

**L'aveu du demandeur
reconnaissant l'existence d'un
contrat de gérance avec
l'occupant fait obstacle à son
action en expulsion pour
occupation sans droit ni titre
(CA. com. Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 68141	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5936
Date de décision 20211207	N° de dossier 2021/8232/2894	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Aveu judiciaire, Civil		Mots clés Substitution de motifs, Rejet de la demande, Preuve, Occupation sans droit ni titre, Force probante de l'aveu, Contrat de gérance, Contradiction du demandeur, Aveu extrajudiciaire, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement rejetant une demande d'expulsion pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce examine la portée d'un aveu du propriétaire quant à la nature de la relation contractuelle. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif de l'existence d'une relation locative prouvée par témoins.

L'appelant contestait la force probante de ces témoignages, en invoquant leurs contradictions. La cour écarte cependant le débat sur la preuve testimoniale pour se fonder exclusivement sur un écrit antérieur au litige émanant de l'appelant lui-même.

Elle retient que dans ce document, le propriétaire qualifiait la relation de contrat de gérance avec partage des bénéfiques, reconnaissant ainsi que l'occupant disposait d'un titre. Cet aveu, qui lie son auteur, fait obstacle à la qualification d'occupation sans droit ni titre sur laquelle était fondée l'action en expulsion.

Par substitution de motifs, la cour confirme en conséquence le jugement ayant rejeté la demande.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم الطاعن السيد مصطفى (م.) بواسطة نائبة الأستاذة مليكة (خ.) بمقال مؤدى عنه بتاريخ 25/05/2021 يستأنف بمقتضاه الحكمين الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء الأول تمهيدي الصادر بتاريخ 30/12/2020 القاضي بإجراء بحث والثاني قطعي الصادر بتاريخ 11/04/2021 في إطار الملف 6753/8205/2020 تحت عدد 4076 القاضي في منطوقه في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أنه بتاريخ 18/09/2020 تقدم المدعى عليه السيد مصطفى (م.) بواسطة نائبة الأستاذ محمد (س.) بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك الطابق السفلي وهو عبارة عن محل تجاري تمارس فيه الخياطة (الباش) إلا أنه فوجئ بالمدعى عليه المسمى عبد اللطيف (ه.) الذي لا تربطه به أية علاقة تثبت صفته وتواجده بالمحل التجاري المشار إليه أعلاه وأن المدعى عليه قام بالاستيلاء على هذا المحل بدون سند ولا قانون وقد وجه العارض للمدعى عليه إنذارا غير قضائي طلب منه إفراغ المحل التجاري الذي هو في ملكه بمقتضى القانون إلا أن المدعى عليه لم يستجب لهذا الإنذار وهو الآن يحتله بدون إذن مبرر، ملتصقا بالحكم بإفراغ المدعى عليه المحل التجاري الكائن بمشروع [العنوان] عمالة المحمدية هو ومن يقوم مقامه وذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم يوميا عن كل يوم تأخير عن الإفراغ من تاريخ الامتناع، مع شمول الحكم بالنفذ المعجل وجعل الصائر على المدعى عليه وأرفق المقال بجواب على إشعار وشهادة الاستفادة رقم 417.

وأجاب المدعى عليه بواسطة نائبة بمذكرة جاء فيها أن المدعي أنكرو وجود أية علاقة قانونية بينه وبين العارض في حين أن العارض يكتري منه المحل التجاري الذي يمارس فيه حرفته كخياط للباش وأن المدعي نفسه في معرض توجيهه لجواب عن إشعار شبه قضائي مؤرخ في 09/07/2020 والمدلى به بالملف جاء فيه "حيث أن المزاعم التي دونتها في الإنذار لا تستند على أي أساس قانوني حيث لا تربطني وإياك أية علاقة كرائية حيث أنك تعتبر مسيرا للمحل فقط حيث إنني ساهم بالمحل الذي تمارس فيه الخياطة بصفتي صاحب المحل وأنك تقوم بتسيير المحل فقط ولا دخل لك فيه والأرباح تقسم مناصفة بيننا بعد خصم الصوائر ولا تربطني بك أية وثيقة تثبت صفتك وتواجده بالمحل حيث إنني أرغب في استرجاع المحل وإفراغه وان بقاءك بالمحل يعتبر احتلال بدون سند" وأن هذا الجواب الوارد في جواب المدعي والذي يعتبر إقرارا صادرا عن المدعي يقر مبدئيا بصفة تواجد العارض بالمحل كمسير على الأقل وهي صفة قانونية تخول له التواجد أصلا في المحل وليس محتلا بدون سند كما يزعم المدعي وعلى الأقل فصفة التسيير الحر للمحل تعطي للعارض صفة التواجد القانوني بالمحل ولا يمكن طرده باعتباره محتلا بدون سند كما يجب اعتبار أن العارض صفته ثابتة في التواجد بالمحل سواء كمسير على لسان ما ورد في إقرار المدعي نفسه وأن مسطرة إفراغه من المحل تقتضي سلوك مسطرة خاصة باعتباره مسيرا حرا هذا فضلا عن العلاقة الكرائية الثابتة من خلال تصريحات الأشخاص الذين استمع إليهم المفوض القضائي عبد المطلب (ل.) الذين أكدوا أن العارض يتواجد بالمحل منذ ثلاث سنوات وأنه مكتري وبذلك فعلاقة الاحتلال المزعومة لا أساس لها من الصحة وأنه لذلك وأمام تناقض تصريحات المدعي وجب الحكم باعتبار تواجد العارض بالمحل هو تواجد قانوني وليس محتلا، مما يتعين معه

الحكم برفض الطلب مرفقا مذكرته بصورة محضر معاينة واستجواب بصورة من جواب المدعي.

وعقب المدعي بواسطة نائبه بمذكرة جاء فيها ان الثابت من وثائق الملف ان المدعى عليه لا تربطه بالعارض أية وثيقة كرائية بينهما وان العارض لا يملك منتوجا سكنيا فهو مستفيد فقط وقد جاء في مراسلة شهادة الاستفادة ان هذه الاستفادة لا تعتبر عقد بيع أو تفويت يتم إبرامه من طرف المستفيدين يكون لاغيا قانونيا وان هذه الاستفادة تصلح لأجل الحصول على رخصة البناء والسكن وإدخال الماء والكهرباء لسكنهما فقط وان المدعى عليه قام بمراسلة العارض بتاريخ 07/07/2020 طالبا منه إرجاع مادة الماء والكهرباء فأجابته العارض يوم 13/07/2020 بكونه لا تربطه به أية علاقة كرائية كيفما كان نوعها فتم رفض طلب المدعى عليه ملف استعجالي رقم 553/1101/2020 حكم يوم 11/11/2020 حكم عدد 614 المحكمة الابتدائية المحمدية وان المدعى عليه يقر بالاحتلال ومحتلا بغير سند، ملتصا بالحكم وفق طلب المدعي والحكم بعدم اختصاص قاضي المستعجلات مرفقا مذكرته بصورة من شهادة الاستفادة رقم 417، صورة إنذار، صورة من جواب، صورة تبليغ جواب على إشعار، صورة جواب شبه قضائي واستدعاء استعجالي.

وأجاب المدعى عليه بواسطة نائبه بمذكرة جاء فيها بان المدعي مازال يتمسك بنفس الوثائق التي تثبت كون العارض يتواجد بالمحل وحسب اقراره كونه مسير للمحل وادلى برسالة جوابية صادرة عن المدعي تؤكد اقراره الصريح بهذه الواقعة وهي واقعة التسيير الحر مما يعني مبدئيا ان له سند شرعي للتواجد بالمحل وهو كونه مسير وتكون بذلك واقعة الاحتلال المزعومة لا اساس لها من الصحة تبعا لإقرار المدعي نفسه وان الاقرار بمفهوم الفصل 407 من ق ل ع هو اقرار صادر من خلال كتابات المدعي ورسالته المدلى بها في الملف وهو توجيهه لجواب عن اشعار شبه قضائي مؤرخ في 09/07/2020، هذا فضلا على انه اذا كان المدعي انكر وجود اية علاقة قانونية بينه وبين العارض في حين ان العارض يكتري منه المحل التجاري والذي يمارس فيه حرفته كخياط للباش وقد سبق للعارض ان ادلى للمحكمة بمحضر واستجواب منجز من طرف المفوض القضائي عبد المطلب (ل.) جاء فيها ان العارض يتواجد بالمحل بصفته مكتري واستمع المفوض القضائي الى مجموعة من المصرحين ولكل ذلك وجب اعتبار ان العارض صفته ثابتة في التواجد بالمحل سواء كمسير على لسان ما ورد في اقرار المدعي نفسه وان مسطرة افرغه من المحل تقتضي سلوك مسطرة خاصة باعتباره مسير حر هذا فضلا عن العلاقة الكرائية الثابتة من خلال تصريحات الاشخاص الذين استمع اليهم المفوض القضائي عبد المطلب (ل.) الذين اكدوا ان العارض يتواجد بالمحل منذ ثلاث سنوات وانه مكتري، ملتصا بالحكم برفض الطلب.

وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة حكما تمهيديا بإجراء بحث بين الطرفين للوقوف على حقيقة النزاع.

وبعد إجراء البحث وتعقيب الطرفين على ضوئه ومناقشة القضية أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه والذي استأنفه المدعي.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم المطعون فيه بالاستئناف جاء مجانباً للصواب عندما قضى برفض طلب العارض، وذلك لما اعتمد تصريحات المستأنف عليه المزعومة دون إثبات أن زعم المستأنف عليه بأنه يكتري من العارض المحل موضوع النزاع لمدة أربع سنوات وباجرة شهرية قدرها 1.000 درهم. وأن شهود المستأنف عليه تناقضوا في تصريحاتهم مع السيد عبد اللطيف (ه.). وأن الشاهد عبد القادر (ب.) صرح أمام المحكمة بان المستأنف عليه يكتري من العارض المحل المتنازع في شأنه وانه لا علم له بباقي التفاصيل. وان المحكمة لما استمعت لشهادة السيد عبد القادر (ب.) لم تحاول تعميق البحث معه ومحاولة معرفة علاقة الشاهد بالعارض والمستأنف عليه كما أنها لم تسأل عن طريقة علمه بكراء المحل. وأن المحكمة اعتمدت شهادة السيد عبد القادر (ب.) رغم الغموض الذي يشوبها ورغم عدم إدلاء الشاهد بتصريحات مفصلة عن الكراء ومبلغه وأيضا طريقة علمه بواقعة الكراء، وان المحكمة استمعت أيضا للشاهد السيد مصطفى (ك.) الذي صرح أمامها بأنه يعلم واقعة الكراء وانه سبق له أن حاول تسليم العارض السيد مصطفى (م.) واجبات الكراء البالغة 900 درهم ثلاث مرات. وان المحكمة ورغم علمها بمبلغ السومة التي ادعى المستأنف عليه بأنه يكتري بها المحل ورغم تصريح الشاهد أمامها بأنه حاول تسليم العارض وجيبته المحددة في 900 درهم لم تحاول استفسار الشاهد وأيضا المستأنف عليه عن تصريحاتهما المتناقضة حول مبلغ السومة الكرائية، وانه رغم التناقضات التي شابته تصريحات المستأنف

عليه وشاهديه تبنت المحكمة ما جاء على لسانهما وقضت للعارض برفض الطلب، وأن الحكم الابتدائي لم يكن على صواب فيما قضى به، والتمس دفاع المستأنف في الأخير التصريح بقبول الاستئناف لنظاميته وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب وبعد التصدي الحكم بما جاء في المقال الافتتاحي للعارض وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه.

وأجاب المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة بجلسة 12/10/2021 جاء فيها أن المقال الاستئنافي لم يأت بأي جديد ينال من حجية الإثبات وهي شهادة الشهود التي تعتبر إحدى وسائل الإثبات المقررة قانونا، وأن المستأنف لم يطعن بأي مطعن جدي في شهادة الشهود حتى يمكن الاستغناء عنها كوسيلة إثبات. هذا فضلا على أن المستأنف نفسه يتناقض في دفعاته فتارة يدعي بأن العارض مجرد مسير حر كما هو مفصل في كتاباته خلال المرحلة الابتدائية ورسالة الإنذار الموجه للعارض من أجل مطالبته بالإفراغ قبل اللجوء إلى القضاء، وأن العارض سبق وأن أدلى في المرحلة الابتدائية بمجموعة إشارات كتابية تتضمن تصريحات لأشخاص تم الاستماع إليهم من محاضر المفوضين القضائيين تتضمن ثبوت علاقة كرائية بين الطرفين، وهي أيضا إشارات مفيدة في إثبات العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وأن ما يهدف إليه المستأنف هو فقط طرد العارض من المحل لكي يحرمه من حقه الذي يضمنه له الأصل التجاري من حقوق معنوية ومادية، علما أن تواجهه العارض بالمحل هو تواجد قانوني وليس محتلا بدون سند كما جاء في تصريحات المستأنف الذي لم يأت بأي جديد أو بأي مطعن جدي في الحكم الابتدائي، مما يتعين معه رد جميع الدفوع الواردة بالمقال الاستئنافي وبتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وعقب المستأنف بواسطة نائبه بمذكرة بجلسة 26/10/2021 جاء فيها راد على دفعات المستأنف عليه أنه بالرجوع إلى المقال الاستئنافي سيلاحظ بان العارض يطعن في شهادة الشاهدين التي اعتمدها المحكمة الابتدائية وقضت بناء عليها برفض طلب العارض. وأن أوجه استئناف العارض كانت محددة ومرتكزة بالأساس على تصريحات الشاهدين المتناقضة فيما بينهما وفيما بينها وبين تصريحات المستأنف عليه، وقد جاء في ادعاءات المستأنف عليه بأنه يكتري من العارض المحل المتنازع حوله منذ أربع سنوات وبسومة كرائية شهرية قدرها 1.000 درهم في حين صرح احد الشاهدين بان السومة محددة في مبلغ 900 درهم وسبب معرفته بذلك يعود لكونه في أحد المرات حاول تسليم العارض هذا المبلغ ولم يبين كيف علم بأنه يتعلق بواجب الكراء ولماذا كان 900 درهم وليس 1.000 درهم في حين أن الشاهد الثاني الذي لا تربطه أية علاقة بالطرفين لا من قريب ولا من بعيد وصرح بان مبلغ المستأنف عليه يكتري المحل بسومة شهرية قدرها 1.000 درهم دون أن يوضح كيف علم بذلك. وانه كما جاء في المقال الاستئنافي للعارض، فان الاستئناف جاء مبني على أساس لكون الحكم الابتدائي وأثناء جلسة البحث لم يتعمق في شهادة الشاهدين رغم أنها كانت متناقضة فيما بينها وخصوصا حول مبلغ السومة الكرائية أما بخصوص استرجاع مادتي الماء والكهرباء، فان الحكم الذي قضى باسترجاعهما هو موضوع استئناف ولم يصدر بشأنه إلى حد الساعة قرارا نهائيا، لذا فان العارض يلتزم رد جميع دفعات المستأنف عليه لعدم جديتها والحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي.

وبناء على اعتبار القضية جاهزة للبت بجلسة 26/10/2021 وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 09/11/2021 وتمديدها لجلسة 30/11/2021.

التعليق

حيث إن الثابت من وقائع الدعوى كما هي معروضة على محكمة أول درجة أن المدعي - المستأنف - يطالب الحكم بإفراغ المدعى عليه - المستأنف عليه - ومن يقوم مقامه من محل النزاع للاحتلال بدون سند قانوني.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف وخصوصا الرسالة الجوابية المؤرخة في 09/07/2020 الصادرة عن المستأنف أنه يقر فيها بكونه صاحب المحل التجاري المتنازع في شأنه، وأن المستأنف عليه هو الذي يتولى تسييره على أساس اقتسام الأرباح فيما بينهما بعد خصم المصاريف، وهو ما أكده خلال جلسة البحث المأمور به ابتدائيا من كونه اتفق مع المستأنف عليه بحكم أنه حرفي ومختص في خياطة "

الباش " على أن يسير له المحل، مضيفا أن هذا الأخير لم يمكنه من نصيبه في الأرباح وهو ما يجعل إقراره بالعلاقة التي تربطه بالمستأنف عليه ينفي عن هذا الأخير واقعة الاحتلال التي أسس عليها دعواه الأمر الذي يكون معه هذا الإقرار ملزما له بغض النظر عن ما صرح به الشهود خلال جلسة البحث في المرحلة الابتدائية.

وحيث إنه تبعا للعلل أعلاه يكون مستند الطعن على غير أساس وبالتالي يكون الحكم المستأنف صائبا فيما قضى به الأمر الذي يناسب تأييده وإن بعلة أخرى مع ترك الصائر على عاتق الطاعن اعتبار لما آل إليه طعنه.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

في الشكل :

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع ترك الصائر على عاتق المستأنف.