

L'absence du défendeur ne constitue pas un aveu judiciaire si ce dernier n'a pas été mis en demeure de répondre par le juge (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65476	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4627
Date de décision 20250930	N° de dossier 2024/8201/1701	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Administration de la preuve, Procédure Civile		Mots clés Réformation du jugement, Occupation sans droit ni titre, Obligation de délivrance, Insuffisance de la preuve, Inadmissibilité de la demande, Contrat d'entreprise, Constat d'huissier de justice, Charge de la preuve, Aveu judiciaire, Absence du défendeur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'une demande d'indemnisation pour occupation sans droit ni titre d'un local commercial par un entrepreneur après achèvement des travaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge et l'administration de la preuve d'une telle occupation. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande, faute pour les maîtres d'ouvrage de rapporter la preuve de l'occupation effective du bien par l'entrepreneur.

Devant la cour, les appelants soutenaient que le silence de l'intimé non comparant devait s'analyser en un aveu judiciaire au sens de l'article 406 du dahir des obligations et des contrats. La cour écarte ce moyen, retenant que les conditions de l'aveu judiciaire ne sont pas réunies dès lors que l'intimé n'a pas été valablement touché par l'acte introductif d'instance.

Elle relève ensuite que l'occupation alléguée n'est pas établie, un constat d'huissier attestant de la simple fermeture des portes du local étant insuffisant à démontrer la mainmise continue de l'entrepreneur sur les lieux. La cour considère dès lors que la demande, faute de preuve, n'était pas infondée mais irrecevable.

Elle réforme en conséquence le jugement entrepris qui avait rejeté la demande au fond et, statuant à nouveau, la déclare irrecevable.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السادة مصطفى (ك.) و عبد الرحيم (ص.) و فتيحة (ن.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 01/03/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/12/2023 تحت عدد 11529 ملف عدد 10093/8201/2023 و القاضي في الموضوع برفض الطلب وتحميل رافعه المصاريف.

في الشكل : حيث انه لا دليل على تبليغ الحكم للطاعنين مما يكون معه الاستئناف قدم مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا من صفة و اجل و أداء مما يتعين معه التصريح بقبوله

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن المستانفين تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء جاء فيه أنه سبق لهم أن تعاقدوا مع السيد عبد الرحيم (ع.) بصفته المسير والممثل القانوني لشركة (ه. ل.) أجل إنجاز أشغال بناء عمارة متكونة من طابق تحت أرضي وطابق أرضي و 4 طوابق علوية على الرسم العقاري الأم عدد 7432/د والكائن بعين السبع الدار البيضاء وذلك بمقتضى عقد توثيقي منجز من طرف الموثقة السيدة نادية (ك.) بتاريخ 04/04/2019 و 18/04/2019 وأنه وبمقتضى هذا العقد التزم المقاول بانجاز الأشغال وتسليمها منجزة وكاملة خلال 18 شهر ابتداء من تاريخ المصادقة على التصميم أي خلال أجل نهايته شهر أكتوبر 2020 وأنه سبق للعارضين أن رفعوا دعوى في مواجهة المدعى عليه من أجل الحكم لهم بتعويض عن الضرر الحاصل لهم نتيجة عدم وفاء المدعى عليه بالتزامه حسب العقد أصدرت فيها المحكمة كمة التجارية حكما عدد 6699 بتاريخ 29/6/2021 ملف رقم 457/8201/2021 قضى برفض الطلب الأصلي وبعدم قبول الطلب المضاد وأنه وعلى إثر الإستئناف الذي تقدم به العارضون ضد هذا الحكم أصدرت محكمة الإستئناف التجارية قرارها رقم 1337 بتاريخ 17/03/2022 في الملف رقم 5869/8201/2021 قضى " بإلغاء المستأنف فيما قضى به من رفض للطلب الأصلي للطلب الأصلي والحكم من جديد بأداء شركة (ه. ل.) لفائدة الطرف المستأنف بمبلغ 200.000,00 درهم وأنه وبالرغم من صدور هذا القرار وبالرغم من إنهاء المدعى عليه لأشغال البناء، وبالرغم من قيام العارضين باستخراج رسوم عقارية خاصة بجميع الشقق والمحل التجاري، فإن المدعى عليه لازال واضعا يده على جميع الرسوم العقارية بما في ذلك المحل التجاري موضوع التجاري موضوع الرسم العقاري عدد : 93468/45 والمتكون من مساحة تبلغ 170م بالإضافة إلى سدة تبلغ 80 م . م وأنه يمتنع عن تسليمه لمالكيه من أجل استغلاله والتصرف فيه دون أي مبرر قانوني مشروع مما يجعله في حكم الإحتلال بدون حق ولا سند وأن المدعى عليه بهذا التصرف فوت على العارضين عدة فرص من أجل التصرف واستغلال محلهم التجاري كما فوت عليهم فرصة الكسب وأن العارضين بادروا إلى إجراء خبرة حرة أنجزتها الخبرة القضائية السيدة فتيحة (ش.) حددت من خلالها مبلغ الكسب الذي فوته عليهم المدعى عليه بعدم تسليم المحل والإستمرار في احتلاله منذ تاريخ 30/10/2020 إلى غاية 30/12/2022 في مبلغ 52000000 درهم خمسمائة وعشرون ألف وأن العارضين سيجدون أنفسهم مضطرين إلى الإلتجاء إلى المحكمة الموقرة من أجل إنصافهم والمطالبة بتعويضهم عن الضرر الحاصل لهم من جراء استمرار المدعى عليها في احتلال المحل التجاري موضوع الرسم العقاري عدد 93468/45 الكائن بأسفل العمارة المتواجدة برقم [العنوان] عين السبع الدار البيضاء وذلك منذ شهر أكتوبر 2020 المقروض إنهاء خلاله أشغال العمارة ناجزة، وانتهى في جميع مقالهم بان التمسوا من المحكمة

بقبول مقالهم شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها للعارضين تعويضا عن الضرر محدد في مبلغ خمسمائة وعشرون ألف درهم 520.000,00 درهم الحاصل لهم من جراء الإستمرار في وضع اليد واحتلال المحل التجاري وعدم تسليمه للعارضين موضوع الرسم العقاري رقم 93468/45 والكائن بالعمارة المتواجدة برقم [العنوان] عين الدار البيضاء، وذلك عن المدة من نهاية شهر أكتوبر 2020 إلى غاية 30/12/2022 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه في الأقصى وجعل الصائر على المدعى عليها واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء خبرة من أجل تحديد التعويض المستحق للعارضين عن الضرر الحاصل لهم من جراء عدم تسليم العمارة ناجزة خلال شهر أكتوبر 2020 حسب العقد وكذلك من أجل الاستمرار في احتلال المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] عين السبع الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري رقم 93468/45 وتفويت فرصة الكسب والإستغلال والتصرف في هذا المحل التجاري وحفظ حق العارضين للإدلاء بمطالبهم النهائية بعد إنجاز الخبرة وأرفق المقال ب نسخة من العقد التوثيقي المنجز من طرف الموثقة السيدة نادية (ك.) ونسخة من الحكم عدد 6699 و نسخة من قرار عدد 1337 و نسخة من تقرير خبرة السيدة فتيحة (ش.) بتاريخ خبرة السيدة فتيحة (ش.) وشهادة الملكية

و بتاريخ 5-12-2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن المحكمة التجارية عللت حكمها برفض الطلب بعلّة أن المدعين " لم يدلوا بمقبول يقوم حجة على اعتماد المدعى عليها للعين موضوع النزاع عن المدة المطلوبة وإلى غاية التاريخ المطالب به من قبلهم أي 2022/12/30 طالما أن ادعائهم وجودها جاء من قبل الإحتلال بدون سندلا يمكن إثباته على أساس علاقة تعاقدية سابقة بين الأطراف بسببها حازت المدعى عليها العين المتنازع فيها على اعتبار أن هذا الإحتلال غير ثابت في نازلة الحال كواقعة مادية مستقلة ، و أن التعليل الذي اعتمدته المحكمة التجارية جاء مجانيا للصواب ذلك أن المحكمة بالتعليل الذي اعتمدته تكون قد خرجت عن جانب الحياد المفترض التزامها به ، وأن ذلك التعليل هو بمثابة النهوض مقام المدعى عليه والدفاع عن مصالحه في غيبته، وأنه وعلى العكس من ذلك كان يتعين تطبيق مقتضيات الفصل 406 من قانون الإلتزامات والعقود المغربي والذي يعتبر سكوت الخصم وعدم جوابه على موضوع الدعوى صراحة هو بمثابة إقرار قضائي، وأنه وفي غيبة المدعى عليه وعدم جواب القيم كان الأولى على المحكمة أن تعتبر موقفه إقرارا قضائيا طبقا للفصل 406 من ق ل ع المذكور وترتب عليه الأثر القانوني ، ومن باب الإحتياط كان يتعين على المحكمة أن تقرر إجراء بحث من أجل التحقيق من صحة ادعاءات العارضين أو الأمر تمهيدا بإجراء خبرة للتأكد من أقوال المدعين وتقويم الضرر الحاصل للعارضين من جراء الإستمرار في احتلال الرسم العقاري من ذرف المدعى عليها ، و أن المحكمة اعتبرت أن ادعاء المدعين احتلال المستأنف عليه لموضوع الدعوى لا يمكن إثباته على أساس علاقة تعاقدية سابقة بين الطرفين بسببها حازت المدعى عليها العين متنازع عليها ، و أنه وعلى العكس من ذلك فإن العقد الرابط بين الطرفين هو بمثابة حجة تثبت مدخل المدعى عليها للعين موضوع النزاع كما تثبت وضع يدها على العمارة التي تم تشييدها حسب العقد ، وأنه وبعد إثبات العارضين وجه مدخل المدعى عليها ووضع يدها على العقار المشيد ككل بما في المستخرج منه والمتعلق بالمحل التجاري موضوع الرسم العقاري عدد 45/93468 ، فإن عبء إثبات تسليمها للعقار ورفع يدها عنه والخروج منه ينتقل إلى المدعى عليها وذلك تطبيقا لقاعدة من ادعى شيئا وقع عليه عبء اثباته، وبذلك فإن المدعى عليها هي الملزمة بإثبات تسليمها للمحل التجاري ذي الرسم العقاري عدد 45/93468 للعارضين ورفع يدها عنه ، وأنه بالرجوع إلى المادة 7 من عقد المقاولات بين الطرفين فإن المقاول التزم بإنجاز الأشغال وتسليمها منجزة وكاملة للعارضين خلال 18 شهر ابتداء من تاريخ المصادقة على التصميم أي خلال أجل نهاية شهر أكتوبر 2020 وهو ما أكده القرار الإستئنافي رقم 1337 بتاريخ 2022/3/17 في الملف رقم 2021/8201/5869 ، وأنه وبالرغم من مرور ما يفوق 3 سنوات عن التاريخ الذي التزمت خلاله المدعى عليها بتسليم العمارة ناجزة وكاملة ، وبالرغم من قيام العارضين باستخراج رسوم عقارية للمحل التجاري والشقق المكونة لهذه العمارة فإن المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لازالت تمتنع وبكل تعسف عن رفع يدها عن مجموع العمارة وتسليمها للعارضين بما في ذلك المحل التجاري موضوع هذه الدعوى، و أن المدعى عليها لا حق عيني أو مادي لها على الرسم العقاري عدد 45/93468 مما تكون معه محتلة له بدون حق أو سند قانوني يخولها الحق في ذلك ، و أن الحكم المطعون فيه يكون قد جانب الصواب فيما ذهب إليه وقضى به ، و أن الإحتلال لازال قائما ومستمر إلى غاية تاريخه وهو

يتبين من خلال محضر المعاينة المنجز بتاريخ 2023/12/11 من طرف المفوض القضائي السيد عبد العزيز (م.) والذي يؤكد من خلاله معاينة أن أبواب المحل التجاري مغلقة ، ملتصقين بقبول الطلب وموضوعا إلغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به من رفض الطلب وبعد التصدي من جديد وفق ملتزمات العارضين بمقالهم الإفتتاحي

وارفقوا المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه و نسخة من محضر معاينة بتاريخ 2023/12/11 للمفوض القضائي عبد العزيز (م.)

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 2025-09-23 تخلف الأطراف رغم الاستدعاء فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/9/2025.

محكمة الإستئناف

حيث تنعى الجهة الطاعنة على الحكم مجانيته للصواب فيما قضى به خروجاً عن جانب الحياد و الدفاع عن مصالح المستأنف عليها في غيابها و انه كان عليه اعمال مقتضيات الفصل 406 من ق ل ع في النازلة و اعتبار سكوتها بمثابة إقرار قضائي.

و حيث ان شروط الإقرار القضائي عملا بمقتضيات الفصل 406 من ق ل ع لا تتوفر في النازلة مادامت المستأنف عليها لم تتوصل بمقال الدعوى و لم يدعوا القاضي للجواب ليعاد تخلفها اقراراً ضمنياً بمقال الدعوى مما يتعين رد الدفع لعدم استناده لاي أساس قانوني.

و حيث انه بخلو الملف مما يثبت استمرار المستأنف عليها في حيازة المحل موضوع النزاع و امتناعها عن تسليمه رغم انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، كما ان محضر المعاينة المنجز من طرف السيد عبد العزيز (م.) بتاريخ 11-12-2023 لا يهض حجة على تواجد المستأنف عليها بالمحل و انما ثبت بمقتضاه اغلاق المحل ساعة اجراء المعاينة فقط، الامر الذي يكون معه الاحتمال المدعى به غير ثابت باية حجة، و يكون الحكم قد جانب الصواب فيما قضى به من رفض الطلب و يتعين تعديله و الحكم من جديد بعدم قبوله و إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائياً علنيا و حضورياً للمستأنفين و غيابياً للمستأنف عليها :

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره و تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض للطلب و الحكم من جديد بعدم قبوله و إبقاء الصائر على رافعه