. فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 02/07/2025.

محكمة الاستئناف

حيث اقام المستأنف أسباب استئنائه على سند من القول أنه يشغل المحل المدعى فيه على وجه الكراء من مورث المستأنف عليهم منذ 2018، وأن محكمة البداية لم تستدع شهود الاثبات للتحقق من العلاقة الكرائية، ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد برفض الطلب، وتحميل المستأنف عليهم الصائر، واحتياطيا إجراء بحث في النازلة.

وحيث إن الاستئناف ينقل النزاع إلى محكمة ثاني درجة على الحالة التي كان عليها قبل صدور الحكم المطعون فيه، وفي حدود ما رفع عنه الاستئناف.

وحيث إنه وأمام المنازعة الموضوعية للمستأنف، وتكريسا للاثر الناشر للاستئناف قررت هذه المحكمة تمهيدا بإجراء بحث في النازلة بموجب قرارها الصادر بتاريخ 23/04/2025 تحت عدد 306، وخلالها تم الاستماع إلى الشاهد يوسف (م.)، بطاقته الوطنية عدد [رقم بطاقة التعريف] الذي بعد نفيه موانع الشهادة وتأييد اليمين القانونية صرح " أنه يشغل بدوره محلا تجاريا بنفس السوق في مجال صناعة الأحذية وأنه على معرفة واطلاع بتواجد المستأنف وشغله للمحل موضوع النزاع، منذ سنة 2018، وذلك على وجه الكراء من مورث المستأنفين بواسطة حارس السوق، وعند سؤال أجاب، أنه لم يحضر مجلس العقد..." وأن كل ما يعمل به هذا الخصوص شأنه في ذلك شأن باقي التجار أن المستأنف يكتري المحل المذكور، وفي ذات السياق، تم الاستماع إلى الشاهد الثاني عبد العاطي (ز.) بطاقته الوطنية [رقم بطاقة التعريف] الذي بعد نفيه لموانع الشهادة وتأييد اليمين القانونية صرح بكون " ابن المستأنف – المسمى حمزة (م.)، يبقى صديقا له... وأنه سبق له أن اصطحب صديقه المذكور لمنزل الورثة المذكورين –المستأنف عليهم– وبعين المكان عين حضور وكيل

المستأنف عليهم المائل أمام المحكمة -محمد (أ.)- وأنه عين واقعة تسليم مبلغ مالي من طرف صديقه لفائدة هذا الأخير وأنه لا يدري قيمة هذا المبلغ، وأن مصدر علمه بأن الأمر يتعلق بواجب كرائي مرجعه صديقه المذكور... وعن سؤال أجاب أن المحل الذي جرى فيه تسليم الكراء يتواجد ببلوك 41 حي لالة مريم، وأن المنزل المذكور، يتواجد قرب مدرسة عمومية اسمها "سكينة بنت الحسين" وعن سؤال وجه لوكيل الورثة المذكور أنفا -محمد (أ.)- أكد فعلا أن منزل الورثة يتواجد بالقرب من مدرسة "لالة سكينة بنت الحسين" نافيا معرفته بالشاهد وأنه لأول مرة يتعرف عليه في هذه الجلسة، وتمسك الشاهد بسبق معرفته به، مجيبا بأنه عين فعلا واقعة التسليم المادي للمبلغ المالي لوكيل الورثة المائل أمامنا."

وحيث إنه لئن الشهادة الأولى صادرة من أحد جوار المستأنف في ذات السوق، والذي يشغل بدوره محلا تجاريا هناك. مضييفا كونه يعلم، شأنه في ذلك شأن باقي التجار، أن المعني بالأمر يشغل المحل المدعى فيه على وجه الكراء، وأن مستند علمه في ذلك هو مجرى السماع الفاشي بين تجار ذات السوق. إلا أن ما صرح به الشاهد الثاني المسمى عبد العاطي (ز.) أكثر تفصيلا من الأول، إذ افاد صاحبها أنه سبق له أن رافق ابن المستأنف لمنزل المستأنف عليهم لتسليم واجب الكراء، وهو ما تم بالفعل معاينته بحضور وكيل المستأنف عليهم -محمد (أ.)-، الذي رغم نفيه سابق معرفته بالشاهد، وهو ادعاء لا يستقيم على سند صحيح، باعتبار أن الشاهد المذكور وصف بدقة موقع منزل الورثة -المستأنف عليهم- وأنه يتواجد قرب مدرسة عمومية "لالة سكينة بنت الحسين"، وهو ما أكده وكيل المستأنف عليهم نفسه، مما يضفي على الشهادة المذكورة مقومات الصدق في الرواية، والدقة في الوصف والبيان، بوجه خال من اي لبس أو تضارب، بما يقطع بوثوقية ومصداقية ما أفضى به الشاهد بهذا الخصوص، وهو ما يجعل المحكمة مطمئن لمضمون الشهادة المذكورة وتركن لمحتوى الدليل اليقيني الذي حمله في اتجاه إثبات العلاقة الكرائية بين مورث المستأنف عليه والمستأنف منذ 2018 عملا بمضمون السياق الحرفي للمادة 404 التي تكرر المبدأ القانوني المتمثل في الإثبات بطريق شهادة الشهود، مما تنتفي معه عناصر الاحتلال بدون سند في حق المستأنف. الشيء الذي يستوجب والحال ما تقدم الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف الصائر