

**La décision définitive ayant
statué sur la nature de
l'occupation d'un local s'impose
avec l'autorité de la chose jugée
dans une action ultérieure en
indemnité d'occupation (CA.
com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64689	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4946
Date de décision 20221108	N° de dossier 2022/8232/2987	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Autorité de la chose jugée, Civil		Mots clés Relation fraternelle, Rejet de l'appel, Occupation sans droit ni titre, Nature de l'occupation, Interdiction de réexaminer un point jugé, Indemnité d'occupation, Décision judiciaire définitive, Confirmation du jugement, Autorité de la chose jugée, Absence de contrat de bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement allouant une indemnité d'occupation, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'autorité de la chose jugée d'une décision antérieure qualifiant la nature de cette occupation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'indemnisation formée par le propriétaire à l'encontre de l'ancien occupant, après avoir ordonné une expertise pour en évaluer le montant. L'appelant contestait le bien-fondé de cette condamnation, arguant de l'inexistence d'une relation locative et d'une occupation illégitime, la relation entre les parties ayant été qualifiée de fraternelle par une précédente décision de justice. Pour écarter ce moyen, la cour retient l'autorité de la chose jugée attachée à une précédente décision d'appel, au visa de l'article 451 du Dahir des obligations et des contrats, ayant définitivement statué sur la nature de la relation entre les parties. La cour relève que cette décision avait qualifié l'occupation de simple tolérance à titre gratuit et non de bail. Elle en déduit que les contestations relatives au fondement de l'occupation ne peuvent plus être débattues, ce qui rend les moyens de l'appelant inopérants. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد أحمد (ب.) بواسطة دفاعه ذ/ منير (ع.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 31/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/12/2021 تحت عدد 4946 في الملف رقم 1674/8207/2020 و القاضي :

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه تعويضا قدره 241.538,35 درهم وبتحميله مصاريف الدعوى و رفض وباقي الطلبات.

في الشكل:

حيث أنه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي فإن المستأنف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 18/03/2022 و تقدم بالاستئناف بتاريخ 03/03/2022 ، مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني و مستوفيا لكافة شروطه الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه السيد حسن (ب.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه الرسوم القضائية عرض من خلاله أنه سبق أن أستصدر في مواجهة المستأنف حكما قضى بإفراغه من الملك ذي الرسم العقاري عدد 38/8311 تم تأييده استئنافيا، وانه يتواجد به منذ سنة 2007 الى أن تم افراغه بتاريخ 3/3/2020 والتمس لأجل ذلك الحكم على بأدائه له تعويضا مسبق قدره 3000 درهم و إجراء خبرة لتحديد قيمة الاستغلال من المدة من سنة 2007 الى تاريخ 2020/3/3 و شمل الحكم والنفذ المعجل و تحميله الصائر، و ارفق المقال بمحضر إخباري و صورتين شمسييتين لكامين قضائيين،

وبناء على المذكرة الجوابية التي أدلى بها المستأنف بواسطة نائيه وجاء فيها بان طلب التعويض عن الاستغلال لا يمكن الاستجابة له لكون المحكمة مصدره القرار الاستئنافي فسرت النازلة بكونها علاقة أخوية بين طرفيها فضلا عن وجود حالة الشيع والشركة ، ملتصا الحكم برفض الطلب و بشكل احتياطي اجراء جلسة بحث، و ارفق المذكرة بصورتين شمسييتين لكامين قضائيين.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 205 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2021/3/10 القاضي بإجراء خبرة.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز بتاريخ 2021/9/16

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المؤدى عنها التي أدلى بها المستأنف عليه وجاء فيها بأن واجب الاستغلال لا يمكن أن يقل عن مبلغ 2000 درهم الى حدود تاريخ 2010 و مبلغ 2420 درهم الى حدود سنة 2012 و مبلغ 2662 درهم ابتداء من سنة 2013 ليكون المبلغ المستحق مقدر في مبلغ 241.538,35 درهم، ملتصا الحكم وفق ما ورد بتقرير الخبرة.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بضعف تعليل الحكم المستأنف الذي ينزله منزلة العدم كما يعيب عليه أيضا تحريفه الوقائع وخرقه القانون اللازم تطبيقه في النازلة.

ففيما يخص السبب المتخذ من ضعف التعليل وتحريف الوقائع: أن من الثابت قانونا وقضاء وفقها أن تعليل الأحكام يقصد به بيان الأدلة الواقعية والحجج القانونية التي بني عليها. وأنه برجع المحكمة إلى الحكم المطعون فيه الذي أسس قضاءه وتعليقه على علل هشة من قبيل أنه لم يقدّم الدليل على العلاقة الكرائية بين المستأنف والمستأنف عليه وبالتالي يبقى الإستغلال غير قائما فالحكم المدلى به رقم 2058 في الملف نجده قد فصل بشكل لا مندوحة عنه في موضوع النازلة وبشكل قانوني سليم وقد جاء في ذباجته على أن الطلب يهدف إلى الحكم بإلزام المستأنف عليه بتفعيل عقد الكراء الشفوي المبرم بين الطرفين وتحريه كتابيا طبقا للقانون وبنفس الشروط المتفق عليها شفاهيا بحسب مشاهرة قدرها 1000 درهم شهريا يؤديها للمكتري مقابل استغلاله للمحل التجاري الكائن بالمسيرة 2 المستخرج من العقار موضوع الرسم عدد 8311/98 مع اعتبار الحكم الصادر في حالة الامتناع بمثابة عقد كتابي بين الطرفين وأنه بعد ما تبين للمحكمة أن المستأنف عليه في إطار الطلب المضاد يعد محتلا للمحل موضوع الدعوى بدون سند مشروع، فإن الحكم بإلزام المستأنف بتفعيل عقد الكراء الشفوي يظل غير مرتكز على أساس ويتعين رفضه وقد أيد هذا الحكم بواسطة القرار الاستئنافي رقم 955 في ملف رقم 500/8232/2019 بتعليل قد يفيد انعدام العلاقة الكرائية بين الجانبين وفسرت النازلة على أنها سوى علاقة أخوية بين المستأنف عليه والمستأنف، والذي تسلم فيها المستأنف المحل المذكور بمقابل أدائه مبلغ 1000 درهم للمستأنف عليه كسومة كرائية شفوية ويبقى واجب الاستغلال تدحضه وجود شركة، بخلاف حالة الشيعاء التي يمكن أن تتم بإرادة الإنسان المعبرة عنه في عقد يكون موضوعه الاشتراك في الرأسمال والربح وأن المحكمة الابتدائية يكون حكمها قد جانب الصواب لما أمرت بحكم تمهيدي لإجراء خبرة من أجل تحديد واجبات الاستغلال حيث أن الاستغلال غير ثابت من معطيات النازلة وطالب حق الاستغلال غير ذي صفة وبالتالي موضوع الطلب يجب أن يبت فيه بالرفض وعدم قبول الدعوى شكلا.

و فيما يخص السبب المتخذ من خرق القانون: أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب في تطبيق القانون. فالمحكمة الابتدائية قد خرجت عن جادة الصواب عندما أحقت بواجب الاستغلال لفائدة المستأنف عليه بناء على علاقة كرائية غير ثابتة وأن الاستغلال من الحقوق المرتبطة بحق الملكية فكل شخص مالك المال سواء كان منقولاً أو عقارا له الحق في استغلاله وأخذ ثماره، وكل شخص حرم المالك من حقه هذا معرض لإثارة مسؤوليته ويعطي للمالك الحق في رفع دعوى التعويض عن الحرمان من الاستغلال، وذلك بشروط لا مناص عنها أنه فالشرط الأول هو ضرورة اثبات المستأنف عليه لاستئثار المستأنف باستغلال الملك المذكور وهذا ما لا يتوفر في النازلة المعروضة على المحكمة وكذا الشرط الثاني تكليف المستأنف عليه بإثبات حرمانه من الاستغلال من طرف المستأنف، وحيث ونازلة الحال لا تتوفر على أي إثبات يثبت حرمان المستأنف عليه من استغلاله من ملكه من طرف المستأنف. الشرط الثالث: فيحتم ضرورة اثبات المستأنف عليه كونه طالب المالك المستأثر بواجب الاستغلال ورفض هذا الأخير تمكينه منه وذلك بتوجيه انذار له قبل المطالبة القضائية تحت طائلة اعتبار تاريخ المطالبة القضائية تاريخ استحقاق التعويض دون المدة السابقة، لذلك يلتزم الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به واحتياطيا استدعاء الطرفين لجلسة بحث.

و أدلى بنسخة الحكم الابتدائي رقم 4649 و طي التسليم .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 11/10/2022 تخلف الأستاذ (ك.) رغم سابق الإعلام و الإمهال للجواب فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 08/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بأوجه الاستئناف المبسوطة أعلاه .

لكن حيث أن الثابت من قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 07/03/2019 تحت رقم 500/8232/2019 أنه حسم مسألة تواجد المستأنف بالمحل موضوع النزاع و اعتبره غير مكتري له بل أن المستأنف عليه سلمه له على سبيل الأخوة و دون أي

مقابل و أن المستأنف لم يثبت عكس ذلك و أن القرار المذكور المؤيد للحكم الابتدائي عدد 2058 له حجيته القانونية عملا بمقتضيات الفصل 451 ق.ل.ع و بالتالي لا مجال لإعادة مناقشة مسألة هل الأمر يتعلق بعقد كراء شفوي أم لا مما تكون معه جميع الدفوع المتمسك بها غير مستندة على أساس و أن الحكم الابتدائي المطعون فيه جاء معللا تعليلا سليما و لم يحرف أية وقائع و لم يخرق أي مقتضى ، مما يتعين معه تأييده و رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا.

في الشكل : قبول الاستئناف

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