

**La relation locative établie par
une décision de justice ayant
acquis l'autorité de la chose
jugée ne peut être remise en
cause dans une procédure
d'éviction ultérieure (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68581	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1043
Date de décision 20200304	N° de dossier 2020/8206/395	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Autorité de la chose jugée, Procédure Civile		Mots clés Rejet de l'appel, Qualité de locataire, Preuve de la relation locative, Faux incident, Éviction pour usage personnel, Décision de justice antérieure, Contestation de la relation locative, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et ordonnant l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine la qualité à agir des parties. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des bailleurs en ordonnant l'expulsion.

L'appelant contestait sa qualité de preneur et soulevait la nullité du congé au motif que certains des bailleurs l'ayant délivré étaient décédés. La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en retenant que la relation locative entre les parties est définitivement établie par l'autorité de la chose jugée attachée à deux arrêts antérieurs ayant condamné l'appelant au paiement des loyers.

Elle rejette également le second moyen en rappelant que la vie est présumée et qu'il appartient à celui qui invoque un décès d'en rapporter la preuve, ce qui n'a pas été fait en l'occurrence, les intimés ayant au contraire produit un certificat de propriété récent. La demande en inscription de faux formée par l'appelant est par ailleurs déclarée irrecevable.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد (ب.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/01/2020 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 8836 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/10/2019 في الملف عدد 8864/8219/2019 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ الى المدعى عليه بتاريخ 2019-3-5 والحكم بافراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء و بتحصيل المدعى عليه الصائر و برفض باقي الطلبات .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الطعن بالزور الفرعي: حيث إن البت في النازلة لا يتوقف على الوثيقة موضوع الطعن بالزور الفرعي مما تقرر معه صرف النظر عن هذا الطلب بالتصريح بعدم قبوله .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن مغنية (ف.) ومن معه تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/08/2019 عرضوا من خلاله أن المدعى عليه يعتمر المحل بسومة كرائية شهرية قدرها 200 درهم وأنهم يرغبون في استرجاع عقارهم للاستغلال الشخصي مما جعلهم يوجهون إشعارا للمدعى عليه توصل به بتاريخ 05 مارس 2019 الا انه لم يستجب للإشعار ، ملتجئين الاشهاد باستعدادهم أداء التعويض الواجب قانونا و الحكم تبعا لذلك بالمصادقة على الإشعار الرامي الى استرجاع المحل موضوع الدعوى للاستغلال الشخصي و الحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير وتحمله الصائر .

و بجلسة 25/09/2019 ادلى نائب المدعين بمذكرة مرفقة بنسخة لقرار استئنافي عدد 2347 موضوع الملف عدد 686/8206/2017 ، ونسخة من محضر الإنذار ونسخة للمقال المختلف .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد محمد (ب.) بواسطة نائبه والذي جاء في أسباب استئنافه أنه يعيب على الحكم الابتدائي مجانيته للصواب فيما قضى به ، وأنه و لظروف القاهرة حالت دون حضوره خلال المرحلة الابتدائية الشيء الذي أعطى الفرصة كاملة للطرف المستأنف عليه للإدلاء بما يشاء، وأن الاستئناف ينشر الدعوى، موضحا أن بعض الأطراف الذين وجهوا له الإنذار قد انتقلوا إلى عفو الله و يتعلق الأمر بكل من السيدة مغنية (ف.) ، نور الدين (ب.) و عبد العزيز (ب.)، و بالتالي فيبقى الإنذار الموجه باسم هؤلاء باطلا بطلان مطلق، لأن القاعدة الفقهية تقتضي لا يقضى لميت ولا يقضى عليه، ويتعين على الطرف المستأنف عليه غير المتوفى إصلاح المسطرة و المقال تحت طائلة التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا، وأنه من جهة ثانية فالطرف المستأنف عليه

لم يكلف نفسه عناء الإدلاء بعقد الكراء لإثبات العلاقة الكرائية لان الطرف المكثري حقيقة هو السيد سعيد (ب.)، كما يتضح ذلك من خلال نموذج "ج" المدلى به، هو مجرد وكيل على هذا الأخير بموجب وكالة الخصام المصححة بالإمضاء بتاريخ 10/09/2011، وبذلك يكون الطرف المستأنف عليه قد وجه دعواه ضد من لا صفة له، و هي أمور كان بالإمكان إثارتها ابتدائيا لولا الظروف القاهرة التي حالت دون الحضور، وإن الطرف المستأنف عليه استغل عدم حضوره وأدلى بما شاء من دافع، كما انه لم يدلي بشهادة ملكية تفيد بالقطع انه هو من يملك المحل موضوع الدعوى، وأنه تبعا لذلك يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا وتحميل المستأنف عليهم الصائر. و ارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف، صورة من نموذج ج و من كالة الخصام.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم والذين اوضحوا ن الصفة والمصلحة ثابتة من خلال عدة أحكام وقرارات تؤكد العلاقة الكرائية، وفي هذا السياق أدلوا بمذكرة الأستاذ عبد العزيز (ه.) تتعلق بالملف عدد 10654/8206/2015 مشفوعة بوثائق وهي عبارة عن وصولات كراء يؤكد من خلالها المستأنف ودفاعه العلاقة الكرائية و أنه سبق للمستأنف أن طعن بالإستئناف ضد الحكم التجاري عدد 3550/8206/2019 موضوعه الأداء يقر من خلاله بالعلاقة الكرائية، وأن مقتضيات الفصل 410 من ق ل ع تنص على أن " الإقرار القضائي حجة قاطعة على صاحبه وعلى وراثته وخلفائه ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا في الأحوال التي يصرح بها القانون". و أنه لاجتهاد مع النص مما يتعين معه رد الدفع حول العلاقة الكرائية، وخلاف ما زعمه المستأنف من ضرورة إصلاح المسطرة لوفاء بعض المالكين لا تدحضه شهادة المحافظة العقارية الحديثة وان المقال الإستئنافي موضوع الدعوى يناقض دفعه مما يتعين رده، والا فانه سيكون باطل شكلا، ملتجئين رد دفعات المستأنف لعدم جديتها والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم التجاري موضوع الإستئناف، مرفقين مقالهم بنسخة من مذكرة دفاع المستأنف موضوع الملف عدد 10645/8206/2015. نسخة من المقال الإستئنافي موضوع الملف عدد 3550/8206/2019، نسخة من القرار عدد 3550/8206/2019، وشهادة المحافظة العقارية.

وبناء على مذكرة تعقيب مع الطعن بالزور الفرعي المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 12/02/2020 أوضح أنه يؤكد بداية جملة وتفصيلا كل الدفوع التي أثارها في مقاله الاستئنافي و يضيف أن الدعوى التي تقدم بها الطرف المستأنف عليه باطلة بطلانا مطلقا لأن الإنذار المبني عليها وجه من أطراف انتقلوا إلى عفو الله، و يتعلق الأمر بكل من مغنية (ف.) – نور الدين (ب.) – عبد العزيز (ب.)، و ان كانوا لا يزالون المذكورين في شهادة الملكية فذلك راجع الى ان باقي الورثة لم يقوموا بتحيين تلك البيانات بالرسم العقاري، و ان الطرف المستأنف عليه تحاشى الخوض في هذه النقطة و لم يرغب في مناقشتها لعلمه اليقيني أن الورثة المذكورين قد توفوا و بالتالي لا يمكن توجيه الدعوى باسمهم، وانه من جهة ثانية ادلى الطرف المستأنف عليه بمجموعة من الوثائق من بينها تواصل الكراء زاعما أنها تؤكد العلاقة الكرائية، وأن المحكمة و باطلاعها على هذه الوصولات ستلاحظ انها تخص السيد محمد عابد (س.)، و ليس هو. و بالتالي فهو يطعن بالزور في هذه التواصل و يلتمس استبعادها من الملف و عدم الاعتداد بها، و في حالة تمسك الطرف المستأنف عليه بها فانه يصرح بانه يطعن بالزور الفرعي وفق الفصل 92 من ق.م.م. و يتعين انذار المستأنف عليهم بما اذا كانوا يتمسكون بهذه التواصل ام لا و في حالة الإيجاب فانه محق في سلوك مسطرة الطعن بالزور الفرعي فيها مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية، و يحتفظ في حقه في الإدلاء بوكالة خاصة بالطعن بالزور الفرعي.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها بجلسة 19/02/2020 والرامية الى تطبيق القانون.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بجلسة 19/02/2020 أوضحوا فيها أن الوثائق المراد الطعن فيها بالزور صادرة عن المستأنف ودفاعه الحالي الأستاذ عبد العزيز (ه.) في مسطرة سابقة كانت مسجلة تحت عدد 10654/8206/2015 وهو ما أشار إليه في مذكرته الجوابية المدلى بها بجلسة 05/02/2020. وأن العلاقة الكرائية ثابتة في نازلة الحال من خلال القرارين النهائيين المدلى بهما من طرفهم، علما أن هناك أحكام وقرارات عدة غيرها وفي هذا السياق أدلوا بالقرار الإستئنافي عدد 3550/8206/2019 المستأنف من طرف المستأنف الحالي بواسطة دفاعه الأستاذ عبد العزيز (ه.) الذي يقر فيه بالعلاقة الكرائية ويدعي الأداء وهو القرار الذي أيد الحكم الابتدائي، و أن الخوض في مناقشتها يكون من باب العبث والجهل وتحقير لأحكام وقرارات سابقة، و أن ما سمي بالطعن بالزور يفتقد لأبسط الشروط المتطلبه قانونا وليسوا بحاجة لتوضيحها لأنها من البديهيات مما يتعين معه التصريح

بعدم قبوله، و ان تقديم المقال الاستثنائي في مواجهة جميع المالكين يدحض باقي الدفوعات علما ان المستأنف يعمد إلى اخفاء تاريخ التبليغ ولا يدلي بالطلب ، لذلك يلتزمون رد جميع ما ورد في المقال الإستثنائي والمذكرة التعقيبية لعدم قانونيتهما ولخروجهما عن القانون والمتعارف فيه مهنيا ، وارفقوا مذكرتهم بنسخة من القرار عدد 3550/8206/2019، ونسخة من المذكرة في الملف عدد 10645/8206/2015، ونسخة من مذكرة المستأنف موضوع الملف عدد 229/8219/2020.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 26/02/2020 أوضح فيها أنه يؤكد بداية كل الدفع السابقة التي أثارها بما في ذلك الدفع بكون بعض الورثة قد توفوا و هي نقطة يتحاشى الطرف المستأنف عليه مناقشتها و الخوض فيها مختفيا وراء شهادة الملكية بالنظر الى ان هذه الأخيرة تبقى غير محينة طالما انهم لم ينجزوا رسم اراثة و يدلوا بها الى المحافظة العقارية، و أن الاحتجاج بشهادة الملكية لا يفيد الطرف المستأنف عليه في شيء لأنه ليس أمام دعوى الملكية او دعوى الاستحقاق و التي لا تستقيم الا بوجود هذه الوثيقة، و أن الامر يتعلق دعوى الأداء و الافراغ، و أن موت بعض الورثة الذين وجهوا الانذار للطاعن يحتم على الورثة الباقين اصلاح المسطرة لمواصلة الدعوى، و من جهة ثانية حتى تقف المحكمة على من انضم الى هذه الدعوى ممن لم ينضم، و أن الطرف المستأنف عليه و دفاعه كان بإمكانه أن يتجاوز هذه النقطة لو أدلى بشهادة الحياة الجماعية للسيدة مغنية (ف.) حسما لكل جدال في هذه النقطة، الشيء الذي لم يقم به، و وجب رد جميع دفع المستأنف عليه لعدم جديتها و لعدم ارتكازها على اي اساس من القانون، و الحكم له وفق محرراته السابقة. وبخصوص ما عابه الطرف المستأنف عليه على طلبه المتعلق بالزور الفرعي فإنه قد سجل بداية انه يتمسك بهذا الطلب لجديته و أن وجه الطعن فيه ينصب الى كونه ينسب تواصل الكراء له و الحال ان يتضمن اسم محمد عابد (س.)، اذن فالعلاقة الكرائية التي يتحدث عنها المستأنف عليه هل هي قائمة بينه و بين السيد محمد (ب.) ام بينه و بين محمد عابد (س.)، و تمسك المستأنف عليه من جهة ثانية بمقتضيات المادة 629 من ق ل ع و التي يتحدث على امكانية ورود عقد الكراء بدون كتابة، و يبقى ما تمسك به غير مبني على اي اساس من القانون طالما ان الفصل المحتج به هو قانون عام، أي الشريعة العامة، و الحال ان القانون الاولي بالتطبيق هو القانون الخاص اي قانون 16-49 الذي اصبح يشترط الكتابة في عقود الكراء، بل و أصبحت مسألة إلزامية و ليست اختيارية مما يتعين معه رد جميع دفع الطرف المستأنف عليه و الحكم وفق ماسطره في محرراته السابقة.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 26/02/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار
جلسة 04/03/2020

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف تبين أن العلاقة الكرائية بين الطرفين ثابتة استنادا الى قرارات استئنافية مؤيدتين لحكمين ابتدائيين سبق وأن تم الحكم بمقتضاهما على الطاعن بأداء الكراء لفائدة المستأنف عليهم بصفته الطرف المكثري ويتعلق الأمر بالقرار عدد 2347 الصادر بتاريخ 18/4/2017 في اطار ملف عدد 686/8206/2017 والقرار عدد 4451 الصادر بتاريخ 9/10/2019 في اطار ملف عدد 3550/8206/2019، وبالتالي يبقى ما أثاره الطاعن بشأن عدم إدلاء المستأنف عليهم بما يفيد إثبات العلاقة الكرائية أو كون المدعو سعيد (ب.) هو المكثري غير مجدي في طعنه ، وأنه لا مجال للتمسك بما ضمن بالسجل التجاري للقول بأن المدعو سعيد (ب.) هو المكثري وبأن الطاعن هو مجرد وكيله لأنه فضلا على أن العلاقة الكرائية بين الطرفين قد سبق وأن تم الحسم فيها قضائيا ، فإن ما ضمن بالسجل التجاري لا يقوم قرينة على أن المسجل به هو الطرف المكثري .

وحيث إن الأصل في الشخص الحياة وعلى من يدعي خلاف ذلك إثباته وأن القول بأن بعض المستأنف عليهم قد وافتهم المنية لم يقر الطاعن دليلا على حصوله ، سيما وأن المستأنف عليهم أدلوا بشهادة الملكية حديثة التاريخ تفيد تسجيلهم كمالكين للعقار المتواجدة به العين المؤجرة.

وحيث إنه تبعا لذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف قد جاء مصادف للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على

أساس .

وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف وعدم قبول طلب الطعن بالزور الفرعي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وجعل الصائر على المستأنف .