

**Charge de la preuve : l'occupant
d'un local commercial qui
invoque des fondements
contradictaires pour justifier sa
présence est expulsé faute de
rapporter la preuve d'un titre
légal (CA. com. Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67665	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4856
Date de décision 20211012	N° de dossier 2021/8205/3975	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Administration de la preuve, Procédure Civile		Mots clés Occupation sans droit ni titre, Local commercial, Contrat de travail, Contradiction des moyens de défense, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail verbal, Action en expulsion, Absence de preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un occupant pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce examine la nature du titre juridique justifiant la présence dans les lieux. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion, écartant l'argumentation de l'occupant qui invoquait une relation de travail pour contester la compétence de la juridiction.

Devant la cour, l'appelant modifiait son argumentation pour se prévaloir cette fois d'une relation locative. La cour relève le caractère contradictoire des moyens successivement invoqués par l'occupant pour justifier sa présence.

Elle retient que ce dernier, après avoir fondé sa défense en première instance sur un contrat de travail, ne saurait valablement se prévaloir en appel d'un prétendu bail verbal. Faute pour l'appelant de rapporter la preuve d'un quelconque titre juridique légitimant son occupation, le jugement d'expulsion est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن السيد احمد (أ.و) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/07/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5277 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/05/2021 في الملف رقم 1032/8205/2020 القاضي بطرده من المحل التجاري الكائن بالسوق البلدي حي عادل رقم [العنوان] الحي المحمدي الدار البيضاء وتحميله الصائر ورفض الباقي .

في الشكل :

حيث تم تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 25/06/2021 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادر إلى استئنافه بتاريخ 08/07/2021 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعي السيد محمد (ش.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري من المقاطعة الجماعية للصخور السوداء الدكان الكائن بالسوق البلدي حي عادل رقم [العنوان] الحي المحمدي الدار البيضاء، وأن المدعى عليه يحتل هذا المحل تحت ذريعة أنه يشتغل لديه ويرفض تسليمه مفاتيح المحل رغم جميع المحاولات المبذولة معه في هذا الشأن، لأجل ذلك التمس الحكم بطرد المدعى عليه للاحتلال بدون سند ولا قانون من المحل التجاري رقم [العنوان] الكائن بالعنوان أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير وتحميله الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وبناء على مذكرة الدفع بعدم الاختصاص النوعي للمدعى عليه عرض فيها بواسطة نائبه أن علاقته بالمدعى عليه هي علاقة شغلية حسب الثابت من شهادة العمل الصادرة عن المدعي المصححة بالإمضاء بتاريخ 11/12/2006، موضحا أن النزاعات المتعلقة بعقود الشغل يعود الاختصاص فيها إلى المحكمة الابتدائية الاجتماعية بالدار البيضاء، لأجل ذلك التمس التصريح بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء والقول باختصاص المحكمة الابتدائية الاجتماعية بالدار البيضاء.

وبناء على الحكم التمهيدي القاضي باختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا للبت في النزاع.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه عرض من خلالها بواسطة نائبه أن محضر المعاينة وإثبات الحال المدلى بهما لا يشير إلى واقعة الاحتلال بدون سند. وفي الموضوع أكد أن تواجده بالمحل هو تواجد قانوني مرده إلى العلاقة الشغلية التي تربطه بالمدعي، موضحا أن المدعي نفسه سبق أن رفع دعوى ضده ادعى فيها بكونه قام بتكليفه شفويا بتسيير المحل المدعى فيه مقابل تمكينه من الأرباح عند متم كل شهر، وانتهت الدعوى بعدم قبول الطلب، لأجل ذلك التمس عدم قبول الدعوى شكلا، وفي الموضوع رفض الطلب.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه وهو موضوع الطعن بالاستئناف الحالي.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، وأن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية، إذ سبق له أن تقدم بدعوى سابقة ضد المستأنف تحت عدد 4079/8205/2019 ادعى فيها أنه قام بتكليف الطاعن شفوياً بتسيير المحل المدعى فيه مقابل تمكينه من الأرباح عند متم كل شهر، ليتقدم مرة أخرى بهذه الدعوى التي يزعم من خلالها بأنه يحتل المحل المذكور بدون سند ولا قانون، وقد أدلى المستأنف عليه رفقة مقاله بمحضر معاينة بتاريخ 18/09/2019 منجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الرحمان (أ.ز.) الذي صرح فيه العارض أنه يؤدي واجبات الكراء للسيد محمد (ش.)، وبالفعل فإن المستأنف كان يكتري المحل المدعى فيه من السيد أحمد (خ.) الذي تنازل عن حقه في الكراء إلى المستأنف عليه، وكان ذلك في شهر شتنبر 2005، كما يدلي الطاعن بإشهاد صادر عن أعضاء جمعية (أ. ت. ح. س. ب. ح. ع.) تشهد أنه يكتري المحل رقم [العنوان] الكائن بالسوق البلدي لحي عادل منذ 1998 من السيد أحمد (خ.)، وكذلك بإشهاد آخر من السيد عمر (و.) ورشيد (خ.) يشهدان فيه بكون المستأنف يكتري المحل المدعى فيه من السيد أحمد (خ.) منذ 1998 الذي تنازل للسيد محمد (ش.) بتاريخ 27-6-2005 وبقي العارض يكتري المحل المذكور، وشهدا أيضا بكون المستأنف عليه يتوصل بالوجيبة الكرائية وقدرها 1.400 درهم عند بداية كل شهر، وبذلك يتبين بأن تواجد الطاعن بالمحل المدعى فيه هو تواجد قانوني وهو العلاقة الكرائية التي ينفيها المستأنف عليه مستغلا عدم وجود عقد مكتوب، وعدم تسليمه له وصولات أداء الوجيبة الكرائية من أجل حرمانه من حقوقه المشروعة، وتبعاً لذلك يلتبس أساساً إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر. واحتياطياً الأمر بإجراء بحث في النازلة للوقوف على حقيقة الأمور.

وبجلسة 21/9/2021 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية مفادها أنه المستأنف ارتأى افتعال سبب جديد لتبرير تواجده بالمحل وهو موضوع جديد أثير لأول مرة أمام محكمة الاستئناف لا يمكن مناقشته بغض النظر عن صبغته، وعليه ونظراً لثبوت واقعة الاحتلال سواء بمحضر المعاينة المدلى به من طرف العارض خلال المرحلة الابتدائية أو بإقرار المستأنف شخصياً. ونظراً لكون المستأنف برر تواجده بالمحل خلال المرحلة الابتدائية بارتباطه بالعارض بعلاقة شغلية من خلال شهادة العمل التي أدلى بها شخصياً، ونظراً لكون المنطق والقانون يقضي بأن من أدلى بحجة لزمته، ونظراً لكون المستأنف يثير سبباً جديداً خلال المرحلة الاستئنافية لم يثره خلال المرحلة الابتدائية، لكل ذلك يلتبس التصريح برد الاستئناف وتحميل رافعه الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 21/09/2021 حضر الأستاذ (ن.) عن الأستاذ (ح.) وحضر الأستاذ (م.) عن الأستاذ (ه.) وألّفى بالملف المذكورة الجوابية المشار إليها أعلاه، فتقرر اعتبار الملف جاهزاً للبت مع تغيير المستشار المقرر، وتم حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 12/10/2021.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه.

وحيث إن الطاعن لا ينازع في تواجده بالمحل متمسكاً أمام محكمة الدرجة الأولى بالعلاقة الشغلية التي تربطه بالمستأنف عليه استناداً إلى شهادة العمل المؤرخة في 11/12/2006 والمصححة بالإمضاء بتاريخ 01/04/2019 والتي يشهد المستأنف عليه من خلالها أن المستأنف يعمل عنده بصفته بائع للحبوب المقلية، لئلا يثير خلال هذه المحكمة دفعا جديداً مفاده أنه تم تكليفه بتسيير المحل المدعى فيه مقابل تمكينه من الأرباح.

وحيث إنه فضلاً عن تناقض الطاعن بصدده سند تواجده بالمحل المتنازع فيه، فقد عجز عن ذلك خلال مراحل الدعوى وتبقى دفوعاته مجردة من الإثبات، مما يتعين معه رد الاستئناف وتأييد الحكم المطعون فيه فيما قضى به.

وحيث أن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.