

Difficulté d'exécution d'un jugement d'éviction : La demande du bailleur visant à reconstruire un mur de séparation est rejetée en l'absence de preuve de son existence antérieure et de sa démolition par le preneur (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65010	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5499
Date de décision 20221207	N° de dossier 2022/8232/2668	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Difficultés d'exécution, Procédure Civile		Mots clés Reconstruction, Preuve non rapportée, Obstacle à l'exécution, Mur de séparation, Jugement d'éviction, Fusion de locaux, Exécution de jugement, Difficulté d'exécution, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Confrontée à une demande d'autorisation de reconstruire un mur de séparation afin de permettre l'exécution d'une décision d'expulsion, la cour d'appel de commerce précise la charge de la preuve pesant sur le bailleur. Le tribunal de commerce avait rejeté cette demande. En appel, le bailleur soutenait que cette reconstruction était une mesure indispensable pour surmonter l'obstruction du preneur, qui aurait fusionné le local objet de l'expulsion avec un local voisin qu'il loue d'un tiers. La cour écarte cet argument et retient que la demande de rétablissement d'un mur suppose la double preuve, par le demandeur, de l'existence antérieure de l'ouvrage conformément aux plans et de sa démolition par le défendeur. Faute pour le bailleur de produire de tels éléments et se bornant à invoquer les nécessités de l'exécution, la cour juge la demande dépourvue de fondement juridique. L'obstacle à l'exécution d'une décision de justice ne saurait, à lui seul, justifier une modification de l'état des lieux en l'absence de preuve d'une voie de fait. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنفون بواسطة نائبتهم بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 04/05/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 3002 بتاريخ 23/03/2022 في الملف رقم 12587/8205/2021 القاضي بعدم قبول الطلب وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنفين تقدموا بتاريخ 14/12/2021 بمقال افتتاحي للدعوى امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه بواسطة نائبتهم أن مورثهم عاشور (ح.) و يعو (ب.) , قد أبرما بواسطة وكيلهما عبد الرحمان (ر.) عقد كراء محل تجاري مصحح الإمضاء في 20/01/2009 أكريا بمقتضاه لفائدة السيدين محمد (غ.) و محمد (خ.) المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] البيضاء مقابل مشاهرة 2300 درهم , غير أنهما توقفا عن أداء واجبات الكراء ابتداء من 01/11/2009 فصدر ضدهما بناء على مطالبة العارضين , حكم تحت رقم 12205 بتاريخ 12/12/2019 في الملف رقم 9519/8219/2019 قضى بفسخ عقد الكراء والإفراغ أيد استئنافيا , غير أن العارضين فوجئوا عند تنفيذ الحكم المذكور بالسيدين محمد (غ.) و حميد (خ.) بصفتها ممثلين عن الشركة المدعى عليها يعترضان على التنفيذ بدعوى أن المحل موضوع التنفيذ يوجد داخل العقار وليس له منفذ من المحل المتواجدين به الذي تنقل إليه المنفذ و الكائن بزقنة [العنوان] البيضاء , و أن العارضين حصلوا على نسخة من نموذج ج للشركة المدعى عليها و تبين أن السيدين حميد (خ.) و محمد (غ.) هما الممثلين القانونيين لهذه الشركة , كما أدليا للمنفذ بصورة من عقد إيجار هذه الشركة للمحل الكائن بزقنة ابن العاريف الذي لا يمكن للعارضين الولوج إلى محلهم إلا عبره , كما أن السيدين حميد (خ.) و محمد (غ.) عند كرائهما لعقار العارضين تم الاتفاق على أن المحل لا منفذ له إلا عبر المحل الكائن بزقنة ابن العاريف البيضاء , غير أن السيدين حميد (خ.) و محمد (غ.) قاما بهدم الحائط الفاصل بين عقار العارضين و العقار الذي يستأجرانه من الغير باسم شركة (ا.) التي يمثلانها , الأمر الذي أدى إلى تعطيل تنفيذ أحكام نهائية بالإفراغ في مواجهتهما , ملتصين الحكم على المدعى عليهم بتمكين العارضين من تشييد الحائط الفاصل ما بين المحل المحكوم نهائيا بإفراغه و بين العقار موضوع الرسم العقاري عدد 7118/س الذي تستأجره شركة (ا.) من الغير بشكل يطابق التصميم المصادق عليه من المحافظة العقارية , تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلهما الصائر . و أدلوا بجلسة 05/01/2022 صورة حكم رقم 12205 بتاريخ 12/12/2019 في الملف رقم 9519/8219/2019 , صورة شهادة تسليم , نسخة قرار استئنافي رقم 1569 بتاريخ 15/07/2020 في الملف رقم 1095/8206/2020 , صورة محضر إخباري , نسخة عقد كراء , صورة عقد كراء , صورة موفقة , نسخة سجل تجاري رقم [المرجع الإداري] , شهادة ملكية , نسخة تصميم .

وبناء على المذكرة جوابية للمدعى عليهم بجلسة 26/01/2022 عرضوا فيها بواسطة نائبتهم أساسا في الشكل فإن المدعين لم يثبتوا أن تعطيل عملية التنفيذ كان بفعل العارضين أو أن عملية التنفيذ تتطلب الولوج إلى المحل المراد إفراغه عن طريق الباب الخلفي الموجود بزقنة [العنوان] ثم تشييد حائط فاصل , و احتياطيا في الموضوع فغن طلب المدعين ليس له ما يبرره ذلك أن العارضين يؤكدان أنهما أكثريا من المدعين محل و هو موضوع الإفراغ , و محل آخر مكترى من قبل الشركة من الغير , و انهما أكثريا المحل من المدعين على

الحالة التي هو عليها الآن و لم يقوما بالتغيير المزعوم المتمثل في هدم حائط فاصل خلاف ما جاء بالمقال , و ان تشييد حائط بالمحل المكترى من قبل الشركة لا يستساغ و ليس من شأنه إلا التضييق على العارضين و تقليص مساحة المحل , و ليسوا مجبرين على تمكين المدعين من تشييد حائط بالمحل المكترمين قبل الشركة , ملتسمين أساسا عدم قبول الطلب , و احتياطيا فضه . و أدلوا بنسخة عقد كراء مع المدعين , نسختين من عقد كراء , صورة عقد شراء الحق في الكراء .

و بناء على مذكرة المدعى عليهم بجلسة 26/01/2022 عرضوا فيها بواسطة نائبتهم أن المحل المراد إفراغه حسب مقال المدعين هو الكائن بشارع ابراهيم الروداني رقم 216 و مدخله من زنقة ابن العاريف رقم 4 البيضاء , غير ان المحل الذي تكتريه الشركة يتواجد برقم 14 و ليس رقم 4 حسب الثابت من عقد الكراء و أن مسطرة الإفراغ كانت على المحل رقم 4 و ليس رقم 14 . و أدلوا بنسخة عقد كراء الشركة للمحل بزققة [العنوان] .

و بناء على مذكرة تعقيب للمدعين بجلسة 16/02/2022 عرضوا فيها بواسطة نائبتهم أن التصميم المدلى به يتبين من خلاله أن الرسم العقاري عدد 71188/س المكترى من قبل شركة (أ) من الغير بينه و بين عقار العارضين ذي الرسم 6448/س حائط فاصل و أنه لا يوجد له أي منفذ على أي زقاق أو شارع , و أن تغيير أرقام المحلات لا تأثير له على وضعية المحلين المذكورين و الفاصل بينهما حائط , غير ان المدعى عليهما باعتبارهما ممثلين قانونيين للشركة اعترضوا على التنفيذ ضدا على بيانات عقد الكراء و الأحكام النهائية القاضية بالإفراغ , ملتسمين ساسا الحكم وفق مقالهم و احتياطيا الوقوف على عين المكان . و أدلوا بصور من : إشعار بتعليق تزويد مادة الكهرباء, إنذار و محضر تبليغ .

و بناء على مذكرة تأكيدية للمدعى عليهم بجلسة 09/03/2022 .

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات و استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنفين مستنديين على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعنون ان المستأنف عليهما اعترضوا على التنفيذ ليس باعتبارهما ممثلين لايمفيك فقط ولكن باعتبارهما محكوم عليهما بالإفراغ بصفة شخصية ونهائية وان المستأنف عليهما كانا يتوصلان بالتبليغات المختلفة الخاصة بدعوى الافراغ في عنوانهما الكائن بزققة [العنوان] دون ان يسبق لهما اثاره أي دفع بخصوص رقم المحل الذي يتم فيه التبليغ وان تبليغ الاحكام بالإفراغ وكذا محضر الامتناع عليه جميع هذه الإجراءات تمت بالعنوان أعلاه حسب ما هو مضمن بها وان الحكم المستأنف كان عليه كذلك ان يلاحظ ان المستأنفين استشهدوا بعقد الكراء الذي يربطهم ب(خ) و(غ) هذا العقد الذي نص صراحة على ان لامند لمحل المستأنفين على الشارع سوى عبر المحل الكائن بزققة [العنوان] فالمستأنف عليهما كانا يعلمان عند ابرام هذا العقد ان محل المستأنفين لا يمكن الدخول اليه او الخروج منه الا عبر المحل الاخر الذي يستأجرانه من الغير وان (خ) و(غ) والشركة التي يمثلانها استغلال بيانا وضع في عقد الكراء الذي يربط شركة (أ) بالسيد المعطي (ح) واعتمد عليه لتعطيل تنفيذ الاحكام بالإفراغ وهو ما سيفنده المستأنفين وان العقار الذي يملكه السيد المعطي (ح) موضوع الرسم العقاري عدد C/71188 هو الذي انصب عليه عقد كراء شركة (أ) حسب البيانات المدونة بعقد الايجار وان المستأنفين بحثوا في المحافظة العقارية ووجدوا ان السيد المعطي (ح) بين في عقد شرائه للملك المذكور ان عنوان العقار الذي يملكه هو بزققة [العنوان] بحيث لا توجد به اية إشارة الى الرقم 14 المضمن بعقد الكراء وان المستأنفين بيدهم وثيقة صادرة عن لديك تؤكد ان العقار الذي يشغله (خ) و(غ) موضوع الفوترة يوجد بزققة [العنوان] وان المستأنفين لجأوا الى رئيس مجلس مقاطعة المعاريف بطلب لشهادة الترقيم الذي أجاب على طلبهم وان هذه العناصر مجتمعة تفند الادعاء بكون المحل المحادي لعقار المستأنفين يحمل رقم 14 وإزاء الاتبات أعلاه فان على شركة (أ) التي لها الصفة والسلحية في اثبات ان رقم المحل الذي تستأجره من السيد المعطي (ح) يكون هو 14 ان تطالب وتحصل على شهادة إدارية بالترقيم لأن جميع ما فعلته في هذه المسطرة وفي المساطر السابقة هو التوصل بالاستدعاءات والتبليغات بزققة [العنوان] والتمسك بعقد ابرمته مع الغير جاء به ان الرقم الذي تستأجره هو 14 وان الاحكام بالإفراغ تبرر

بالتأكيد استرجاع المستأنفين لحقهم في استعمال واستغلال ملكهم المؤجر سابقا ل(غ.) و(خ.) وان استرجاع حقهم أعلاه لن يتأتالا بفصل العقار الذي يملكونه عن العقار الذي تستأجره شركة (أ.) من الغير ، وان المستأنفين طالبوا فقط بتمكينهم من تشييد الحائط على نفقتهم باستعمال المدخل الوارد بعقد كرائهم مؤقتا الى غاية نهاية التشييد وان الأصل الذي دفاع عليه الحكم الابتدائي وهو الإبقاء على الأشياء على حالتها كان من المفروض ان يراعي فيه وجود رسمين عقاريين لمالكين مختلفين بحيث يكون الأصل هو تخصيص كل عقار بمالكيه وفرزه عن العقار الاخر وليس العكس وان المحكمة الابتدائية كان بيدها تصميم يؤكد تواجد هذا الحائط الفاصل وحتى لو لم يكن موجودا بذلك التصميم فانه يكفيها ملاحظة ان المستأنفين يملكون رسما عقاريا تم الحكم بإفراغه وشركة (أ.) تكتري عقرا ملاصقا له موضوع رسم عقاري اخر وان المستأنفين لم يكونوا يرغبون في اجراء أي تغيير على المحلات خلافا لما ذهب اليه الحكم الابتدائي .

لذلك يلتمسون الغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وبعد التصدي أساسا الحكم وفق اقضى ما هو مطلوب في مقالهم المفتتح للدعوى واحتياطيا الامر بإجراء بحث مع حفظ حقهم في التعقيب على نتيجته والامر بالوقوف على عين المكان والتسجيل بان المستأنفين مستعدون لتحمل تكاليفه .

وادلوا بنسخة حكم وصورة شواهد تسليم .

وبجلسة 20/7/2022 ادلى نائب المستأنف عليهما بمذكرة جوابية جاء فيها ان المستأنف عليهما يؤكدان ان لهما محلين محل مكترى من طرف المستأنفين وهو موضوع الافراغ ومحل مكترى من طرف الغير متعلق بالشركة كما يؤكدان انها اكتريا المحل على الحالة التي هو عليها الان ولم يقوما بالتغيير المزعوم المتمثل في هدم حائط خلافا لما جاء في المقال وخير دليل على ذلك التصميم المدلى به والذي يثبت عدم وجود أي حائط وان طلب تشييد حائط في محل المستأنف عليهما لا يستساغ أصلا وليس من شأنه الى التضييق على المستأنف عليها وتقليص مساحة المحل وان المستأنف عليهما اكتريا المحل بمواصفاته واتفقا على السومة الكرائية بناء على تلك المواصفات التي كان عليها المحل ومساحته وانه تأكد للمحكمة الابتدائية من خلال عقد الكراء المدلى به من طرف المستأنف عليها والمؤرخ في 19/5/2016 بان رقم المحل هو 14 وليس 4 بزقة [العنوان] كما تبين لها بانه لا دليل بالملف يشير الى ان المحل بزقة [العنوان] هو نفسه المحل رقم 14 وان المحكمة لم تستسغ طلب تشييد حائط في المحل الذي تكتريه الشركة لأنه ليس بالملف أي دليل يفيد انه كان موجودا وتم هدمه وان المستأنف عليهما يؤكدان للمحكمة بان المستأنفين لم يثبتوا بان تعطيل التنفيذ كان بفعل المستأنف عليهما وان هذين الاخرين هم اللذان اعترضوا على التنفيذ وان المستأنف عليها يؤكدان بان المحل يحمل رقم 14 والدليل على ذلك شهادة الترقيم الصادرة عن رئيس مقاطعة المعاريف بتاريخ 30/1/2013 التي تفيد بان الرسم العقاري رقم 71158/س يوجد بزقة ابن العاريف ويحمل الرقم 14/16/18 وبالتالي فانه لا يوجد به رقم 4 الذي صدر في شأنه الحكم بالإفراغ وانه خلافا لما جاء في المقال الاستثنائي فان المستأنفين حينما طالبوا بتشبيد حائط في ملك المستأنف عليها فانهم يرغبون في احداث تغييرات بالمحل وهذا الامر غير منطقي ولا يستساغ .

لذلك يلتمسان رد دفعات المثارة من طرف المستأنفين والقول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي .

وبجلسة 21/9/2022 ادلى نائب المستأنفين بمذكرة مرفقة بوثائق يدلي من خلالها بصورة طبق الأصل من عقد شراء الرسم العقاري عدد c/71188 من طرف السيد المعطي (ح.) الذي يكتريه منه المستأنف عليهم المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] هذه النسخة من هذا العقد التي تثبت ان السيد المعطي (ح.) اشترى العقار سنة 1980 وان العقار الذي انصب عليه الشراء يوجد بزقة [العنوان] الدار البيضاء فالسيد المعطي (ح.) لا يمكن ان ينقل الى المستأنف عليهم سوى الحقوق التي يملكها بمقتضى هذا العقد صريح في انه يملك العقار الكائن بزقة [العنوان] موضوع الرسم عدد c/71188 وهو الذي اجره للمستأنف عليهم وكشف حساب المستأنف عليهم في لديك الذي يؤكد انهما يسدان استهلاكهما من هذه المادة بزقة [العنوان] وإزاء هذا الاثبات لم يعد هناك مجال لاستدلال المستأنف عليهم بصورة شهادة ترقيم لاحقة له ان دلت على شيء فإنما تدل على ان الرسم العقاري أعلاه اصبح في سنة 2013 فقط يحمل أرقاما مغايرة لرقمه الأصلي وانه من حق المستأنفين المطالبة بإجراء بحث والمطالبة بالوقوف على عين المكان من طرف المحكمة لتأكد من ان ما

يتمسك به المستأنفين هو الحق بعينه وبالنسبة للجدار الفاصل م بين الرسمين العقاريين فان بين المستأنفين تصميم مستخرج من الرسم العقاري 22117 الخاص بالطابق الأرضي لعقارهم يثبت وجود جدار فاصل ما بينه وبين عقار السيد المعطي (ح.) موضوع الرسم c/71188 هذا الجدار الذي لم يعد موجودا بعدما قام المستأنف عليهم بإزالته لمصلحتهم الاكيدة في اشتراك المحل المستأجر من المستأنفين مع المحل المستأجر من السيد المعطي (ح.) .

لذلك يلتمسون الامر بإجراء بحث والامر بالوقوف على عين المكان والاشهاد للمستأنفين باستدعائهم لتحمل نفقاته والحكم بأية صفة وفق ما هو مطلوب في مقالهم الاستئنافي.

وبجلسة 26/10/2022 ادلى نائب المستأنف عليهما بمذكرة تعقيب يؤكدون فيها سابق دفعوهم مضيفين بخصوص الوثائق المدلى بها من طرف المستأنفين باستبعادها فقعد الشراء المدلى به يؤكد على ان المحل بزئقة [العنوان] في حين ان العنوان الحقيقي للمحل هو بزئقة [العنوان] كم ان كشف الحساب ليذك يتضمن عنوان بزئقة [العنوان] وليست 14 الرقم الحقيقي .

لذلك يلتمسون استبعاد الوثائق المدلى بها من طرف المستأنفين ورد دفعوات المثارة من طرفهم والقول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي .
وادلوا بعقد كراء وشهادة التقييم التصميم .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 30/11/2022 حضرها دفاع الطرفين وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 7/12/2022.

محكمة الأستئناف

حيث استند المستأنفون في استئنافهم على كون الشركة المستأنف عليها تكتري المحل بزئقة [العنوان] و هو نفسه المحل المحاذي لمحلهم و أن الهدف من السماح لهم بتشيد الحائط هو تمكينهم من تنفيذ الحكم بالإفراغ و فصل عقارهم عن العقار الذي تكتريه المستأنف عليها من الغير .

و حيث إن مقتضى طلب المستأنفين كما هو وراذ بمقالهم الإفتتاحي هو الحكم على المستأنف عليها بتمكينهم من تشيد الحائط الفاصل بين محلهم المحكوم بإفراغه و بين العقار موضوع الرسم العقاري عدد C /71188 الذي يوجد في ملكية طرف ثالث هو المعطي (ح.) , و هذا الأمر و بغض النظر عن جميع الدفع المثارة من قبل المستأنفين يقتضي منهم إثبات تواجد هذا الحائط من قبل وفقا لتصاميم البناء الخاصة بعقارهم و أن الحائط المذكور قد تمت أزالته من طرف المستأنف عليهم بشكل أدى إلى تغيير معالم العقار و تغيير حدوده و حرمانهم من ممر إلى الشارع العام و أن إزالة ذلك التغيير المحدث و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه يقتضي إعادة تشيد الحائط المذكور. الا انه و في غياب خلو الملف من إثبات ما ذكر و أمام مجرد التشبث من قبل المستأنفين بكون إتمام تنفيذ الحكم بالإفراغ يتوقف على تشيد ذلك الحائط , فان الطلب يبقى بدون أساس قانوني و ما ذهب إليه الحكم المستأنف يكون مؤسسا قانونا و هو ما يستدعي تأييده و رد الاستئناف مع إبقاء الصائر على رافعيه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي ثبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل : بقبول الإستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعيه .