

**Bail commercial : la résiliation
du contrat justifie l'expulsion du
tiers occupant dont le droit
d'occupation émanait du preneur
évincé (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 57159	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4622
Date de décision 20241003	N° de dossier 2024/8205/4461	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Tiers occupant, Résiliation du bail, Qualité à agir, Preneur évincé, Occupation sans droit ni titre, Extinction du contrat, Droit d'occupation accessoire, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce examine la qualité à agir du demandeur et le fondement de l'occupation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion.

L'appelant contestait la qualité du demandeur, simple propriétaire indivis non inscrit au titre foncier, et soutenait que son occupation était distincte de celle d'une société anciennement locataire des lieux. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité à agir en rappelant que celle-ci a été reconnue par une décision antérieure ayant acquis l'autorité de la chose jugée.

Elle retient ensuite que la présence de l'appelant, en qualité de gardien, était juridiquement liée au bail de la société expulsée. Par conséquent, la résiliation de ce bail et l'éviction de cette dernière ont privé l'occupant de tout titre légitime, rendant son maintien dans les lieux sans fondement.

Le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6449 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/05/2024 في الملف عدد 2993/8205/2024 و الذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع الحكم بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بكلم 11,600 طريق طيط مليل الدارالبيضاء مع الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 16/07/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 01/08/2024 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

بناء على القرار الاستئنافي القاضي بتأييد الحكم المستأنف وارجاع النلف الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مصدرته للاختصاص النوعي .

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به السيد المصطفى (ش.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/10/2023 عرض من خلاله أنه يملك المحل التجاري الكائن ب: كلم 11,600 طريق طيط مليل الدارالبيضاء، وأنه كان يكتريه لشركة أ.غ. بمشاهدة قدرها 9.000,00 درهم، وأنه استصدر في مواجعتها القرار الاستئنافي عدد: 4472 بتاريخ 13/10/2022 والذي قضى بتأييد الحكم الابتدائي عدد 4252 والقاضي عليها بالإفراغ ، وأنه عمد إلى تنفيذ القرار المذكور بتاريخ 08/03/2023 حسب الثابت من ملف التنفيذ عدد 2022/8512/1393 ، وانه فوجئ باحتلال المدعى عليه السيد الحسين (ف.) لجزء من مقر الشركة عبارة عن سكنى كانت مخصصة للحارس، وأنه أجرى معاينة واستجواب بناء على الأمر القضائي الصادر بتاريخ 18/05/2023 في الملف عدد: 2023/8103/16358 عن المحكمة التجارية بالدارالبيضاء انتقل على إثره المفوض القضائي السيد العالمي المصطفى بتاريخ 2023/06/14 إلى عين المكان، وأنجز محضر معاينة واستجواب، أثبت فيه تواجد المدعى عليه بمقر الشركة، والذي برر تواجده منذ سنة 1990 بكون شركة "أ.غ." كانت تضع متلاشياتها وأدوات العمل في المحل الآخر.....، وأن السيد (ع.) كان يؤدي له واجبات الحراسة لمدة سنتين، ثم أصبحت شركة "أ.غ." تؤدي له أجرته الشهرية في شخص السيد بوعزاوي (ج.) وشريكه عبد الرحمان (ب.)، وفي سنة 2013 قام السيد المصطفى (ش.) بمشتري العقار بدعوته أمام المحكمة، ومطالبته بالخروج من العقار، وأنه كان يؤدي له مبلغ 2.000,00 درهم من طرف السيد (ب.) كل شهر، وأنه حاليا لا يتوفر على أي سند باعتبار أنه كان حارسا لهذا العقار" وان الثابت من معطيات ووثائق الملف أن المدعى عليه وعلى فرض أنه كان يعمل حارسا لدى شركة "أ.غ."، فإن مشغلته المذكورة قد أفرغت المحل بمقتضى حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به، وأن المدعى عليه أصبح في حكم المحتل بدون سند، ويتعين طرده من المحل، لذلك يلتمس الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بكلم 11,600 طريق طيط مليل الدارالبيضاء وشمول الحكم بالنفاد المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه صائر الدعوى ، وعزز المقال بمجموعة من الوثائق .

وبناء على جواب المدعى عليه دفع من خلاله بعدم الاختصاص النوعي لكون الدعوى هي دعوى ذات طبيعة مدنية و لا تدخل في

الدعاوى التجارية لكون الطرفين ليس بتاجرين و المحل المطالب بافراغه هو محل سكني ملتصقا بالحكم بعدم اختصاص المحكمة للبت فيه لانعقاد الاختصاص للمحكمة المدنية بالدار البيضاء .

وبناء على ملتصق النيابة العامة الرامي الى التصريح باختصاصها نوعيا للبت في الطلب بحكم مستقل .

وبناء على جواب المدعى عليه الذي دفع من خلاله أنه بالرجوع إلى الرسم العقاري يتبين أنه لا وجود لاسم المدعي المصطفى (ش.) ضمن الملاك المشتركين للعقار مما يتضح معه بأن المدعي لا صفة له في إقامة الدعوى الحالية عملا بمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية وأن عقدي الشراء المذكورين لا يمكنهما إثبات صفة المدعي في العقار على اعتبار أنهما يتعلقان بشراء حقوق مشاعة بدون نسبة معينة من الملك المسمى بلاد احمد بن عمر الرسم العقاري عدد 30065/س ، وأن المدعي لم يقدّم بعد بتسجيلهما بالرسم العقاري المذكور كي تنتقل الملكية للمدعي وأن العقار لازال مسجلا بأسماء مالكيه ، فضلا على أن العقار لم تتم قسمته بعد بين مالكيه للقول بكونه يشغل العقار الذي يعود إلى المدعي ، وأن شهادة الملكية تبقى الوسيلة الوحيدة لإثبات الصفة في عقار محفظ مما يتعين معه القول بعدم قبول طلب المدعي لانعدام الصفة ، وإحتياطيا من حيث الموضوع حول انعدام واقعة الاحتلال بدون سند المستمد من تواجده بمحل لا علاقة بمحل المدعي وخلافا لمزاعم الدعي فإنه غير مترامي على المحل السكني موضوع النازلة المذكور بل هذا المحل يبقى خارج عن مستودع شركة أ.غ. الثابت بمقتضى معاينة السيد المفوض القضائي هشام بوركبة شنتبر 2023 والذي جاء فيها أن المحل الذي يشغله له باب خاص في اتجاه الزنقة يحمل رقم 201 ، وأنه مستقل عن المستودع المجاور له ، مضافا بأن باب المستودع يبعد عن باب طالب الإجراء ما يقارب أو يزيد عن 30 متر، وأن باب المستودع يطل على الطريق الرئيسية المؤدية لتيط مليل" ، كما هو واضح أيضا من خلال الصور الفطوغرافية مؤشر عليها من قبل المفوض القضائي المذكور، وأن ما يؤكد استقلال المحل موضوع النازلة عن مستودع الشركة هو عقد التسيير المبرم بين السيد أحمد (ك.) و السيد عبد الواحد (ت.) سنة 2017 الذي جاء فيه ما يلي: " يصرح السيد أحمد (ك.) أن المستودع الخاص بالشركة فارغ وبه منزل مستقل بباب مستقل يسكن به السيد فريد (ح.) وأخوه السيد فريد (إ.) وعائلتهما ولا يدخل المنزل وساكنيه في نطاق هذا العقد ولا دخل للطرف الثاني فيه بصفة مطلقة " وأنه فضلا عن ذلك فإنه يتوفر على إشهاد صادر عن السيد أحمد (ك.) المسير القانوني لشركة أ.غ. يشهد من خلاله بأن المحل السكني الذي يشغله مستقل عن مستودع الشركة ولا علاقة له بالمستودع المذكور ويتضح من خلال المناقشة السالف ذكرها كونه لا يعتبر محتلا بدون سند حسب ما جاء على لسان المدعي مما يتعين معه الحكم برفض طلب هذا الأخير لعدم ارتكازه على أساس قانوني أو واقعي سليم واحتياطيا جدا أنه يتوفر على مجموعة من الحجج والوثائق المدلى بها في هذا الملف والتي تؤكد أنه يتواجد بالمحل موضوع النزاع بصفة قانونية ولا يعتبر محتلا بدون سند خلافا لما يتمسك به المدعي فضلا على أنه يتوفر على إشهاد صادر عن السيد أحمد (ك.) الذي يفيد من خلاله بأن المحل المجاور لمقر شركة أ.غ. لا علاقة له بهذه الأخيرة ، وأن السيد فريد (ح.) ومن معه كان يشغل محلين متواجدين داخل المستودع (مقر الشركة) وقد أفرغهما من جميع أغراضه وغادر مقر الشركة ، ملتصقا بالحكم برفض الطلب و احتياطيا اجراء بحث مدليا باشهاد .

وبناء على تبادل الردود بين الطرفين .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه حول خرق الحكم المستأنف للفصل 1 من قانون المسطرة المدنية أنه خلافا لما نحى إليه الحكم المطعون فيه حاليا بالإستئناف فانه برجوع المحكمة إلى سند تملك المدعي للعقار موضوع النزاع سوف تلاحظ على أنه يملكه بمقتضى عقدين عرفيين للشراء حقوق مشاعة ، وأن العقار المذكور محاط باب حديدي بداخله سكنى عادية وبها بئر موضوع الرسم عدد 30065/س مساحته 7 هكتارات و 7 آر و 20 سنتيار، وأنه بالرجوع إلى الرسم العقاري المذكور يتبين أنه لا وجود لاسم المدعي المصطفى (ش.) ضمن الملاك المشتركين للعقار، مما يتضح معه بأن المدعي لا صفة له في إقامة الدعوى الحالية عملا بمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية، وأن عقدي الشراء المذكورين لا يمكنهما إثبات صفة المدعي في العقار على أنهما يتعلقان بشراء حقوق مشاعة بدون نسبة معينة من الملك المسمى بلاد أحمد بن عمر2 ذي الرسم العقاري عدد 30065/س وأن المدعي لم يقدّم بعد بتسجيلهما بالرسم العقاري المذكور كي تنتقل الملكية له، وأن العقار لازال مسجلا بأسماء مالكيه ، فضلا على أن العقار لم تتم قسمته بعد بين مالكيه للقول بكونه يشغل العقار الذي يعود إلى المدعي ، وأن شهادة الملكية تبقى الوسيلة الوحيدة لإثبات الصفة في عقار محفظ ، وأن هذا السبب لوحده كفيلا بإبطال وإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم

من جديد بعدم قبول طلب المدعي لانعدام الصفة ، وحول نقصان التعليل الموازي لانعدامه وتحريف وقائع القضية، وأنه خلافا لما ذهب إليه الحكم المستأنف فإنه غير متزامي على المحل السكني موضوع النازلة المذكور بل هذا المحل يبقى خارج عن مستودع شركة أ.غ. الثابت بمقتضى معاينة السيد المفوض القضائي هشام بوركية المؤرخ في 09 شتنبر 2023 والذي جاء فيه "أن المحل الذي يشغله له باب خاص في اتجاه الزنقة يحمل رقم 201 ، وأنه مستقل عن المستودع المجاور له ، مضافا بأن باب المستودع يبعد عن باب طالب الإجراء ما يقارب أو يزيد عن 30 متر، وأن باب المستودع يطل على الطريق الرئيسية المؤدية لتيط مليل" كما هو واضح أيضا من خلال الصور الفطوغرافية مؤشر عليها من قبل المفوض القضائي المذكور، وأن ما يؤكد استقلال المحل موضوع النازلة عن مستودع الشركة هو عقد التسيير المبرم بين السيد أحمد (ك.) و السيد عبد الواحد (ت.) سنة 2017 الذي جاء فيه ما يلي: " يصرح السيد أحمد (ك.) أن المستودع الخاص بالشركة فارغ وبه منزل مستقل بباب مستقل يسكن به السيد فريد (ح.) و أخوه السيد فريد (إ.) وعائلتيهما ولا يدخل المنزل وساكنيه في نطاق هذا العقد ولا دخل للطرف الثاني فيه بصفة مطلقة " وفضلا عن ذلك فإنه يتوفر على إشهاد صادر عن السيد أحمد (ك.) المسير القانوني لشركة أ.غ. يشهد من خلاله بأن المحل السكني الذي يشغله مستقل عن مستودع الشركة ولا علاقة له بالمستودع المذكور، ويتضح من خلال المناقشة السالف ذكرها كونه لا يعتبر محتلا بدون سند حسب ما جاء على لسان المدعي ، وأن هذا السبب كفيل هو الآخر بإبطال وإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد برفض طلب هذا الأخير لعدم ارتكازه على أساس قانوني أو واقعي سليمين ، وحول خرق الحكم المستأنف للفصلين 55 و 71 من قانون المسطرة المدنية، وأنه خلافا لما نحى إليه الحكم المطعون فيه حاليا بالإستئناف وأنه يتوفر على مجموعة من الحجج والوثائق المدلى بها في هذا الملف والتي تؤكد جميعها على أنه يتواجد بالمحل موضوع النزاع بصفة قانونية ولا يعتبر محتلا بدون سند خلافا لما يتمسك به المدعي فضلا على أنه يتوفر على إشهاد صادر عن السيد أحمد (ك.) الذي يفيد من خلاله بأن المحل المجاور لمقر شركة أ.غ. لا علاقة له بهذه الأخيرة و أن السيد فريد (ح.) ومن معه كان يشغل محلين متواجدين داخل المستودع (مقر الشركة) وقد أفرغهما من جميع أغراضه وغادر مقر الشركة ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم رقم 6449 الصادر بتاريخ 22/05/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2024/8205/2993 القاضي بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن ب كلم 11.600 طريق طيط مليل الدار البيضاء مع الصائر ورفض باقي الطلبات ولتقضى محكمة الإستئناف التجارية وهي تبت من جديد وبعد التصدي أساسا بعدم قبول طلب المدعي لانعدام الصفة وموضوعا الحكم برفض الطلب واحتياطيا الأمر تمهيديا بإجراء بحث في النازلة قصد الوقوف على حقيقة النزاع للتأكد ما إذا كان محتل للعقار موضوع النازلة من عدمه وتحميل المستأنف عليه الصائر ، وأرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أنه جاء في أسباب الاستئناف أنه لاصفة له في الدعوى الحالية وأنه لا يوجد من ضمن المالكين على الشيعاء للرسم العقاري عدد 30065/س ، وأن المدعى عليه غير متزام على المحل موضوع الدعوى، لكون المحل يوجد خارجا عن مستودع شركة أ.غ. ، حسب المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي هشام بوركية وأنه يتواجد بالمحل موضوع النزاع بصفة قانونية، وبمقتضى حجج ووثائق وأنه يجبل بأن صفته ثابتة في نازلة الحال بمقتضى أحكام نهائية ، وأن المستأنف يتواجد فوق عقاره حسب محضر المعاينة وأنه لم يدلي بأية حجج تثبت سند تواجده ، ملتصقا بعدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا رد الدفع المذكور وتأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/09/2024 حضر الأستاذ مجالي وادلى بمذكرة جوابية و تخلف نائب المستأنف رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الثابت من أوراق الملف أن المستأنف عليه سبق له أن استصدر حكما بإفراغ شركة أ.غ. هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بكلم 60011 طريق طيط مليل الدار البيضاء والمنشأ فوق الرسم العقاري عدد C/30065 الملك المسمى ببلادات أحمد بن عمر 2 بعلة التماطل في أداء الكراء " حكم رقم 4252 بتاريخ 26/4/2021 في إطار ملف 10688/8219/2020 " ، وهو الحكم الذي أيد استئنافا

بمقتضى القرار رقم 4472 الصادر بتاريخ 13/10/2022 في الملف عدد 4152/8206/2021 وذلك بعد ان ردت المحكمة ما أثارته الشركة المذكورة بشأن صفة المستأنف عليه، واعتبرت أنه يملك حصة مشاعة في العقار المدعى فيه الى جانب آخرين ، وأن العلاقة الكرائية أضحت معه بصفته مكري بعد أن فوت المسمى محمد (ع.) لكل من إدريس (ب.) ومحمد (أ.) جميع حقوقه المشاعة المملوكة له في الرسم العقاري المذكور و اللذين فوتها بدورهما للمستأنف عليه ، ولأن موضوع النازلة هو إفراغ المستأنف من المحل الكائن بكلم 11600 طريق طيط مليل الدار البيضاء بعلة الاحتلال بدون سند ، ولأن القرار ذي المراجع أعلاه حسم في صفة المستأنف عليه باعتباره مالكا على الشيعاء في العقار المتواجد به المحل الذي كان مكترى لشركة أ.غ. ، وبالتالي فلا مجال لإعادة اثاره ما سبق وأن تمت مناقشته والحسم فيه قضاء ، و لأنه وبالرجوع الى محضر المعاينة المستدل به من طرف المستأنف عليه و المنجز قبل تاريخ المحضر المستدل به من طرف الطاعن فان المفوض القضائي لغالمي المصطفى قد شهد من خلاله أنه انتقل الى العنوان الكائن بكلم 11600 طريق طيط مليل الدار البيضاء ووصفه بأنه عبارة عن محل تجاري له جانبيين أحدهما يطل على الطريق الوطنية وهو فارغ به بناية سكنية لها باب صغير وجد به المستأنف الذي صرح له أنه يتواجد بهذا العقار رفقة عائلته و يشغل محلا سكنيا له باب مستقل مكتوب عليه الرقم 201 يطل على الزنقة الجانبية لباب الشركة وله نوافذ تمتد وتطل على داخل العقار موضوع الطلب ، وأن سبب تواجده هو أن صاحب المحل (ع.) هو من تركه فيه منذ 1990 وأن شركة أ.غ. كانت تضع متلاشياتها وأدوات العمل في المحل الآخر، وأن السيد (ع.) كان يؤدي له واجبات الحراسة لمدة سنتين تم أصبحت شركة أ.غ. تؤدي له أجرته الشهرية وأنه كان حارسا بهذا العقار، وهو ما يستفاد منه أن تواجده بالمحل كان مرتبطا بتواجد شركة أ.غ. التي كانت تؤدي له واجبه الشهري عن واجبات الحراسة لأدوات عملها في المحل المكترى من طرفها والذي قامت للمستأنف عليه باستصدار حكم في مواجهتها بافراغه منه وبالتالي فإنه لم يعد للمستأنف باعتباره كان مكلفا بالحراسة من طرفها من سند لتواجده بالعقار ، وأنه لا مبرر لإجراء بحث بالنظر الى المعطيات أعلاه سيما في ظل عدم تبرير المستأنف للسند القانوني الذي أصبح يتواجد به بالمدعى فيه بعد إفراغ الشركة التي كانت تؤدي له واجبه الشهري لا مجال للتمسك بالاشهاد الصادر عن شمل هذه الأخيرة .

وحيث إنه تبعا لذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث إنه يتعين ابقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.