La preuve de l’existence d’un bail commercial peut être rapportée par témoignage pour écarter la qualification d’occupation sans droit ni titre (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63927	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 6528
Date de décision 20231127	**N° de dossier** 2078/8232/2023	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Qualification du contrat, Baux	**Mots clés** Requalification de la relation contractuelle, Qualification du contrat, Preuve par témoignage, Occupation sans droit ni titre, Infirmation du jugement, Enquête judiciaire, Bail commercial, Action en expulsion, Absence de contrat écrit
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant ordonné l'expulsion d'une occupante pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce devait déterminer la nature juridique de la relation contractuelle liant les parties. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion, retenant l'absence de titre de l'occupante. Après avoir ordonné une mesure d'instruction, la cour retient que les auditions et les pièces produites, notamment le témoignage d'un tiers confirmant la remise des clés contre paiement et le caractère non équipé des lieux, établissent l'existence d'une relation locative verbale. La cour relève en outre une contradiction majeure dans les prétentions de l'intimée, dont la licence administrative autorisait une activité de vente de pâtisseries et non de coiffure, ce qui infirme sa version des faits. Dès lors, la cour écarte la qualification d'occupation sans droit ni titre, le maintien dans les lieux de l'appelante reposant sur un fondement contractuel. Le jugement entrepris est donc infirmé et la demande d'expulsion rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث تقدمت السيدة أسماء (ع.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 22/02/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 3669 بتاريخ 30/11/2022 في الملف عدد 3480/8207/2022 و القاضي في منطوقه : الشكل : بقبول الطلب الموضوع : بإفراغ المدعى عليها السيدة أسماء (ع.) هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بـ [العنوان] بعين العودة، و بتحميلها الصائر و برفض الباقي. حيث سبق البت في الشكل بقبول المقال الاستئنافي بمقتضى القرار التمهيدي عدد 737 بتاريخ 17/07/2023. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدة مريم (ب.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 26/10/2022 تعرض فيه أنها تستغل المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بعين العودة منذ سنة 1995 على وجه الكراء من السيدة مليكة (م.)، و تمارس فيه نشاط الحلاقة النسائية و انها في أواخر شهر أكتوبر 2020 ، احضرت المدعى عليها الى محلها التجاري للعمل لديها لمدة شهر فقط على اعتبار انها أصيبت بفيروس كورونا، وخضعت للحجر الصحي، إلا أنها فوجئت بالمدعى عليها تغيير اقفال المحل و المفاتيح دون إذن منها كما منعتها من الولوج الى المحل السالف الذكر ، والتمست الحكم بإفراغها هي و من يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، النفاذ المعجل و الإكراه البدني في الحد الأقصى المنصوص عليه قانونا و الصائر. وأرفقت المقال بالسجل التجاري للمحل و محضر معاينة. و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف . أسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول خرق مقتضيات الفصل 1 و 32 و الفصل 27 من قانون 16–49 قانون المسطرة المدنية فإن المستأنف عليها لم تدلي للمحكمة الابتدائية بصحة الوقائع كما هي ثابتة بالوثائق المرفقة بالمقال الاستئنافي، وانها اعتمدت عدم تضمينها بمقالها امام المحكمة الابتدائية و ذلك لغاية مقصودة و بذلك تكون قد خالفت مقتضيات المادة 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية مادام أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الاستئناف و يحق للأطراف مناقشة جميع الدفوعات المنتجة في الدعوى لذلك فان المستأنفة تكتري المحل من المستأنف عليها بسومة كرائية قدرها 1000 درهم وذلك منذ أكتوبر لسنة 2020 وأن السيدة أسماء (ع.) كلفت زوجها في التفاوض مع السيدة مريم (ب.) من اجل الاتفاق مع هذه الأخيرة على جميع عناصر عقد الكراء ، وأن هذه الوقائع ثابتة ثبوتا قطعيا وأن السيدة مريم (ب.) اتفقت مع توفيق (م.) زوج السيدة مريم (ع.) و قبلت كراء المحل لهما على أساس ان تستغله المستأنفة في ميدان الحلاقة الخاصة بالنساءوأن المستأنف عليها قد سبق لها ان فوتت المحل للمنوب عنها مقابل سومة كرائية شهرية قدرها 1000 درهم زيادة على ان المستأنفة هي التي تقوم بتجهيز المحل بجميع التجهيزات المرتبطة المحامين بمحل الحلاقة لكون المحل كان فارغا و غير مجهز و فعلا قامت المستأنفة بتجهيز المحل بجميع المستلزمات (رفقته فواتير) المشتريات و بدأت نشاطها التجاري بالمحل بمجرد إصلاحه و كانت تؤدي الكراء بشكل مستمر وتم الاتفاق بين الطرفين على أن ثمن الإصلاحات المنجزة سيتم ارجاعها للمستأنفة عند الاتفاق بالتخلي عن المحل ، الا ان المستأنفة تفاجأت بالمطالبة بإفراغ المحل للاحتلال بدون سند ، الامر الذي نشب عنه نزاع أدى الى إخبار المالكة الاصلية للعقار موضوع التجاري بهذه الوقائع وأن المحكمة هي المختصة في تفسير هذا العقد الرابط بين السيدة أسماء (ع.) و مريم (ب.) هل هو كراء من الباطن ؟ ام تفويت استغلال تسيير الأصل التجاري مقابل مبلغ 1000 درهم شهريا يؤديها المكتري الفرع وبالتالي فان واقعة الاحتلال بدون سند التي تدعيها المستأنف عليها غير صحيحة وان سبب الإنذار المؤسسة عليه الدعوى غير صحيح و يخالف مقتضيات المادة 27 من القانون 49.16 وحول نقصان التعليل الموازي لانعدامه و خرق المادة 3 من قانون المسطرة المدنية فإن المستأنف عليها أدلت للمحكمة بجواب على انذار صادر عن أسماء (ع.) توضح من خلاله بكون زوجها هو من تكلف وكان حلقة الوصل في عملية كراء المحل و ان العلاقة هي علاقة كرائية ، و ان لا وجود لواقعة الاحتلال بدون سند ، وان سند تواجد المستأنفة بالمحل هو تواجد شرعي و ان دعوى الاحتلال هنا غير متوفرة على الشروط المنصوص عليها قانونا خصوصا وان المستأنفة متواجدة بالمحل وتؤدي واجبات الكراء باستمرار وان سند تواجدها هو تواجد شرعي قانوني وأن المستأنفة أثارت في جوابها بأن مالك العقار هو شخص ثالث ، الا ان المحكمة لم تبحث في هذه الوقائع رغم أن المادة 3 من قانون المسطرة المدنية تلتزم المحكمة بالبث طبقا للقوانين المطبقة على النازلة ولو لم يطلب منها ذلك

صراحة وكان على المحكمة ان تبحث وتقوم بالتحقيق في هذه الوقائع بجميع الطرق المتاحة قانونا طبقا للفصل 55 من قانون المسطرة المدنية وذلك للوصول الى الحقيقة الا ان المحكمة لم تقم بذلك ويكون بذلك حكمها غير معللا تعليلا كافيا ويتعين إلغاءه خصوصاً وان المستانفة كان لديها ظروفا قاهرة و هي وفاة والدها وتزامن ذلك مع ضرورة حضورها للجلسة اثناء المرحلة الابتدائية حيث توفي والدها يوم 21 نونبر 2022 و ان جلسة الحضور اثناء المرحلة الابتدائية هو يوم 23 نونبر 2022 ، ملتمسة حول الاستئناف قبوله شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي القول والحكم بعدم الدعوى لخرق الفصل 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية وكذا الفصل 27 من قانون 16-49 واحتياطيا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي التصريح برفض الطلب لعدم ثبوت واقعة الاحتلال بدون سند و عدم توفر شروطها القانونية واحتياطيا جدا الأمر بإجراء جلسة بحث بين الأطراف و استدعاء الشهود خصوصا شهود محضر الضابطة القضائية وشهود الإشهادات المصححة الامضاء الذين على علم بالحقيقة و الواقعة المعروضة على المحكمة وذلك من اجل تحقيق الدعوى والوصول الى الحقيقة مع حفظ حقنا في الإدلاء بالتعقيب. أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية و شهادة وفاة أب المستأنفة ومحضر الضابطة القضائية وفواتير إصلاح المحل واشهاد صادر عن خالد (ب.) وإشهاد صادر عن خديجة (ا.). و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة جواب بواسطة نائبها بجلسة 19/06/2023 التي جاء فيها بخصوص الدفع المتعلق بعدم ثبوتية صحة الوقائع تقدمت المستأنفة بمقال استئنافي تدعى فيه أن المنوب عنها السيدة مريم (ب.) لم تدلي للمحكمة بصحة الوقائع، في حين أن المنوب عنها في المرحلة الابتدائية أدلت بما يفيد كونها هي صاحبة المحل التجاري وأدلت بما يفيد أنها تكتري المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بعين عودة منذ سنة 1995 من السيدة مليكة (م.) التي تملكه بواسطة عقد البيع ، وذلك مقابل سومة كرائية قدرها 650 درهم وحيث إن العارضة السيدة مريم (ب.) تؤدي جميع ما في ذمتها من مبالغ كرائية وهو الثابت من خلال وصولات كراء المحل موضوع نازلة الحال وسبق للمنوب عنها أن أدت واجبتها الكرائية موضوع المحل ـالذي أنتزع منها من طرف مستخدمتها المسماة أسماء (ع.) ـ بواسطة أمر قضائي بعرض المبالغ الكرائية من المنوب عنها للمكرية السيدة مليكة (م.) وبمقتضى الأمر القضائي الصادر من طرف رئيس المحكمة بعرض المبالغ ثم عرضها من طرف المنوب عنها بواسطة السيد المفوض القضائي محمد (ل.) بتاريخ 2022/07/06 وعلى إثره تسلمت المكرية العرض المقدم من المنوب عنها وهو الأمر الذي يؤكد صحة واقعة كون المنوب عنها هي صاحبت المحل التجاري موضوع النازلة وذلك بكونها هي من تكتري المحل من السيدة مليكة (م.)، الأمر الذي يخول لها الحق في استغلاله وهو الشيء الذي تعذر عقب إصابة المنوب عنها بوباء كورنا ، حيث استغلت مستخدمتها المسماة أسماء (ع.) عدم تواجدها بالمحل التجاري بفعل المرض وكونها تتواجد في المستشفى بتغيير أقفال المحل ونزعه منها قصد استغلاله وأن واقعة الاحتلال من طرف المستأنفة ثابتة من خلال محضر المعاينة المنجز من طرف السيد المفوض القضائي بتاريخ 2021/01/18 وأن المنوب عنها تتوفر على الرخصة الإدارية لي محلها التجاري بإسمها تحت 2019/03 تجدون رفقته الرخصة الإدارية وبالإضافة إلى ذلك فإن المنوب عنها تؤدي الضريبة المتعلقة بنشاطها التجاري في المحل المذكور وأن المنوب عنها تتوفر على السجل التجاري الخاص بالمحل في اسمها الخاص وبخصوص الدفع المتعلق بالكراء تدعي المستأنفة كونها تكتري المحل من المنوب عنها وهو الأمر الخالي من الإثبات في مقالها الاستئنافي وأنه طبقا للفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود والذي ينص على ما أنه « إثبات الالتزام على مدعيه » وكون المستأنفة ادعت أنها تكتري المحل التجاري هو في حاجة لوسيلة إثبات تثبته وهو المنتفي في مقال المستأنفة وهو ما أكدته بدوره أحكام المادة 334 من مدونة التجارة والتي نصت على أنه " ... يتعين الإثبات بالكتابة إذا نص القانون أو الاتفاق على ذلك" وبرجوع للقانون 49.16 المؤطر للكراء التجاري نجد أنه إشترط الكتابة كشرط انعقاد وإثبات وفي إدعاء واقعة التسيير الحر من المستأنفة فإن الأمر كذلك يخلوا من الإثبات، بالإضافة إلى خلوا الإجراءات المستوجبة قانونا لتسيير الحر للأصل التجاري وفقا للمواد 152 وما يليها من مدونة التجارة، وخاصة المادة 158 من نفس القانون والتي رتبت جزاء البطلان على كل تسيير لا تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد أعلاه ، ملتمسة الحكم برد جميع دفوعات الجهة المستأنفة وتأييد الحكم الصادر عن المحكمة التجارية والقاضي بإفراغ المستأنفة السيدة أسماء (ع.) هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بـ [العنوان] بعين عودة وترتيب كافة الآثار القانونية. أرفقت ب: نسخة من عقد البيع ونسخ من وصولات الكراء ونسخة من الأمر القضائي القاضي بالعرض العيني ونسخة من محضر قبول العرض العيني ونسخة من الملف الطبي ونسخة من محضر المعاينة ونسخة من الرخصة الإدارية الخاصة بالمحل. نسخة من الضريبة المهنية المتعلقة بالمحل ونسخة من السجل التجاري الخاص بالمحل. وبناء على القرار التمهيدي رقم 737 الصادر بتاريخ 17/07/2023 القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشارة المقررة . وبناء على ما راج بجلسة البحث المنعقدة 16/10/2023. و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة بعد البحث

بواسطة نائبها بجلسة 30/10/2023 التي جاء فيها أن تصريحات المستأنف عليها جاءت مشوبة أحيانا بالغموض وأحيانا أخرى بالتناقض اذ تصرح بان المستأنفة تحتل المحل التجاري بدون سند قانوني، ولا تربطها أي علاقة بها لتصرح مرة أخرى أن المستأنفة تعمل لديها بأجر لتنفي واقعة الكراء التي هي ثابتة بكل الحجج وبما لا يدع مجالا للشك وأن تصريحات المستأنفة جاءت منسجمة مع ما صرحت به الشاهدة خديجة (أ.) وبعد أدائها اليمين القانونية أمام المحكمة، قد صرحت وأكدت واقعة العلاقة الكرائية بين المستانفة والمستأنف عليها فالشاهدة "خديجة (أ.)" أكدت أنها كانت حاضرة اثناء كراء المستأنفة للمحل الكائن بـ [العنوان] بعين عودة، و عاينت تسلم المستأنف عليها لمبالغ مالية مقابل كراء المحل للسيدة أسماء (ع.) زيادة على تسبيق واجب الماء و الكهرباء كما ان الشاهدة أيضا عاينت كون المحل كان فارغا ، و انها هي من واكبت عملية تجهيز المحل حت به المستأنف عليها. اقتناء المشتريات الخاصة بالحلاقة من طرف المستأنفة عكس الامر الذي أكدته فعلا المنوب عنها بعد استجوابها من طرف المحكمة ، و يمكن للمحكمة ع الى محضر الضابطة القضائية المدلى به سابقا يفيد من خلال افراغ قرص مدمج اعتراف المستأنف عليها بكرائها للمحل موضوع النزاع. أيضا و بمحضر الضابطة القضائية تصريحات المسماة خيرة (ب.) بصفها موظفة بجماعة عين عودة تفيد ان المسماة مريم (ب.) طلبت منها تحرير وثيقة تتعلق بتسيير المحل التجاري الأصل التجاري بينها و بين العارضة ، الا ان العقد لم يتم اكتمال اجراءاته و بناءا عليه وأن المستأنف عليها أسست دعواها على واقعة الاحتلال بدون سند، و الحال ان وقائع القضية تثبت خلاف ذلك وان تواجد المستأنفة بالمحل يبقى تواجدا قانونيا باعتراف المستأنف عليها بمحضر الضابطة القضائية الي لا يمكن الطعن فيه الا بالزور و ان العلاقة الكرائية ثابتة لتبقى واقعة الاحتلال بدون سند والتي أسست عليها المستأنف عليها دعواها غير ثابتة وبالتالي يستوجب معه رد ورفض دعواها. وحيث انه وامام تناقض تصريحات المستأنف عليها وكونها جاءت مشوبة بالغموض والبهتان و التناقض و أحيانا التدليس و الاحتيال، فتارة تدعي امام المحكمة ان المحل كان مجهزا لتكذب الشاهدة هذا الامر وتارة أخرى تدلي للمحكمة وضمن وثائق ملفها برخصة إدارية صادرة بشهر 3 سنة 2019 تفيد آنها حصلت على رخصة لبيع الفطائر، وفي نفس الوقت تدلي بسجل تجاري يفيد كون النشاط التجاري هو الحلاقة وانه وفعلا ما أكدته الشاهدة ان المحل كان سابقا لبيع الفطائر ، و تم اخلاؤه و اصبح فارغا لتكتريه للعارضة التي هي من قامت بتجهيزه و اقتناء أدوات الحلاقة و قد سبق للعارضة و ان ادلت بفواتير و فضلا على انكار المستأنف عليها لواقعة كون المحل كان مخصصا لبيع الفطائر ـ و ان السيدة أسماء هي من قامت بتجهيزه و إصلاحه بعد افراغه من المعدات المخصصة للفطائر وندلي لكم بوثيقة حاسمة تتعلق برخصة إدارية لبيع الفطائر وتبقى جميع ادعاءات المستأنف عليها متناقضة وبالتالي فان من تناقضت أقواله سقطت ادعاءاته ، ملتمسة قبوله الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي القول والحكم برفض الطلب لعدم ثبوت واقعة الاحتلال بدون سند المؤسس عليها الدعوى. أرفقت ب: نسخة من الرخصة الإدارية المدلى بها من طرف المستأنف عليها تفيد المحل معد للفطائر و نسخة من تصريحات المسماة خيرة (ب.) بمحضر الضابطة. و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة بعد البحث بواسطة نائبها بجلسة 30/10/2023 التي جاء فيها أنها أوضحت للمحكمة أنها تكتري المحل موضوع النزاع منذ سنة 1995 بشكل مستمر بسومة كرائية قدرها 650 درهم، إلى أن التقت بالمستأنفة والتي اتفقت معها على الاشتغال معها وفق مه هو معمول به عن طريق العرف كما أن العارضة أصيبت بكوفيد 19 الذي أبقاها بعيدة عن المحل لفترة طويلة من الزمن الشيء الذي جعل المستأنف عليها تحتل المحل دون أي سند قانوني وأن العارضة تدلى للمحكمة بإشهادين الأول منجز من طرف السيدة مريم (و.) باعتبارها من زبناء المحل والثاني منجز من طرف فاطيمة (ت.) التي كانت تعمل بمحل العارضة وتود من خلال اشهادين التأكيد على أن المحل كان مجهزا وكانت تستعمله في مجال الحلاقة وليس فارغا او به معدات عمل نشاط صنع الفطائر كما جاء في تصريح المستأنفة وأن العارضة لما صرحت بكونها كانت مصابة بكوفيد 19 فهي تؤكده للمحكمة من خلال الشواهد الطبية التي تفيد ذلك، رفقته شهادتين طبيتين. أنها تدلي للمحكمة بمجموعة من وصولات تحويل الأموال التي تثبت من خلالها أدائها لواجبات الكراء لصاحبة المحل وكذا النموذج 7 للسجل التجاري الخاص بها، رفقته نموذج 7 و 11 وصل ، وبخصوص تصريحات المستأنفة فإن ما تدعيه المستأنفة بكون المستأنف عليها قامت بكرائها المحل فهذا لا أساس له من الصحة ذلك أن المنوب عنها لم تسلم أي وصل كراء أو أي وثيقة تفيد ملكيتها للمحل وأن الاتفاق كان على أساس اشتغال المستأنفة بالمحل وتسليم المداخيل للمنوب عنها واقتطاع نسبتها حسب المردودية. وأن المبلغ 1000 درهم كان عبارة عن مدخول المحل الذي كانت تشتغل به وليس واجب كراء وأن المستأنفة لما تقدمت بمقالها الاستئنافي فقد صرحت بأنها تكتري المحل مقابل مبلغ قدره 1000 درهم ابتداء من شهر أكتوبر وأن المحل كان فارغا وغير مجهز. في حين أنها وبجلسة البحث صرحت على أنها تكتري المحل مقابل نفس المبلغ وذلك منذ شهر نونبر الشيء الذي يجعلها متناقضة في تصريحاتها

أمام المحكمة بجلسة البحث، إذ أنها عاينت معدات عمل في نشاط صنع الفطائر وأن المستأنفة صرحت أنها قامت بتسليم مبلغ 1000 درهم كتسبيق وأن التسليم كان أمام المحل المكترى ومقابله تسلمت مفتاح المحل وفي حين أنه تعود وتصرح بأنها سلمت المبلغ المذكور حتى قبل تسلم المفاتيح وقبل اشتغالها في المحل هذا إن دل على شيء فإنه يدل على عدم ثبوت المستأنفة في كلام واحد منطقي ومتزن يتقبله العقل السليم وبخصوص تصريحات الشاهدة فإنه بالاستماع للشاهدة خديجة (ا.) فقد صرحت بكونها كانت في مكان بعيد عن والمنوب عنها وأن المبلغ يتعلق بشهرين للكراء وواجبات الماء والكهرباء مقابل تسليم المفاتيح وان المحل كان المستأنفة فارغا من كل شيء وأنها لم تقف على أي اتفاق بين الطرفين حول العلاقة التي تجمعهما باستثناء ما أخبرتها المستأنفة به وأضافت بأنها لم تسمع أي حوار بين طرفي النزاع إلا ما أكدته سابقا وأن الشهادة قامت بتصريح بالشرف تؤكد فيه على أنها كانت شاهدة عيان على كل الوقائع بخصوص نازلة الملف، وأنه سيتضح جليا للمحكمة من خلال ما جاء على لسان الشاهدة أنها كانت بعيدة عن طرفي النزاع يوم تسليم مبلغ الكراء كما أنها لم تسمع أي حوار بين الطرفين في حين أنها تصرح بكونها شاهدة على كل الوقائع كما جاء في تصريح بالشرف وأن الشاهدة أكدت على أن المبلغ الذي تسم تسليمه يخص شهرين للكراء في حين أن مبلغ 1000 درهم يخص فقط شهر نونبر كما صرحت بذلك المستأنفة وأضافت الشاهدة على أن المنوب عنها تسلمت أيضا واجبات الماء والكهرباء الشيء الذي لم تؤكده أو تذكره المستأنفة وأنه لما كانت الشهادة في مكان بعيد فكيف لها أن تسمع بخصوص مبلغ شهرين للكراء وواجبات الماء والكهرباء دون غيره من حوار الشيء الذي يجعل المحكمة تتأكد من أنها تدلي بشهادتها على وجه المجاملة لكونها تربطها بالمستأنفة علاقة قريبة وأنها كانت تعمل معها منذ زمن بعيد كما أن الشاهدة نفسها تؤكد على كون المحل كان فارغا من كل شيء وفي المقابل فإن المستأنفة تصرح بوجود معدات عمل في نشاط صنع الفطائر وفي مقالها الاستئنافي تصرح بكون المحل فارغا وعليه فإن المحكمة لامحالة ستستبعد شهادة الشاهدة لما بها من تناقض وإضافات لم تصرح بها المستأنفة نفسها ، ملتمسة برفض طلب المستأنفة ورد جميع ادعاءاتها مع استبعاد شهادة الشاهدة وتأييد الحكم الابتدائي وتمتيعها بكل ما جاء في مذكرتها الجوابية مع جعل الصائر على المستانفة. أرفقت ب:إشهادين و شهادتين طبيتين ونموذج 7 و11 وصل يفيد أداء واجبات الكراء وصورة من تصريح بالشرف خاص بالشاهدة. و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة بعد البحث بواسطة نائبها بجلسة 20/11/2023 التي جاء فيها أن المحكمة أجرت جلسة البحث بين العارضة والمستأنفة وكذلك الشهود والتي تبين من خلالها أن العارضة تكتري المحل التجاري موضوع النزاع، وهو ما ثم تأكيده من خلال أقوال الشاهدة وثم إثبات واقعة الاحتلال من طرف المستأنفة من خلال محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي كما تم الإدلاء به سابقا، وهو ما ثم تأكيده من خلال جلسة البحث وأن الأمر يتعلق بعلاقة شغلية ما بين العارضة والمستأنفة. وأمام خلوا الملف من أي وسيلة إثبات تثبت كون المستأنفة تكتري المحل التجاري من المنوب عنها وأمام إثبات ان الامر يتعلق من بعلاقة شغلية من طرف الشهود، فهو الأمر الذي هو في حاجة إلى وسيلة إثبات والتي لا تتوفر في واقع الحال وفي إدعاء واقعة التسيير الحر للأصل التجاري فإن الأمر كذلك من أي وسيلة إثبات، وهو ما ثم تأكيده في جلسة البحث، بالإضافة إلى خلو الإجراءات القانونية التي يستوجبها التسيير الحر للأصل التجاري وفقا للمواد 152 وما يليها من مدونة التجارة ، ملتمسة الحكم برد جميع دفوعات المستأنفة وتأييد الحكم الابتدائي. وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 30/10/2023، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجَعْلُ الملَّفِ في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 20/11/2023 مددت لجلسة 27/11/2023. ** التعليل ** حيث أسست المستانفة استئنافها على ما سطر أعلاه. وحيث ان المحكمة قصد الوقوف على حقيقة النزاع وتحديد طبيعة العلاقة التي تربط المستانفة والمستانف عليها والتي محلها المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بعين العودة امرت باجراء بحث بين الطرفين بمقتضى قرار عدد 737 بتاريخ 17/07/2023. وحيث انه استنادا على ما راج بجلسة البحث المنعقدة في 16/10/2023 فان وان كانت المستانف عليها قد اكدت على ان المستانفة هي فقط اجيرة عندها مقابل نسبة من ثمن الخدمة التي يؤديه كل زبون وادعت بانها تمارس الحلاقة حيث قامت بكراءه منذ سنة 1995 وان بقيت بالمحل موضوع النزاع في نونبر 2020 لاصابة المستانف عليها بكوفيد 19 وهو المحل الذي كان مجهزا بكل التجهيزات التي يحتاجها محل للحلاقة، فان قولها هذا تدحضه تصريحات الشاهدة المسماة خديجة (ا.) التي اكدت على انها كانت حاضرة واقعة تسليم المستانف عليها للمفاتيح للمستانفة والتي كانت أيضا مصحوبة بزوجها وذلك مقابل مبلغ مالي وان المحل كان فارغا من أي معدات وانها هي من رافقت المستانفة في عمليات إصلاحه وتجهيزة بحكم انها تملك صالون حلاقة أيضا وان المستانفة لم تعد تشتغل عندها بعد ان اخبرتها انها قامت بكراء محل للحلاقة لتزاول به نشاطها والتي اكدت ما جاء على لسان المستانفة بنفس جلسة البحث، ليكون سند تواجد المستانفة بالمحل موضوع النزاع هو علاقة كرائية خلافا لما تدعيه المستانف عليها خصوصا وان الرخصة الإدارية المدلى بها من طرف

المستانفة رفقة مذكرتها التعقيبية على البحث بجلسة 30/10/2023 يستفاد منها ان المستانف عليها رخص لها من طرف رئيس جماعة عين عودة بستغلال المحل موضوع الدعوى في بيع الفطائر وهي الشهادة المؤرخة في 14/01/2019 أي عكس ما ادعته المستانف عليها من كونها تمارس نشاط الحلاقة بالمحل منذ سنة 1995 وهي الشهادة التي لم تطعن فيها المستانف عليها، ومنه يكون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به ويتعين الغاءه والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستانف عليها الصائر. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا : في الشكل: سبق البت فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 737 بتاريخ 17/07/2023. في الموضوع : الغاء الحكم المستانف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستانف عليها الصائر.