

**L'aveu judiciaire du preneur
dans une instance antérieure
prouve l'existence du bail
commercial et prime sur un titre
de propriété en indivision (CA.
com. Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65513	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5535
Date de décision 20251103	N° de dossier 2025/8219/4192	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Qualification du contrat, Propriété en indivision, Preuve de la relation locative, Loyer impayé, Jugement antérieur, Contrat de vente, Confirmation du jugement, Bail commercial, Aveu judiciaire, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion de l'occupant pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce devait se prononcer sur la nature du lien juridique unissant les parties. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant les héritiers de l'occupant au paiement des arriérés locatifs et en ordonnant leur expulsion.

L'appelant contestait l'existence même de la relation locative, se prévalant d'un acte de vente antérieur et de décisions de justice reconnaissant à son auteur un droit de propriété sur une partie indivise de l'immeuble. La cour écarte ce moyen en retenant que la relation locative est établie par l'aveu judiciaire de l'auteur des appelants, consigné dans un jugement antérieur.

Elle confère à ce jugement, au visa de l'article 418 du dahir des obligations et des contrats, une pleine force probante quant aux faits qu'il relate. La cour précise que le droit de propriété indivis dont se prévaut l'appelant ne fait pas obstacle à la qualification de bail, dès lors qu'il n'est pas établi que ce droit porte spécifiquement sur le local litigieux et non sur l'ensemble immobilier dont il est issu.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السادة ورثة حكمت (أ.) بمقال استثنائي بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 29/07/2025 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 8062 بتاريخ 18/06/2025 في الملف عدد 144/8219/2025 و القاضي في منطوقه : في الطلبين الأصلي والإصلاحي؛

في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والإصلاحي.

في الموضوع: بأداء المدعى عليهم ورثة حكمت (أ.) وهم؛ محمد (ح.)، وعبد الحق (ح.)، وحسن (ح.)، وفاطمة (ح.)، وورثة عبد اللطيف (ح.) لفائدة المدعين رشيد (أ. ص.)، أصالة عن نفسه ونيابة عن؛ خالد، والبشير، وفاطمة وكريم لقبهم جميعا (أ. ص.)، وورثة عبد الرحيم (أ. ص.) وهم؛ ياسين ومريمة واجب كراء المحل الكائن ب 73 شارع محمد المكناسي بوركون الدار البيضاء بمبلغ 24.000,00 درهم عن المدة من 01/10/2004 إلى 30/10/2024، وتعويض عن التماطل بمبلغ 2.000 درهم، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 12/11/2024 وإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنتهم من المحل المذكور، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، وتحميل المدعى عليهم الصائر، ورفض الباقي.

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنفين مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق الصيغة القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد رشيد (أ. ص.) ومن معه تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 02/01/2025 والذين يعرضون من خلاله بأنهم يملكون على الشيع المحل التجاري الكائن ب 73 شارع محمد المكناسي بوركون البيضاء المستخرج من الرسم العقاري عدد: D/25047 وأن مورث المدعى عليهم السيد حكمت (أ.) كان يشغل هذا المحل التجاري بسومة شهرية قدرها 100 درهم، وأن المدعى عليهم بعد وفاته ظلوا يستغلون المحل المذكور دون أداء الواجبات الكرائية منذ فاتح أكتوبر 2004 إلى غاية 30 أكتوبر 2024 مما تخلد معه بدمتهم مبلغ 24000 درهم، وأنه وجه إلى المكترين إنذارا لأداء ما بدمتهم داخل أجل 15 يوما توصلوا به بتاريخ 12/11/2024 دون جدوى، لأجل ذلك يلتمسون الحكم على المدعى عليهم بأدائهم مبلغ 24000 درهم عن واجب الكراء عن المدة المتراوحة ما بين فاتح أكتوبر 2004 إلى متم أكتوبر 2024، وتعويض عن التماطل بمبلغ 3000 درهم، والحكم بالمصادقة على الإنذار بإفراغ المدعى عليهم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن ب 73 شارع محمد المكناسي بوركون الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليهم الصائر. وأدلى بشهادة ملكية وإنذار مع محضر تبليغ.

وبناء على مذكرة جوابية تقدمت بها المدعى عليها فاطمة (ح.) بواسطة نائبتها لجلسة 05/02/2025 جاء فيها بأنه لا توجد علاقة كرائية

بين المدعين ومورثها وإنما هناك عقد شراء كان بين مورث المدعين السيد محمد (ص.) الذي باع لمورثها مساحة 18 متر مربع من العقار المشار إليه أعلاه، وقد سبق لمورثها السيد محمد (ح.) أن استصدر حكما بتاريخ 20/01/1983 تحت عدد 24/569 قضى بإلزام مورث المدعين السيد صلاح (م.) بأن يوقع الإذن لمورثها قصد إدخال عقد شراء للمحافظة العقارية وفي حالة رفضه إعطاء الأمر إلى السيد المحافظ بتسجيله، وبتاريخ 24/04/1986 أصدرت محكمة الاستئناف قرار تحت عدد 1560 قضى بتأييد الحكم المستأنف، وبتاريخ 19/02/1990 أصدر المجلس الأعلى قرارا تحت عدد 385 قضى برفض الطلب. وأنها إلى جانب باقي الورثة عند سلوك مسطرة تقييد القرار القاضي بتسجيل عقد الشراء وجدوا صعوبة نظرا لشمول الرسم العقاري الأم 818 س للرسم العقاري المستخرج منه 25047 د موضوع النزاع، وبالتالي فزعم المدعين وجود علاقة كرائية بينهم وبين مورثها غير قائمة على أساس. ملتزمة برفض الطلب، وأدلت بشهادة الإيداع صادرة عن المحافظة العقارية، صورة من شهادة الملكية، صورة من عقد بيع، صورة من حكم ابتدائي وصورة من قرار استئنافي وصورة من قرار المجلس الأعلى.

وبناء على مذكرة تعقيبية مرفقة تقدم بها المدعي بواسطة نائبه لجلسة 26/03/2025 جاء فيها بأن محاولة المدعى عليهم نفي العلاقة الكرائية للمحل موضوع الدعوى أي المحل رقم 73 يكذبه اعتراف مورث المدعى عليهم كما يتضح ذلك من خلال القرار الصادر عن ابتدائية الدار البيضاء رقم 6326 / 299 الصادر بتاريخ 03/07/1981 في الملف الاستعجالي رقم 81/3027، ذلك أن مورث المدعين سبق أن تقدم بمقال يعرض فيه أنه أكرى لمورث المدعى عليهم محلا بحي بوركون شارع محمد المكناسي يحمل رقم 73 وأن المكتري أي مورث المدعى عليهم عمد إلى احتلال المحل المجاور له والذي يحمل رقم 71 بدون حق ولا سند، وأجاب هذا الأخير بمذكرة التمس فيها رفض الطلب لكونه يشغل المحل الأول أي 73 موضوع الدعوى الحالية عن طريق الكراء، والثاني أي المحل 71 على أساس أنه مالك على الشيعاء، الشيء الذي تكون معه العلاقة الكرائية للمحل موضوع النازلة ثابتة، وتدعيما لذلك يدلي بأصل نظير التواصيل المقطوعة التي كان يتسلمها مورث المدعى عليهم والتي تحمل عنوان المحل المذكور. وأدلى بوكالة خاصة، صورة من القرار 6326/299، جذور تواصيل.

وبناء على مذكرة تعقيب تقدمت بها المدعى عليها فاطمة (ح.) بواسطة نائبها لجلسة 07/05/2025 جاء فيها بأن القرار المدلى به مبتور ولا تحمل أي توقيع أو طابع، كما أن التواصيل غير مصادق عليها وتبقى من صنع المدعين، ولم يدل المدعين بما يفيد أن مورثهم كان يتسلم هذه التواصيل، ومن حيث سبقية البت فإن المدعين سبق لهم أن تقدموا سنة 1997 بدعوى يلتمسون فيها من السيد رئيس المحكمة الابتدائية أنفا من أجل إفراغها وباقي الورثة من المحل موضوع الدعوى الحالية والذي فتح له ملف تجاري عدد 97/3281 كان مآله رفض الطلب، ملتزمة برفض الطلب، وأدلت بصورة من مقال إصلاحي لدعوى سابقة، صورة من شهادة الملكية، صورة من شهادة الإيداع.

وبناء على مقال إصلاحي مؤدى عنه الرسوم القضائية تقدم به المدعي بواسطة نائبه لجلسة 07/05/2025 جاء فيه بأن أخاه عبد الرحيم (أ.ص.) توفي وأحاط بإرثه ابنه ياسين (أ.ص.) وابنته مريم (أ.ص.)، وأنهما أوكلاه للنيابة عنهما كما هو ثابت من الوكالة الخاصة المؤرخة في 4 مارس 2025 المدلى بها، ملتتمسا بالإشهاد بإحلال ياسين ومريم (أ.ص.) محل والدهما عبد الرحيم في الدعوى الحالية، كما أن والدة المدعين غنو (ف.) وكذا أخوهم عبد الواحد (أ.ص.) توفيا كما هو ثابت من خلال شهادتي الوفاة، ملتتمسا بالإشهاد له بتوجيه دعواه الحالية أصالة عن نفسه ونيابة عن باقي جميع الورثة المشار إليهم أعلاه، وأدلى رسم وفاة عبد الواحد (أ.ص.)، ورسم وفاة عبد الواحد (أ.ص.)، ورسم وفاة غنو (ف.)، وكالة خاصة.

وبناء على مذكرة تعقيبية تقدمت بها المدعى فاطمة (ح.) بواسطة نائبها لجلسة 07/05/2025 جاء فيها بأنها تدلي بنسخة من قرار صادر عن محكمة الاستئناف بتاريخ 18/02/2002 تحت عدد 728 في الملف عدد 98/4588 والذي قضى بتأييد الحكم الابتدائي الصادر في الملف التجاري 3281/97 السابق ذكره، وبالرجوع إلى الوقائع المضمنة بالقرار الاستئنافي يتبين أن المدعين يزعمون أن السومة الكرائية للمحل موضوع الدعوى الحالية هي 1000,00 درهم وفي ملف نازلة الحال يزعمون أن مبلغ السومة الكرائية هو 100,00 درهم، والحال أنهم ليسوا مكربين للمحل الذي تتواجد به وإنما تملكه على الشيعاء كما تثبت ذلك الوثائق التي سبق الإدلاء بها بالملف. وأدلت بصورة من القرار الصادر في الملف عدد 98/4588.

وبناء على مذكرة تعقيبية مرفقة ومذكرة تأكيدية تقدم بهما المدعي بواسطة نائبه لجلستي 28/05/2025 و 11/06/2025 جاء فيها بأن محاولة المدعى عليهم نفي وجود علاقة كرائية بينهم تكذبه الوثائق المدلى بها سابقا، وأنه تأكيدا لما أقر به مورث المدعى عليهم كما هو ثابت من صورة القرار المدلى به، يؤكد محضر الإفراغ المنجز تنفيذا له وذلك بإفراغ المحل رقم 71 دون المحل رقم 73 موضوع النزاع الحالي لوجود علاقة كرائية. وأدلى بصورة من محضر إفراغ المحل رقم 71.

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 أنه بالرجوع إلى الوثائق المضمنة بالملف و خاصة عقد الشراء الذي كان بين السيد أحمد (ح.) الذي باع لمورث المستأنفين مساحة 18 متر مربع من العقار موضوع النزاع بمقتضى عقد قانوني و مسجل طبقا للقانون لدى الجهات المختصة وأن مورث السيدة فاطمة كان قد استصدر حكما بتاريخ : 1983/01/20 تحت عدد 569/24 قضي بالزام مورث المستأنف عليهم السيد صلاح (م.) الذي باع لمورثها مساحة 18 متر 818س المستخرج منه الرسم العقاري عدد: D/25047 بان يوقع الإذن لمورثها صد إدخال عقد الشراء للمحافظة العقارية و في حالة رفضه إعطاء أمر بالسيد المحافظ بتسجيله وانه بتاريخ 1986/04/24 أصدرت محكمة الاستئناف قرار تحت عدد 1560 قضي بتأييد الحكم المستأنف ، وبتاريخ 1990/02/19: اصدر المجلس الأعلى قرار تحت عدد 385 قضي برفض الطلب وانه عند سلوك مسطرة تقييد القرار القاضي بتسجيل عقد الشراء تم وجود صعوبة نظرا لشمول الرسم العقاري عدد 818 س للرسم العقاري المستخرج منه D/25047 موضوع النزاع و بالتالي تم الادعاء بوجود علاقة كرائية بينهم و بين مورث العارضة (فاطمة (ح.)) ملتصين رفض الطلب علما بان هذا الادعاء هو ادعاء باطل بطلانا مطلقا و أن المحكمة الابتدائية التجارية غضت الطرف عن جميع الوثائق المثبتة لادعاء العارضين عدم وجود علاقة كرائية و اصدرت حكما قضي بالإفراغ دون ان تعلق قانونيا و مقنعا وأن المحل التجاري موضوع النزاع يعود إلى الطرف المستأنف عن طريق الشراء الشراء بمقتضى العقد المستدل به و بالتالي فهم مالكين على الشياخ و ليسوا بمكترين وان التواصيل الكرائية المستدل بتقطيعاتها التي استندت عليها في تعليلها تعتبر من صنع المستأنف عليهم و لا يمكن اعتمادها كحجة قاطعة للتصريح بوجود علاقة كرائية في غياب أي عقد كرائي أو توصيل يفيد ذلك وأن المحكمة الابتدائية جاء تعليلها تعليلا سطحيا لا يرتكز على أساس و أنها غضت الطرف عن الحجج و الوثائق الدامغة و الأحكام القضائية المستدل بها خلال المرحلة الابتدائية و التي تثبت بان المستأنفين مالكين على الشياخ للمحل التجاري موضوع النزاع هي السيدة فاطمة (ح.) التي مالكة على الشياخ و ليست بمكترية للمحل التجاري موضوع النزاع ما اعتمدت عليه المحكمة من حيثيات كون الحكم الاستعجالي رقم : 299/6326 الصادر بتاريخ : 1981/07/03 في الملف الاستعجالي : 3027/81 المدلى به في الملف تضمن تصريحات لا يمكن الآخذ بها ما دام المحل الذي كان مطلوب إفراغه هو رقم 71 و أن المحل رقم 73 هو ملك على الشياخ و بالتالي فان المحكمة لا يمكنها أن تبني تعليلها على مجرد كلام بل لا بد من الاعتماد على الدليل و البرهان و إذا كان محضر الإفراغ يتعلق بالمحل التجاري 71 فان المحل رقم 73 هو ملك على الشياخ حسب عقد الشراء المستدل به و مستأنفة تشغله بصفتها مالكة له على الشياخ و ليست بمكترية و ما دام النزاع قائما حول استحقاق ملكية المحل التجاري موضوع النزاع بين المستأنفين الذين هم ورثة على الشياخ و بين المستأنف عليهم ، فانه يستحيل القول بوجود أية علاقة كرائية بينهم وان العلاقة الكرائية غير ثابتة في هذه النازلة لوجود حالة الامتلاك على الشياخ و امام انعدام هذه العلاقة فانه لا يمكن المطالبة بالإفراغ من اجلا لأداء ، ملتصون قبول الاستئناف شكلا وموضوعا التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته والحكم من جديد برفض الطلب.أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم الابتدائي .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبهم بجلسة 22/09/2025 التي جاء فيها أن هذا الاستئناف الحالي غير قائم على اساس قانوني و واقعي سليم الهدف منه اطالة المسطرة و ربح الوقت لكون الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا كافيا وقانونيا مفصلا سواء في ما يتعلق بثبوت العلاقة الكرائية او سبب الإفراغ و محل النزاع ومؤسسا تأسيسا قانونيا سليما ولهذا يلتزم العارضون من المحكمة رد هذا الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي وايضا بالرجوع الى محتويات الملف و الوثائق الساندة لطلب العارضين سيتبين مدى قانونية وجدية الطلب ، ملتصون إسناد النظر شكلا وموضوعا الحكم برد الاستئناف الحالي و تأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنفين

الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنفين بمذكرة تعقيب مرفقة بواسطة نائبيهم بجلسة 13/10/2025 التي جاء فيها أن المستأنف عليهم ارتأوا اثاره بعض الدفوعات الواهية التي لا ترتكز على اي اساس قانوني سليم و تفتقر الى مصداقية الدليل المادي و الى حجية الاثبات يود العارضين الرد عليها بالحجج و الدلائل التي يتعين على المحكمة تفحصها و اخدها بعين الاعتبار وان العارضين هم وارثين على الشيعاء في المحل التجاري المتعلق بالنزاع المعروف على انظار المحكمة و هو موضوع الرسم العقاري عدد D/25047 المستخرج من الرسم العقاري الأصلي 818/س الذي هو ملك على الشيعاء. الاصيلي 818/س وانه لا وجود لاية علاقة كرائية بين المستأنفين و المستأنف عليهم اذ ان المحل التجاري موضوع النزاع هو موضوع عقد الشراء المدلى به رفقة هذه المذكرة وان التواصيل الكرائية المستدل بتقطيعاتها لا تقوم دليلا بوجود علاقة كرائية في غياب عقد كراء او توصيل مصحح الامضاء يثبت ذلك وان التقطيعات المستدل بها هي من صنع المستأنف عليهم و لا يمكن للمحكمة ان تعتمد عليها كحجة او بداية حجة وان النزاع حول استحقاق هذا المحل التجاري معروض على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء و هي موضوع الملف: 2025/1402/3319 المدرج بجلسة : 2025/10/15 ق م ذة مريم علوط وأن شهادة الملكية المؤرخة ب : 2024/11/22 توضح بجلال بان الر العقاري موضوع المحل التجاري مستخرج من الرسم العقاري الاصيلي عدد 818/س و ان العارضين مالكين على الشيعاء في هذا العقار الذي يتواجد به المحل التجاري موضوع النزاع و بالتالي فانه لا وجود لاية علاقة كرائية بين المستأنف عليهم والمستأنفين الذين يستغلون محلهم التجاري العائد اليهم في نصيبهم على الشيعاء وان النزاع حول هذا المحل التجاري كان و لازال معروضا على المحاكم وان المحل التجاري موضوع النزاع يعود الى العارضين عن طريق الشراء بمقتضى العقد المسجل به و هو نصيبهم من الملكية على الشيعاء و بالتالي لا يمكن القول بوجود علاقة كرائية في غياب أي دليل مادي يفيد ذلك وان العارضين و لتأكيد ذلك فانهم يؤدون المستحقات الضريبية بنظام و انتظام المحاكم وان جميع الادعاءات بوجود علاقة كرائية تعتبر باطله بطلانا مطلقا و لا يمكن الأخذ بها لا من قريب ولا من بعيد وان المستأنف عليهم لا صفة لهم في المطالبة بإفراغ المحل التجاري موضوع النزاع الذي يعود كنصيب في ملك على الشيعاء للعارضين ، ملتزمون إلغاء الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته و التصريح برفض الطلب.أرفقت ب : نسخة من شهادة الملكية ونسخة من مقال دعوى الاستحقاق ونسخة من عقد الشراء وأداء المستحقات الضريبية .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة تأكيدية بواسطة نائبيهم بجلسة 22/09/2025 التي جاء فيها أن العلاقة الكرائية ثابتة باعتراف مورث الطاعنين المكثري الأصلي وأن تماطل المستأنفين ثابت أيضا وأن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا كافيا وسليما ، ملتزمون رد الاستئناف الحالي وتأييد الحكم الابتدائي .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 27/10/2025، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 03/11/2025.

التعليل

حيث أسس المستأنفين استئنافهم على ما سطر أعلاه.

وحيث انه خلافا لما عابه الطاعنين على الحكم المستأنف، فان منازعتهم في العلاقة الكرائية التي تربطهم والمستأنف عليهم بصفتهم خلفا عاما كورثة لمورثيهم اطراف العلاقة الكرائية الاصلية التي موضوعها المحل التجاري موضوع الدعوى تبقى غير مؤسسة كون هذه العلاقة ثابتة بمقتضى الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية بالدر البيضاء رقم 6326/299 بتاريخ 03/07/1981 الملفى بالمرفق الذي جاء في وقائعه ان مورث المستأنفين اقر بان سند تواجده في المحل رقم 73 عن طريق الكراء وهو الحكم الذي تبقى له حجية فيما ضمن به من وقائه طبقا لمقتضيات الفصل 4-18 ق ل ع، اما ما يتشبهت به المستأنفين من كونهما مالكين على الشيعاء بعد ان اشترى مورثهم 18 متر مربع من العقار من مورث المستأنف عليهم فلا يتعارض وما جاء في الحكم المذكور كون مدخل تملكهم للمساحة المذكورة ليس هناك ما يثبت انه انصب على المحل موضوع الدعوى خصوصا وان المحل مستخرج من عقار به محلات أخرى تجارية

وعقارية ومنه تبقى ملكية على الشيعاء فيما تبقى من العقار ويتعين عليهم فرزها مع باقي المالكين بخلاف سند تواجدهم بالمحل موضوع الدعوى الذي هو العلاقة الكرائية وفق الموضح أعلاه، ومنه يتعين رد طعنهم وتأييد الحكم المستأنف وتحميلهم الصائر نتيجة لما ال اليه طعنهم.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعيه.