

**La notification de l'avocat du bailleur invitant le preneur à consigner les loyers constitue une reconnaissance de la relation locative faisant obstacle à une action en expulsion pour occupation sans droit ni titre (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67707	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5041
<b>Date de décision</b> 20211021	<b>N° de dossier</b> 2021/8232/2174	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Administration de la preuve, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Valeur probante, Rejet de la demande, Reconnaissance de la relation locative, Preuve du bail, Occupation sans droit ni titre, Notification par avocat, Intervention volontaire, Gérance libre, Faux incident, Bail commercial, Action en expulsion	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un occupant de locaux commerciaux, la cour d'appel de commerce examine la preuve de la relation locative. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande, considérant l'occupant sans droit ni titre. L'appelant soutenait son défaut de qualité à défendre, n'étant que le gérant des lieux pour le compte d'un tiers intervenu volontairement à l'instance pour revendiquer sa qualité de preneur. La cour retient l'existence d'un bail entre les propriétaires et l'intervenant en se fondant sur une mise en demeure adressée par le conseil des bailleurs au preneur, laquelle vaut reconnaissance de la relation contractuelle. Elle considère que cet acte, émanant du mandataire des propriétaires, suffit à prouver le bail et écarte par conséquent la demande d'inscription de faux visant un reçu de loyer, jugeant, en application de l'article 92 du code de procédure civile, que la solution du litige ne dépend pas de ce document. La présence de l'appelant dans les lieux, en sa qualité de gérant mandaté par le preneur, étant ainsi justifiée, la cour infirme le jugement entrepris et rejette la demande d'expulsion.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم يونس (م.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 09/04/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 1132 بتاريخ 03/02/2021 في الملف عدد 8837/8205/2020 ، القاضي بالحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن ب زنقة [العنوان] ، الدار البيضاء وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات .

كما تقدم دفاع مصطفى (ح.) بمال التدخل الإرادي في الدعوى مؤدى عنه بتاريخ 02/06/2021 يطالب من خلاله بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد أن الطاعن يونس (م.) بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

وحيث ان مقال التدخل الإرادي في الدعوى المؤدى عنه يقبل استنادا للفصل 111 من ق.م.م ممن لهم مصلحة في النزاع المطروح ، ومادام المتدخل يتمسك بوجود علاقة كرائية بينه وبين المستأنف عليهم وبعقد تسيير مع المستأنف ، فإنه تبقى له مصلحة في النزاع المطروح مما يتعين معه قبول طلبه .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان نعيمة (ح.) ومن معها تقدموا بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/11/2020 و 30/12/2020 عرضوا من خلاله أنهم يملكون الملك المسمى "(م.4)" ذي الرسم العقاري عدد 36975/س الكائن ب زنقة [العنوان] الدار البيضاء إلى جانب شركة (ص.) ، وأنهم فوجئوا باحتلال المحل التجاري بدون حق ولا سند من طرف السيد يونس (م.) والذي لا علاقة تربطه بالعارضين وأنهم بادروا إلى إثبات الاحتلال بواسطة معاينة واستجواب بأمر من السيد رئيس المحكمة الابتدائية، ملتجئين بالحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه تحت غرامة تهديدية قدرها 100.00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وأرفقوا المقال بشهادة الملكية واصل المحضر معاينة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 23/12/2020 جاء فيها انه مستخدم فقط لدى صاحب العمل السيد مصطفى (ح.) وليس كما تم تدوينه زورا وبهتانا من طرف المفوض القضائي السيد سعيد (ب.) في محضر معاينة عدد 4748/6151/2020 المحرر بتاريخ 10/11/2020 وبالرجوع إلى شهادة الملكية فنصيب شركة (ص.) هو 38.052.000 على 54.432.000 أي ما يفوق النصف هو في ملك الشركة وبالتالي فتطبيقا لروح ونص المادة 971 من ق ل ع فالطرف المدعي ليس لهم الصفة في رفع هذه الدعوى كما ان عنوان المدعين الوارد بالمقال هو زنقة [العنوان] الدار البيضاء في حين العنوان المطلوب إفراغه هو زنقة [العنوان] الدار البيضاء ، فلا يعقل أن يطالب الطرف المدعي من المحكمة إفراغ نفسه والعارض هو فقط مستخدم لدى صاحب العمل السيد مصطفى (ح.) لكن ليس بهذا العنوان ، كما ان الطرف المدعي تقدم بتاريخ 01/10/2020 بنفس المقال لدى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالبيضاء موضوع ملف مدني فردي عدد 2893/1201/2020 كانت أول جلسة بتاريخ 16/11/2020 وانه في حالة تمسك المدعين بما جاء في مقالهم الافتتاحي فإن العارض يلتزم أساسا بالحكم بعدم قبول دعواهم شكلا واحتياطيا إخراج العارض من

الدعوى واحتياطيا في الموضوع رفض الطلب وأدلى بصورة شمسية من بطاقة التعريف الوطنية للعارض، صورة شمسية من المقال وصورة شمسية من استدعاء .

وبناء على المذكرة الجوابية الثانية لنائب المدعى عليه بجلسة 20/01/2021 جاء فيها انه سبق للعارض أن أخبر المحكمة بأن الطرف المدعي تقدم بتاريخ 01/10/2020 بنفس المقال لدى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء موضوع ملف مدني فردي عدد 2893/1201/20 كانت أول جلسة بتاريخ 16/11/2020 وآخرها بتاريخ 18/01/2021 تخلف الطرف المدعي ولم يدلي بالوثائق فتم إدخال الملف للتأمل بجلسة 25/01/2021 والسؤال المطروح لماذا لم يدل الطرف المدعي بالوثائق ولم يتم المفوض القضائي بوضع شهادة التسليم بالملف بالمحكمة الابتدائية المدنية بأول جلسة ، لأنه يوم تبليغ العارض بالإستدعاء حرر المفوض القضائي محضرا كله زورا وبيانات كاذبة ، فالعارض ينفي انه تم استجوابه من طرف المفوض القضائي بتاريخ 10/11/2020 بل بذلك التاريخ تم تبليغه بالاستدعاء وسلم المفوض القضائي بطاقته الوطنية هذا من جهة ومن جهة أخرى فالمقال الإصلاحي المدلى به من طرف المدعي بجلسة 06/01/2021 هو اعتراف قضائي من الطرف المدعي حسب مقتضيات الفصل 418 من ق ل ع وانه لا يعرف الطرف المدعى عليه إلا انه قد بلغ إلى علمهم بواسطة مذكرته ان المدعى عليه اسمه يونس (م.) وبالتالي فمصير هذه الدعوى عدم القبول ويجعل ما ضمن بمحضر استجواب كله زور في زور وباطل شكلا ومضمونا ثم قد سبق للطرف المدعي أن وجه لمشغل العارض والمكثري الحقيقي للمحل التجاري بالعنوان الصحيح الذي هو زنقة [العنوان] الدار البيضاء بتاريخ 18/07/2018 توصل به مشغلي السيد مصطفى (ح.) بتاريخ 19/07/2018 وسيتولى مشغل العارض بواسطة دفاعه عن طريق مقال التدخل الإرادي في الدعوى توضيح كل هذه الحقائق والإدلاء بكافة الوثائق والحجج الدامغة، مع ملتصق إجراء بحث في النازلة لتوضيح كل هذه الملابس والزور في الملف، والتمس الحكم أساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا بإخراج العارض من الدعوى واحتياطيا جدا إجراء بحث في النازلة والحكم بعد ذلك برفض الطلب وأدلى بصورة شمسية من طلب تبليغ إنذار وصورة شمسية من إنذار.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/12/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعن الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأنه أثار بأن طلب المستأنف عليهم يبقى غير مقبول شكلا دون أن تجيب المحكمة مصدره الحكم المستأنف على دفعه ، كما سبق له أن تمسك بأنه تربطه علاقة تسيير حر مع المكثري الأصلي للمحل وهو السيد مصطفى (ح.) والذي يعتبر أحد الورثة المالكين للعقار موضوع النزاع على الشياخ وان الدعوى لا يمكن توجيهها لمن لا صفة له وكان حري تقديمها في مواجهة المكثري الأصلي ، وان صفته كطرف في النزاع تبقى منتفية ، والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد عدم قبول الطلب وبإخراجه من الدعوى وتحميل المستأنف عليهم الصائر وأرفق المقال بنسخة حكم .

وبتاريخ 03/06/2021 تقدم دفاع المستأنف عليهم بمذكرة جوابية عرضوا فيها أنهم لا يملكون الملك المسمى "(م.4)" ذي الرسم العقاري عدد 36975 ، إلى جانب شركة (ص.) ، وأنهم فوجؤوا باحتلال المستأنف للمحل دون وجه حق بالرغم من انه لا علاقة تربطهم معه ، والتمس رد الإستئناف .

وبتاريخ 03/06/2021 عقد دفاع المستأنف بجواب معتبرا بأن العارض يتواجد بالمحل في إطار عقد التسيير والتمس الحكم وفق المقال الإستئنافي .

وبنفس التاريخ تقدم دفاع مصطفى (ح.) بمقال التدخل الإرادي في الدعوى مؤدى عنه جاء فيه انه يعتبر مكثريا ومالكا مع باقي المالكين معه على الشياخ وانه يدلي بصورة من وصل الكراء يؤكد بان المكثري الأصلي للمحل التجاري منذ تاريخ 26/12/1983 ، وانه سبق لدفاع الطرف المستأنف عليه أن أشعره بعدم تسليم واجبات الكراء للمحل التجاري لأحد المالكين في انتظار تسوية النزاع حول مداخيل العقار ، مما اضطره إلى القيام بإيداعها بصندوق المحكمة وقام كذلك بإدخال عداوي الماء والكهرباء للمحل التجاري ، والتمس قبول طلب الإدخال وإلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب . وأرفق المذكرة بصورة من وصل كراء وصورة من تبليغ إنذار وصورة

من إيداع واجبات الكراء وصورة من وصل إيداع وصورة فاتورة الماء والكهرباء .

وبتاريخ 29/07/2021 تقدم دفاع المستأنف عليهم بمذكرة تعقيبية مع طلب الطعن بالزور الفرعي مؤدى عنه عرضوا من خلالهما ان مصطفى (ح.) باع نصيبه في العقار الذي لم سبق لهم أن أكرؤ له أي محل تجاري وأنهم تقدموا بشكاية من أجل الهجوم على مسكن الغير والتصرف في الملكية ضده لدى وكيل الملك وان التوصيل المدلى به من قبله من صنعه محرر سنة 1983 على أساس عرض واجبات الكراء لشهري يناير وفبراير 2021 ولا يحمل توقيع المالكين ، وبخصوص مسطرة الزور فإنهم يطعنون بالزور في التوصيل والتمس رفض طلب التدخل وبخصوص مسطرة الزور الفرعي أعمال مقتضيات الفصول 96 وما ليه من ق.م.م ، وأرفق المذكرة بتوكيلين

وبتاريخ 23/09/2021 تقدمت النيابة العامة بمستنتاجاتها الرامية إلى تطبيق القانون، كما تقدم دفاع المتدخل في الدعوى بمذكرة تعقيبية جاء فيها أن العارض يؤكد مصداقية الوثائق التي أدلى بها وان المستأنف عليهم لم يناقشوا باقي الوثائق المدلى بها .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 30/09/2021 تقدم خلالها دفاع المستأنف عليه مذكرة تعقيبية التمس من خلالها إخراجها من الدعوى والحكم بعدم قبول الطلب ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 21/10/2021 .

#### محكمة الإستئناف

حيث يتمسك الطاعن يونس (م.) بأنه مجرد مسير للمحل موضوع الدعوى بعقد تسيير يربطه مع المسمى مصطفى (ح.) ، وتمسك هذا الأخير من خلال مقال التدخل الإرادي في الدعوى، بأنه يعتبر مكتريا للمحل من المستأنف عليهم كورثة وبأن المستأنف مجرد مسير للمحل ، في حين تمسك المستأنف عليهم بعدم وجود أي علاقة عقدية تربهم مع مصطفى (ح.) بعد أن باع نصيبه في العقار ولم يعد من ضمن المالكين على الشياخ فيه ، متمسكين بالطعن بالزور الفرعي في توصيل الكراء المدلى به من قبله لإثبات العلاقة الكرائية .

وحيث إن الثابت من وثائق الملف المدلى بها من قبل المتدخل إراديا في الدعوى مصطفى (ح.) وخاصة الإنذار الذي وجهه الأستاذ عبد الإله (ع.) بصفته يتولى الدفاع عن المستأنف عليهم أنه يشعره من خلاله بأن " لهم عقار مشترك مع أخيهم محمد الصوفي (ح.) الكائن ب زنقة [العنوان] ، الدار البيضاء وان أخيهم المذكور يتصرف بصفة منفردة في مدخول العقار ويشعرون المتدخل بعدم تسليم أي مبلغ كرائي للمحل الذي يشغله في انتظار تسوية الوضعية التي عليها العقار ويطلبون منه العمل على إيداع المبالغ الكرائية الباقية التي في ذمته بصندوق المحكمة " ، الإنذار الذي يتشف منه وجود علاقة كرائية بين المستأنف عليهم والمتدخل إراديا في الدعوى ويعتبر حجة على ما ضمن به استنادا للمادة 30 من القانون المنظم لمهنة المحاماة والذي ينص على ان مهام المحامي تشمل تقديم كل عرض أو قبوله وإعلان كل إقرار أو رضى....والقيام بصفة عامة بكل الأعمال لفائدة موكله ولو كانت اعترافا بحق أو تنازلا عنه ، واستنادا إلى ذلك يكون المتدخل إراديا في الدعوى ، قد أثبت وجود علاقة كرائية بينه وبين المستأنف عليهم ، ويكون بالتبعية تواجد المستأنف بالمحل التجاري موضوع الدعوى بناء على عقد تسيير يربط بينه وبين المتدخل - كما أقر بذلك هذا الأخير بمقال تدخله - له سند ، ومادام ان البت في النازلة لا يتوقف على توصيل الكراء المدلى به من قبل المتدخل إراديا في الدعوى والذي طعن فيه المستأنف عليهم بالزور الفرعي ، فإنه استنادا للفصل 92 من ق.م.م إذا طعن احد الأطراف أثناء سريان الدعوى في أحد المستندات المقدمة بالزور الفرعي صرف القاضي النظر عن ذلك إذا رأى أن الفصل في الدعوى لا يتوقف على هذا المستند ، مما يتعين معه صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي في توصيل الكراء ، والحكم المستأنف في الوقت الذي اعتبر فيه أن المستأنف لا يتوفر على أي حجة تثبت تواجده بالمحل موضوع النزاع ، بالرغم من انه يعتبر مسيرا بناء على عقد التسيير الذي يربط بينه وبين المتدخل إراديا في الدعوى الذي يكتري المحل التجاري من المستأنف عليهم قد جانب الصواب، مما يتعين معه إلغاؤه بخصوص ما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر .

لهذه الأسباب

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

- في الشكل : قبول الإستئناف ومقال التدخل الإرادي في الدعوى .
- في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليهم الصائر .