

L'éviction d'un preneur sur la base d'une décision de justice ultérieurement annulée n'oblige pas le bailleur à restituer les loyers perçus d'un nouveau locataire durant la période d'éviction (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67609	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4619
Date de décision 20211004	N° de dossier 2021/8205/2513	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Responsabilité civile, Civil		Mots clés Responsabilité civile, Preuve du préjudice, Preneur, Perception de loyers, Ordonnance de référé, Faute, Eviction, Charge de la preuve, Bailleur, Annulation d'une décision de justice, Action en dommages-intérêts	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

L'appelant, preneur évincé sur la base d'une ordonnance de référé ultérieurement réformée, contestait le jugement du tribunal de commerce ayant rejeté sa demande d'indemnisation formée contre le bailleur. Il soutenait que l'éviction, obtenue par des manœuvres frauduleuses, ainsi que le refus initial du bailleur de le réintégrer, engageaient la responsabilité de ce dernier et lui ouvraient droit à réparation du préjudice subi et à restitution des loyers perçus d'un tiers durant la période d'éviction.

La cour d'appel de commerce écarte la demande relative aux loyers perçus par le bailleur. Elle retient que la reprise de possession du local, bien que fondée sur une décision de justice infirmée par la suite, conférait au bailleur un droit de jouissance et d'exploitation de son bien, rendant légitime la perception de loyers d'un nouveau preneur.

La cour relève en outre que le caractère frauduleux des pièces ayant fondé l'ordonnance d'expulsion n'était pas judiciairement établi, celle-ci ayant été réformée pour un motif de compétence et non pour cause de faux. S'agissant du refus temporaire de réintégration, la cour considère que si ce dernier constitue une faute, le preneur n'apporte pas la preuve du préjudice spécifique en résultant.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (م. أ.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 27/04/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/10/2020 تحت عدد 5024 ملف عدد 5127/8205/2020 و القاضي في الشكل: بقبول الدعوى في الموضوع: برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.

وحيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف الى الطاعنة مما يتعين التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا اجلا وصفه واداء.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه ان المدعى عليه صاحب الملك و الذي كان ممثلا القانوني السيد لحسن (م.) اكرى مقر الشركة منه بسومة شهرية قدرها 1650 درهم و تحصل على الوثائق اللازمة لإنشاء الشركة سواء الاجراءات المتعلقة بالوثائق الإدارية او القضائية الى حين أصبحت الشركة على شكلها الحالي و ذات شخصية معنوية و بدأت في الاشهار و العمل الفعلي في قطاع السفر السياحي و ان ممثلا فوجئ بالمدعى عليه يقوم بتنفيذ امر استعجالي يقضي بافراغها من المحل اذ استعمل هذا الأخير وسائل تدليسية و زور شواهد و احضر شهود الزور و تواطأ مع المفوض القضائي و هذا كله أدى الى تضليل العدالة من أجل الحصول على امر استعجالي من اجل الافراغ و ان ممثلا عند علمه بذلك تقدم بشكاية الى السيد الوكيل العام لدى محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عنوان شكاية من اجل التزوير في محرر رسمي و استعماله و خلق أشخاص وهميين و الادلاء ببيانات غير صحيحة و صنع شهادة تتضمن وقائع غير صحيحة و انتحال صفة كاذبة هذه الشكاية التي رفعت ضد المكري و المفوض القضائي سعيد (أ.) كما انها في شخص ممثلا القانوني قامت باستئناف الامر الاستعجالي اذ تم الغاؤه و الحكم من جديد بعدم الاختصاص طبقا للقرار رقم 6578 الصادر بتاريخ 31/12/2018 في الملف رقم 4720/8206/2018 و بعدها رفع دعوى استعجالية من اجل ارجاع الحالة الى ما كانت عليه و فتح ملف تحت عدد 1527/8101/2020 و قد أجاب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال رام الى ادخال الغير في الدعوى يوضح فيها انه أكرى المحل للسيدة زبيدة (أ.) و بالتالي أصبحت طرفا في النزاع و ان هذا الأخير اعترف بان الوجيبة الكرائية التي يتلقاها من المكترية الجديدة هي 3000 درهم شهريا و ادلى بعقد كراء محل تجاري يربطه مع السيدة الجديدة تم تحريره بين الطرفين و المصادق عليه يتضمن ان مدة الكراء تبتدئ من 5/9/2017 الى 5/9/2023 بسومة كرائية قدرها 300 درهم مما يفيد ان المحل مشغول من طرف الغير على سبيل الكراء و قبل وجود القرار الاستئنافي القاضي بإلغاء الامر بالافراغ، لذلك تلتمس أساسا الحكم بالمبالغ المتوصل بها من قبل المدعى عليه باكرائه المحل الخاص بها بطريقة غير شرعية و توصل من خلال ذلك بمبلغ 105.000 درهم عن المدة المتراوحة بين 5/9/2017 الى تاريخ طلب تنفيذ ارجاع الحالة و الحكم باجراء خبرة لتحديد الخسائر و الاضرار التي أصابتها و ممثلا جراء الحصول على امر بالافراغ بطريقة غير شرعية استعمل فيها التزوير و بيانات كاذبة و تحميل المدعى عليه صائر هذه الدعوى و حفظ باقي الحقوق بما في ذلك مقال إضافي للمطالبة بما تبقى من اشهر كرائية الى حين ارجاع الحالة، و عزز المقال بقرار، امر، عقد كراء، طلب ارجاع الحالة الى ما كانت عليه و مذكرة جوابية مع مقال ادخال الغير في الدعوى.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 22/09/2020 جاء فيها انه يملك المحل التجاري الكائن بتعاونية [العنوان] برشيد والذي اكراه للمدعية الت توقفت عن أداء ما بذمتها من واجبات كرائية مما حدا به الى توجيه انذار اليها بذلك توصلت به بتاريخ 03/08/2016 و انها لم تسلك مسطرة الصلح المنصوص عليها في المادة 27 من ظهير 1955 فاستصدر على اثر ذلك حكما بتاريخ 18/01/2017 تحت عدد 426 في الملف عدد 10648/8206/2016 قضى بالاداء دون الافراغ بعلته انه تقدم بدعواه قبل مرور اجل 6 اشهر ما بين التوصل بالانذار و تاريخ تقييد الدعوى و انه نتيجة لذلك تقدم بدعوى أمام السيد قاضي المستعجلات باعتبار أن عدم سلوك المكترية لمسطرة الصلح يجعلها في حكم المحتل بدون سند و هي الدعوى الذي صدر بشأنها الامر عدد 321 بتاريخ 26/01/2017 في الملف رقم 187/8101/2017 قضى بتمكينه من محله مع النفاذ المعجل و بذلك تكون مطالبة المدعي بالتعويض عن حقوق الاستغلال غير قائمة على أساس على اعتبار انه لم يتم بفتح المحل المذكور عنوة فان تواجده خلال هذه المدة بالمحل المملوك له كان بناء على امر قضائي قضى بتمكينه من المحل كما ان الامر الاستعجالي عدد 1853 الصادر بتاريخ 06/07/2020 في الملف عدد 1527/8101/2020 القاضي بارجاع الحالة الى ما كانت عليه هو موضوع استئناف و بالتالي يبقى غير حائز لقوة الشيء المقضي به مما يجعل الطلب سابق لاوانه، و ان مجرد تقديم شكاية بشأن التدليس و التزوير دون الادلاء بمآلها لا يمكن باي حال من الأحوال ان تقوم كقرينة على مزاعم المدعي مادام لم يثبت باي شكل من الاشكال تعسفه في استعمال حقه في التقاضي، و ان الشركة التي يدعي الممثل القانوني تعرضها لخسائر تبقى ذات وجود صوري تكاد تكون شركة وهمية لا تحقق مداخل تذكر مادام انها غير قادرة على أداء الواجبات الكرائية اذ تخلذ بذمتها الواجبات عن المدة من 01/01/2016 الى متم غشت 2016 و هي موضوع الحكم رقم 426 بالإضافة الى المدة من فاتح شتنبر 2016 الى تاريخ 23/03/2017 استرجاعه لمحله و انه حاول جاهدا تنفيذ الحكم المذكور و توجيه انذار بالاداء عن المدة المتبقية لكن دون جدوى لتعذر العثور على عنوان المدعية خاصة و انها خلال جميع المساطر ظلت تتقاضى بعنوانه الذي سبق ان افرغت منه و انه سبق للمدعى عليها ان توصلت بتاريخ 18/12/2016 أي خلال فترة تواجدها بالمحل باشعار بتعليق تزويدها بالكهرباء نظرا لتوقفها عن أداء أقساط الاشتراك لعدة شهور كما ان محضر الافراغ الذي انجزه مامور الإجراءات السيد يونس (م.) اثبت وجود أشياء غير ذات قيمة عبارة عن متلاشيات مما يدل على توقف نشاط المدعية و هو الامر الذي أكده المدعي نفسه حين أشار في طلبه الرامي الى ارجاع الحالة الى ما كانت عليه الى تعرض الشركة لبعض العراقيل للحصول على بعض الوثائق الإدارية مما تسبب في تعثر مسيرها، لذلك يلتمس اسناد النظر شكلا و برفض الطلب موضوعا و تحميل المدعية الصائر، و ارفق المذكرة بانذار، حكم، مقال استئنافي، حكم، و قرار بتأييده، اشعار بتعليق تزويد كهرباء، محضر افراغ و طلب رام الى ارجاع حلة الى ما كانت عليه.

و بناء على ادلاء نائب المدعية بمذكرة تعقيب بجلسة 06/10/2020 جاء فيها ان المدعى عليه لازال متعنتا في ارجاع الحالة الى ما كانت عليه رغم حكم المحكمة اذ انتقل مامور إجراءات التنفيذ من اجل ارجاع الحالة طبقا لملف التنفيذ لدى المحكمة الابتدائية ببرشيد عدد 192/6304/2020 غير ان المدعى عليه حاليا رفض مما حدا بمامور اجراءات التنفيذ الى تحرير محضر امتناع، لذلك تلتمس الحكم وفق الطلب، و ارفقت المذكرة بمحضر امتناع.

و بعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث ادلت الطاعنة بنسخة من الشكاية الى الوكيل العام موضوعها الزور اوضح من خلالها للنياية العامة ان المالك المكري استعمل مجموعة من الوثائق وأحضر شهودا واستعان بأعوان قضائيين وكل ذلك زورا من أجل إفراغ العارضة والاستيلاء على التجهيزات وهذا ما حصل فعلا بحيث أحيل ملف النازلة على التحقيق وهذا دليل على أن المشتكى بهم وبالخصوص المالك قد أصابوا العارضة بخسارة فادحة أثرت على سيرها ماديا ومعنويا وإذا لم تأخذ المحكمة الابتدائية بهذا الجانب فهناك كذلك ما يضاف الى سوء نية المالك وإصراره على الإضرار بالعارضة فإنه امتنع عن إرجاع الحالة الى ما كانت عليه عند محاولة تنفيذ حكم المحكمة القاضي بإرجاع الحالة، وبالتالي فهذا دليل قاطع على سوء نية المالك، وبذلك فإن الحكم الابتدائي عندما قضى برفض الطلب فإنه يكون غير مبني على أساس واقعي و قانوني على الأقل كان من الأجدر الأخذ بعين الاعتبار الامتناع عن إرجاع الحالة كمبدأ لتعويض العارض عن الخسارة والحكم له كذلك بواجبات الكراء التي كان يتلقاها من المكترية التي فوت لها المحل التجاري بسومة شهرية قدرها 3000 درهم ، و ان العارضة في

شخص ممثلا لهم الحق في المطالبة بالتعويضات وحقوق الاستغلال وكذلك واجبات الكراء التي توصل بها المالك مما يناسب الحكم بالمطلوب مع انتداب خبير لتحديد التعويضات عن الخسائر التي اصابته العارضة وكذلك أداء مبالغ الكراء التي توصل بها المالك من المكترية السابقة، ملتزمة الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بأداء المبالغ المطالب بها مع انتداب خبير لتحديد التعويضات عن الخسائر وكذلك مبالغ الكراء التي توصل بها المالك وتحميل المدعى عليه الصائر وحفظ باقي الحقوق.

وارفقت المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 13/09/2021 جاء فيها ان زعم الطرف المستأنف أن العارض امتنع عن تنفيذ الحكم القاضي بإرجاع الحالة والحال أن العارض كان قد تقدم بطلب إيقاف التنفيذ أمام السيد الرئيس الأول لدى محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وأنه بمجرد صدور القرار عدد 1773 بتاريخ 10/09/2020 والقاضي برفض الطلب قام بعدها مباشرة بتسليم مفاتيح المحل للمستأنفة وذلك بتاريخ 2/10/2020 ، و أن الطرف المستأنف يحاول جاهدا الإثراء على حساب العارض مختلقا بذلك مجموعة من الوقائع الكاذبة والافتراءات المزعومة التي لا تجد لها سنداً قانونياً بل وصل الأمر إلى حد ابتزاز العارض ومطالبته بمبالغ مالية كبيرة مقابل إفراغ المحل ، وكما أن العارض سلك ولازال يسلك جميع المساطر القانونية بغية الحصول على واجبات الكراء والتي يمتنع المستأنف صراحة عن أدائها ، و أن المستأنفة بمجرد استرجاعها للمحل قامت بإغلاقه وشرعت في ابتزاز العارض وامتنتعت عن أداء الواجبات الكرائية، كما أن العارض استصدر الحكم عدد 6566 بتاريخ 24/6/2021 في الملف رقم 3515/8219/2021 قضى على المدعى عليها شركة (م. أ.) في شخص ممثلا القانوني بالأداء والإفراغ ، و أن مطالبة المستأنفة للعارض بالتعويض عن حقوق الاستغلال بزعم أنها تعرضت لخسائر فادحة يبقى غير مرتكز على أساس على اعتبار أن العارض استرجع المحل بناء على أمر قضائي قضى بتمكينه من المحل وان وجوب احترام أوامر وأحكام القضاء يقتضي عدم الالتفات لطلب التعويض مادام أن المستأنفة بدورها لجأت للقضاء قصد إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وهو ما كان لها بالفعل ، و أن موضوع الشكاية المزعومة فإن العارض لا علم له بها ويستغرب إثارها في كل مرة ، و أن الشركة التي يدعي الممثل القانوني تعرضها لخسائر تبقى ذات وجود صوري وتكاد تكون شركة وهمية لا تحقق مداخل مادام أنها غير قادرة على أداء الواجبات الكرائية حيث تخلدت بذمتها الواجبات عن المدة من 01/01/2016 إلى متم غشت 2016 وهي موضوع الحكم رقم 426 الذي سبق الإشارة إليه أعلاه والذي امتنتعت المستأنفة صراحة عن تنفيذه ، و بالإضافة إلى المدة من فاتح شتنبر 2016 إلى تاريخ 23/03/2017 تاريخ استرجاع العارض لمحلها، ولعل أهم ما يثبت أن الشركة المدعية في شخص ممثلا القانوني غير قائمة فعليا توصلها بتاريخ 18/12/2016 أي خلال فترة تواجدها بالمحل بإشعار بتعليق تزويدها بالكهرباء نظرا لتوقفها عن أداء أقساط الاشتراك لعدة شهور كما أن محضر الإفراغ الذي أنجزه مامور الإجراءات السيد يونس (م.) أثبت وجود أشياء غير ذات قيمة عبارة عن متلاشيات الشيء الذي يدل على توقف نشاط المدعية وهو الأمر الذي أكدته المستأنفة نفسها حين اشارت في طلبها الرامي الى ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه الى تعرض الشركة مرض العراقيل للحصول على بعض الوثائق الإدارية ما تسبب في تعثر مسيرتها ، و يتضح من خلال ما سبق أن مطالب المدعية غير قائمة على أساس قانوني سليم وأنها تحاول يائسة الإثراء على حساب العارض ، ملتتمسا شكلا اسناد النظر وموضوعا تأييد الحكم المستأنف.

وارفق المذكرة بصورة لمحضر تنفيذي بإفراغ العارض وتسليم مفاتيح و صورة لمحضر امتناع و عدم وجود ما يحجز و صورة من الحكم عدد 6566 و نسخة من قرار رقم 1773 و باقي المرفقات المشار إليها أعلاه سبق الإدلاء بها في المرحلة الابتدائية .

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 27/9/2021 جاء فيها أن المستأنف عليه ينكر الامتناع عن التنفيذ بعله أنه تقدم بطلب إيقاف التنفيذ وهذا تبرير الايرتكز على أساس قانوني لأن طلب إيقاف التنفيذ لايعطيه الحق القانوني في الامتناع عن التنفيذ وقد ادعى المستأنف عليه أن ممثل العارضة ابتزه من أجل أداء مبالغ مالية لإفراغ المحل ، وهذا ادعاء كاذب وافتراء يعاقب عليه القانون كما أن المستأنف عليه زعم أن ممثل العارضة يرفض أداء واجبات الكراء، والحال أنه هو من يرفض أن يتوصل رغم عرضها عليه بواسطة مفوض قضائي وقد نفي المستأنف عليه علمه بالشكاية بالزور ، وأن المفوض القضائي الذي استعمله لتزوير الوقائع والمسمى سعيد (أ.) هو محل استنطاق أمام النيابة العامة بالمحكمة الجزئية بالدار البيضاء كمساعد للقضاء ملف 160/3114/2020 وهو الآخر فار ومحل بحث، و وأن الشاهدين الذين شهدا زورا قد ترجعا عن شهادتهما، وأن الإفراغ تم بناء على وقائع

كاذبة وأعمال زوربية، وان المستأنف عليه يقول ان الشركة متوقفة فهي فعلا كانت متوقفة بما سببه لها من اضرار ، ملتزمة الحكم وفق المقال الإستئنافي.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات اخرها جلسة 27/9/2021 حضر الأستاذ (ز.) شخصيا تسلم نسخة من المذكرة التعقيبية، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/10/2021.

التعليل

حيث اسست الطاعنة استئنافها على الاسباب المشار اليها اعلاه.

وحيث ان ما عابته المستأنفة على الحكم الابتدائي يبقى غير مبني على اساس سليم، ذلك ان الامر بارجاع الحالة الى ماكانت عليه تم تنفيذه بواسطة القوة العمومية وتم تسليمها المفاتيح حسب البين من محضر التنفيذ المؤرخ في 21/10/2020، وان امتناع المستأنف عليه بتاريخ 10/09/2020 وان كان يشكل خطأ فان المستأنف عليها لم تبين وجه الضرر والخسارة التي لحقت الشركة وهي الملزمة بالاثبات.

وحيث انه فيما يتعلق بحقوق الاستغلال، فان كراء المستأنف عليه للمحل بعد استرجاع حيازته لا يبرر للمستأنفة الحصول على تلك واجبات الكراء، بالنظر الى ان استرجاع المستأنف عليه للمحل كان بناء على حكم قضائي وحيازته له تخول له التصرف في ملكه بكافة صور الاستغلال، ويبقى السبب على غير اساس.

وحيث ان الوقائع والوثائق التي اعتمدها المستأنف عليه في دعوى الافراغ لم يثبت للمحكمة زوربيتها، اذ ان الامر القاضي بالافراغ تم الغاؤه بعلّة مساس قاضي الامور المستعجلة بجوهر النزاع، وليس استنادا لزورية الوثائق.

وحيث انه بالاستناد لما ذكر يبقى مستند الطعن على غير اساس، مما يتعين معه رد الاستئناف ، وتأيد الحكم المستأنف ، وتحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: برده، وتأيد الحكم المستأنف ، وتحميل الطاعنة الصائر.