

La production de quittances de loyer non valablement contestées suffit à prouver l'existence d'un bail commercial et à faire échec à l'action en expulsion pour occupation sans droit ni titre (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58103	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5217
Date de décision 20241030	N° de dossier 2024/8205/1387	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Formation du Contrat, Baux		Mots clés Rejet de la demande, Quittances de loyer, Preuve de la relation locative, Occupation sans droit ni titre, Héritiers du bailleur, Formation du contrat, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en expulsion, Absence de contestation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'une action en expulsion pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce se prononce sur la preuve de l'existence d'un bail commercial en l'absence de contrat écrit. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion, considérant que l'occupant justifiait d'un titre locatif. En appel, les bailleurs soutenaient que l'occupant était sans droit ni titre, faute de contrat, et que les quittances de loyer et les dépôts de loyers à la caisse du tribunal constituaient des manœuvres pour créer une apparence de droit. La cour retient que l'occupant justifie de son droit au maintien dans les lieux par la production de quittances de loyer qui n'ont pas fait l'objet d'une contestation recevable de la part des bailleurs. Elle considère que ces pièces suffisent à établir l'existence d'une relation locative liant l'occupant au défunt propriétaire, et par transmission à ses héritiers. Faute pour les appelants de rapporter la preuve de la résiliation ou de la nullité de ce bail, la demande d'expulsion pour occupation sans droit ni titre ne peut prospérer. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة احمد (م.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 07/02/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 2029 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/5/2023 في الملف عدد 133/8207/2023 القاضي برفض الطلب وتحميل رافعيه الصائر.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعين السادة ورثة احمد (م.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن مورثهم أكرى قيد حياته للسيدة فاطمة (م.) الدكان الكائن بحي أمل 4 التوسع رقم 351 بحي يعقوب المنصور الرباط، وأن المكترية المذكورة لم تعد تعتمر الدكان المذكور، الذي أصبح محتلا من قبل أشخاص لا علاقة لهم لا بالمدعين ولا بمورثهم، فاستصدروا أمرا عن رئيس المحكمة التجارية تحت رقم 2956 في الملف المختلف عدد 2957/8103/2021 قصد إجراء معاينة واستجواب بواسطة مفوض قضائي الذي وجد عند انتقاله إلى المحل المخصص لبيع الملابس العصرية للنساء، شخصا رفض الإدلاء باسمه وصفته، ورفض التصريح بأي جواب عن سبب تواجده في المحل المذكور ومنذ أي وقت، فترك له المفوض إشعارا للانتقال إليه بمكتبه، فصرح له الشخص المذكور عند انتقاله لدى المفوض القضائي بمكتبه، ان اسمه إبراهيم (ك.) وأنه يتواجد بالمحل على سبيل الكراء بوجيبة شهرية قدرها 1.150 درهم، وادعى أنه كان يؤدي الوجيبة الكرائية للمرحوم أحمد (م.) (موروث المدعين)، وقبل وفاته بعد تواريه عن الأنظار أصبح يضع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة الابتدائية بالرباط، وأنه يتوفر على وصولات الإيداع، إلا أنه لم يبرزها للمفوض القضائي المذكور، وعليه فان المدعين لا تربطهم بالشخص المذكور أية رابطة كرائية، علما أنه لم يدل بأي عقد كراء، أو وصل صادر عن المورث مقابل وجيبة كرائية قد تكون أدبت له، ملتصين بالحكم بطرد المدعى عليه منه هو وكل من يقوم مقامه أو بإذنه، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم يوميا مع النفاذ المعجل والصائر وبحفظ حفظ حق المدعين في الرجوع على المدعى عليه بتعويض عن الاحتلال.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 28/03/2023 جاء فيها أساسا من حيث الشكل ان المدعين لم يدلوا بما يفيد ملكيتهم للعقار المتواجد به المحل المدعى فيه، ملتصا عدم قبول الطلب واحتياطيا في الموضوع، أن المدعى عليه يكتري المحل التجاري من مالكة السيد احمد (م.) منذ سنة 1996، ويؤدي الواجبات الكرائية بانتظام بحسب سومة شهرية قدرها 1.150,00 درهم وذلك لفائدة مورث المدعين الذي كان يستخلصها رفقة ابنه عبد الكريم (م.) وذلك إلى غاية مارس 2015، حيث تخلف المالك عن الحضور لحيازة المبالغ الكرائية، وأنه تم إيداع المبالغ الكرائية المستحقة من أبريل 2015 إلى غاية دجنبر 2023 مؤكدا أن تواجد المدعى عليه بالمحل التجاري هو بناء على علاقة كرائية ثابتة، ملتصا بالحكم برفض الطلب.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المذكور موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن مورثهم المرحوم أحمد (م.) أكرى قيد حياته للسيدة فاطمة (م.) الساكنة بزقة سيدي بلعباس رقم 7

بالرباط الدكان موضوع أمل 4 التوسع رقم 351 بحي يعقوب المنصور بالرباط، إلا أن المكترية المذكورة غادرت المحل المذكور ولم تعد تعتمره، فاحتله أشخاص لا علاقة لهم لا بالطاعين ولا بموروثهم، الأمر الذي اضطرهم لاستصدار أمر بتوجيه أحد المفوضين القضائيين إلى الدكان المذكور لمعاينته وبيان من يوجد به، ونوع النشاط الممارس فيه، واستفسار من يوجد به عن سبب ومبرر تواجه به وما إن كان يؤدي مقابلا عن التواجد المذكور، وما مقدار المبلغ المذكور ولمن يؤدي، وهل بيد من يعنيه الأمر وصولات عن ذلك، وتحرير محضر بنتيجة المعاينة والاستجواب المرغوب فيه للرجوع إليه عند الحاجة، فأصدرت الأستاذة نجادوي حيات نيابة عن رئيس المحكمة التجارية أمرها رقم 2956 في الملف المختلف 2021/8103/2957 أمرا بالقيام بالإجراء المطلوب بواسطة أحد المفوضين القضائيين وتنفيذا للأمر المذكور انتقل المفوض القضائي السيد سعيد شريق بتاريخ 03/02/2022 إلى المحل المذكور رفقة المستشارف فوجد بالمحل المذكور شخصا رفض الإدلاء باسمه وصفته، كما رفض الإدلاء بأي جواب عن سبب تواجده في المحل المذكور وتاريخ احتلاله، فترك له المفوض القضائي إشعارا للانتقال إليه بمكتبه كما عين المفوض القضائي المذكور أن الدكان المعني خصص لبيع ملابس النساء فحضر فعلا لمكتب المفوض القضائي مساء نفس اليوم وصرح له أنه يسمى "إبراهيم (ك.)" وهو نفسه الذي يتواجد بالمحل المذكور، زاعما أنه يتواجد بالمحل المذكور على سبيل الكراء بوجيبة شهرية قدرها 1.150 درهم ادعى أنه كان يؤديها للمرحوم أحمد (م.) (مورث المدعين) وقبل وفاته بعد تواريه عن الأنظار أصبح يضع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة الابتدائية بالرباط، مقابل وصولات الإيداع، إلا أنه لم يبرز أي وصل من الوصولات المزعومة للمفوض القضائي المذكور، ونظرا لأن الطاعين لا تربطهم بالشخص المذكور (المستأنف عليه) أي رابطة كرائية أو غيرها، مؤكداً أن من الأدلة على ذلك أن المعني بالأمر المذكور لم يبرز لا عقد كراء ولا وصلا صادرا عن الموروث. كما تقدم المستأنفون بدعوى أمام المحكمة التجارية بالرباط في مواجهة المحتل المذكور طالبين استدعاءه لأقرب جلسة لإسماعه : التصريح بقبول مقال دعواهم شكلا ، وبأنه مرتكز على أساس صحيح موضوع، وبأن المدعى عليه مجرد محتل للمحل المذكور ولا تربطه أية علاقة لا بهم ولا بموروثهم، ملتزمين الحكم بطرده من المحل هو وكل من يقوم مقامه أو بإذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم يوميا، مع النفاذ المعجل والصائر وحفظ حقهم في الرجوع على المدعى عليه المذكور بتعويض عن احتلال محلهم المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم يوميا مع النفاذ المعجل والصائر وحفظ حقهم في الرجوع عليه بتعويض عن احتلال المحل المدعى فيه دون حق ولا سبب.

أدلى المدعى عليه بجواب لجلسة 2023/03/28/ زعم فيه أنه أودع أكرية المحل موضوع النازلة عن المدة من 2015 إلى 2023 بصندوق المحكمة، زاعما أن علاقة كرائية تربطه بموروث العارضين، المرحوم (م.) ملتصقا بالإشهاد بتواجده بالمحل التجاري موضوع النازلة بناء على العلاقة الكرائية المزعومة. وبعد محاولة المحتل المستأنف عليه إيهام المستأنفين بأنه مكرر للمحل موضوع الدعوى، بأنه مكرر وأنه يودع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة، حالة أن هذا الزعم لا أساس له لكون المعني بالأمر لم يثبت العلاقة الكرائية معهم بأية وسيلة، ولم يثبت أنه أدى لهم واجب كراء أي شهرمما يجعل الإيداع المزعوم من قبله مجرد مناورة لا غير، ملتزمين الحكم بطرده من المحل المدعى عليه . وأن المستأنف عليه اختلق وصل كراء حاول نسبته للمستأنفين، زاعما أنهم امتنعوا من قبض واجبات الكراء منه، مما يجعل مواقفه متناقضة : لكونه ادعى تسليم واجبات كراء لأحد المكربين، ثم زعم في نفس الوقت أنهم امتنعوا من قبض واجبات الكراء ، مناورة منه غير مجدية، مثيرين أنه لم يثبت العلاقة الكرائية بينه وبين موروثهم بأية وسيلة من وسائل الإثبات المقبولة في مثل نازلة الحال، مما يجعله مجرد محتل دون سند، مؤكداً أنه احتل المحل المعني دون وجه حق إثر مغادرته من قبل المكتريته السابقة السيدة فاطمة (م.) كانت مرتبطة بعلاقة كرائية مع موروثهم بعقد أبرم بينهما يوم 1994/07/18 مقابل مبلغ 1.000 درهم شهريا منذ 29 عام، مؤكداً أن المستأنف عليه مجرد مترام على المحل المذكور اغتناما منه لفرصة مغادرته من قبل المكتريته السابقة، فاحتله بعد المغادرة المذكورة، دون وجه حق ومن غير سبب ولا مبرر . وأثار المستأنفون أنه لا وجود أي عنصر من عناصر العلاقة الكرائية يربط موروثهم بالمحتل المذكور لا بشأن المحل موضوع النازلة ولا بغيره مما يجعله مجرد محتل . كما أن أية رابطة لم تربط أيًا منهم بالمستأنف عليه مثيرين أن ما استدل به من إيداع مبالغ بصندوق المحكمة على أنها من قبل كراء المحل موضوع النازلة مجرد محاولة لتغريهم وإيهامهم بأنه مكرر بينما الحقيقة أن الأمر غير ذلك. سيما وأنه لا يعقل أن يقبل الموروث (ولا) أي من ورثته إكراء المحل المعني للمستأنف عليه 1150 درهم وهو مبلغ جد زهيد أن موروثهم سبق له منذ وقت طويلا أن كان أكرى المحل المذكور بمبلغ 1.000 درهم منذ أزيد من 29 سنة لسيدة ظلت تؤدي الوجيبة المذكورة منذ أزيد من 29 سنة ، ولو أنها ظلت به لرفعت الوجيبة المذكورة : عشر مرات، أي بزيادة 100/10 على رأس

كل ثلاث سنوات، ولأصبحت الوجيبة الكرائية تفوق 3.000 درهم شهريا، وهو ما لم يحصل، مما يؤكد أن المستأنف عليه مجرد محتل للمحل المدعى فيه. سيما وأنه لم يثبت أن أيا من المستأنفين قبض منه واجب أي شهر. وإضافة إلى ما سبق فإن العلاقة الكرائية لا يمكن إثباتها دون عقد ولا وثيقة مما يجعل لحكم المستأنف عديم الأساس ويبرر إلغاءه والحكم تصديا وفق طلبات المستأنفين بطرد المستأنف عليه من المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم من تاريخ الاحتلال، والحكم عليه أيضا بأن يؤدي لهم تعويضا عن الاحتلال من يوم دخوله المحل موضوع النازلة إلى يوم إفراغه، بحسب 1500 درهم شهريا ، وانه يجدر الذكر أن المستأنف عليه لا يتواجد بالمحل المعني وإنما يوجد به غيره، ملتزمين بقبول الاستئناف شكلا ، وموضوعا الحكم بأن المستأنف عليه مجرد محتل موضوع الدعوى، والحكم بطرده منه هو وكل من يقوم مقامه أو بإذنه، تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم يوميا، مع النفاذ المعجل والصارئ.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/06/2024 جاء فيها أولا حول الدفع بالإفراغ للاحتلال : إن المستأنفين يعتبرون العارض في مقالهم أنه محتل للمحل المذكور ولا تربطه أية علاقة لا بهم ولا بموروثهم ذلك أن العارض يكتري المحل السيد أحمد (م.) منذ سنة 1996 ويؤدي الواجبات الكرائية بانتظام السومة الكرائية الحالية للمحل التجاري هي 1.150,00 درهم وتم تاسيس أصل تجاري بالمحل منذ سنة 1999 ، وإن العارض كان يؤدي الواجبات الكرائية التي كان يستخلصها السيد احمد (م.) رفقة ابنه عبد الكريم (م.) إلى غاية مارس 2015 حيث تخلف المالك عن الحضور بحيازة المبالغ المستحقة عن الكراء حيث تم إيداع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة الابتدائية بالرباط تبعا لمساطر العرض والإيداع وذلك عن المدة ابتداء من ابريل 2015 إلى غاية دجنبر 2024 ، يكون معه الدفع بالاحتلال غير مبني على اساس خاصة ان تواجد العارض بالمحل يشهد أساسه من العلاقة الكرائية الرابطة بين السيد أحمد (م.) والعارض خاصة أن العرض الأخير للمبالغ الكرائية المستحقة عن المدة من يناير 2023 إلى دجنبر 2023 صرح فيه السيد عبد الكريم (م.) أن السيد (م.) ان السيد احمد (م.) والده توفي منذ سنين كما أنه لا يتوفر على أي وكالة خاصة من أجل حيازة المبالغ الكرائية كما صرح أن المدة المطالب بها أكثر من العرض الذي هو 13.800,00 درهم ، وبالإضافة لعرض المبالغ الكرائية المستحقة عن المدة من يناير 2024 الى دجنبر 2024 صرح كذلك السيد عبد الكريم (م.) ابن السيد أحمد (م.) أن والدهم توفي منذ مدة وليس لديهم أي وكالة من أجل التوصل بالمبالغ الكرائية ، و إن المبالغ الكرائية المستحقة تم أدائها مباشرة للسيد احمد (م.) إلى غاية مارس 2015 كما أن المبالغ المستحقة منذ ابريل 2015 إلى دجنبر 2024 تم إيداعها بصندوق المحكمة الابتدائية بالرباط .

ثانيا حول العلاقة الكرائية : و إن تواجد العارض بالمحل التجاري بناء على علاقة كرائية مع المالك السيد أحمد (م.) ، و كما أن العارض أدى للمالك السابق في قيد حياته المبالغ الكرائية المستحقة عن كراء المحل إلى غاية مارس 2015، كما أن العارض قام بإيداع المبالغ الكرائية المستحقة عن المدة من أبريل 2015 إلى غاية دجنبر 2024 حيث إن المحكمة الابتدائية عللت حكمها تعليلا قانونيا التي اعتبرت من خلاله أن المدعى عليه أدلى بما يفيد سند تواجده بالمحل المدعى فيه المؤسس بناء على علاقة كرائية، مما يبقى معه السبب الذي اعتمده الطرف المدعي لتبرير طلبه غير مرتكز على أساس ومخالف للقانون وأن الحكم الابتدائي صادف الصواب برفض الطلب، ملتمسا تأييد الحكم الإبتدائي وتحميل المستأنفين الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 03/07/2024 جاء فيها انه أدلى المستأنف عليه السيد إبراهيم (ك.) بمذكرة جواب لجلسة 2024/06/05 أورد فيها أنه أودع أكرية المحل موضوع النازلة عن المدة من 2015 إلى 2024 بصندوق المحكمة، زاعما أن علاقة كرائية تربطه بموروث العارضين ، المرحوم أحمد (م.) منذ سنة 1996 ، ملتمسا لإشهاد بتواجده بالمحل التجاري موضوع النازلة بناء على العلاقة الكرائية المذكورة، ومكتسبا فيه الأصل تجاري منذ سنة 1999 ، وكان يؤدي الواجبات الكرائية التي كان يستخلصها موروث العارضين رفقة ابنه عبد الكريم (م.) لغاية مارس 2015 تاريخ وفاته، وبعد ذلك صار يودعها بصندوق المحكمة بعد أن رفض أحد الورثة قبضها بدعوى أنه لا يتوفر على توكيل من باقي الورثة لقبض الكراء ، مرفقا جوابه بصور وصولات سابقة، وسبع وصولا إيداع ، ونسخة من السجل التجاري ، وإن المستأنف عليه تناقض في أقواله بادعائه أنه كان يؤدي واجبات الكراء لموروث العارضين لغاية مارس 2015 تاريخ وفاته ، والحال أن موروث العارضين لم توافيه المنية إلا سنة 2020، كما تثبتته شهادة الوفاة المرفقة، مما يدل على أنه يتناقض في أقواله ، وان المستأنف عليه لم يدل باي عقد يربطه بموروث المستأنفين، وإنما

أدلى بمجرد صور لوصولات اداء ، دون أوصلها، والحال أن والد العارضين لم يسبق له أن أكرى المحل موضوع النزاع للسيد إبراهيم (ك). بتاتا ، بل إن المحل المذكور كان مكرى للمسماة فاطمة (م)، التي غادرت، طواعية منها ، وان المستأنف عليه اغتم فرصة مغادرة المعنية بالأسر للمحل موضوع النزاع وحل فيه دون موجب ولا حق وامتنع من مغادرته، والغريب في الأمر مما يؤكد سوء نية المعني بالأمر أنه اصطنع وصولات وادلى بصور منها، والحالة أن العارضين لم يبرموا معه أي عقد ولم يتسلموا منه أي درهم ولم يسلموا له أي وصل، وإنما هو مجرد محتل ، و إن ما استدل به المحتل المعني من إيداع مبالغ بصندوق المحكمة على أنها من قبل الكراء إنما هو مجرد محاولة لادعاء أنه مكثر ، والحقيقة أن الأمر غير ذلك، سيما وأنه لا يعقل أن يقبل الموروث إكراء المحل المعني للمدعى عليه بمبلغ زهيد، وهو 150 درهم حالة أن المكترية الحقيقية للمحل المعني كانت تؤدي مبلغ 1.000 درهم من قبل كراء المحل منذ أزيد من 29 سنة، ولو أنها ظلت بالمحل المذكور لارتفع واجب الكراء الذي كانت تؤديه 10 مرات بحسب 10/100 على رأس كل ثلاث سنوات ولأصبحت الوجيبة الكرائية أكثر من 3.000 درهم شهريا، وهو ما لم يحصل، مما يؤكد أن المدعى عليه مجرد محتل ، وإن العارضين يؤكدون مقالهم الاستئنافي المؤرخ في 2023/09/24 وسائر كتاباتهم السابقة ، ملتسمين الحكم وفق مقالهم الاستئنافي وسائر كتاباتهم السابقة.

وبناء على باقي المذكرات المدلى بها فهي تؤكد دفعاتها السابقة .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 23/10/2024 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 30/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعنون بأوجه استئنافهم المسطرة أعلاه.

وحيث انه بالرجوع إلى وثائق الملف يلقى أن المستأنف عليه يستند في تواجده بالمحل موضوع النزاع على عقد كراء مبرم بينه وبين مورث الطاعنين حسب الثابت من التواصيل الكرائية المتعلقة بالمحل موضوع النزاع والتي لم يطعن فيها بمقبول وهو عقد يخول لصاحبه التصرف في الأصل التجاري بجميع أنواع التصرفات سيما وان الطاعنين لم يدل للمحكمة بما يفيد فسخ هذا العقد أو إبطاله فانه لا يعد تبعا لذلك كل شخص متواجد بالمحل التجاري موضوع الطلب محتلا له بدون سند لاسيما أن هناك علاقة قانونية تربط المستأنف عليه بالطاعنين باعتبارهم خلفا عاما لمورثهم وهو أمرا بغض النظر عن قانونيته من عدمه يشكل سندا لتواجد المستأنف عليه بالمحل موضوع النزاع وطالما ان الأمر كذلك فإن وجود المستأنف عليه بالمحل إنما يستمد مشروعيته من عقد الكراء الموماً إليه أعلاه ، مما يبقى معه طلب طرده للاحتلال بدون سند غير مرتكز على أساس، و تبقى معه جميع الوسائل المثارة من قبل المستأنفين عديمة الأساس ويتعين ردها وهو ما نحى إليه الحكم المطعون فيه عن صواب مما يتعين معه رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

فإن 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.