

L'occupant d'un local commercial est redevable de l'indemnité d'occupation jusqu'à la date de son expulsion effective constatée par huissier de justice (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68146	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5941
Date de décision 20211207	N° de dossier 2021/8205/3841	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Taxes locatives, Résiliation du bail, Procès-verbal d'expulsion, Preuve de l'occupation, Pouvoir d'appréciation du juge, Libération des lieux, Indemnité d'occupation, Expulsion, Dommages-intérêts moratoires, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un occupant sans titre au paiement d'une indemnité d'occupation et de dommages-intérêts, la cour d'appel de commerce examine la preuve de l'occupation et la charge des taxes afférentes au bien. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des bailleurs tout en rejetant la demande reconventionnelle de l'occupant en remboursement des taxes foncières.

L'appelant principal contestait devoir l'indemnité, arguant d'une cessation d'exploitation antérieure à son expulsion effective, et soutenait, au visa de l'article 642 du dahir des obligations et des contrats, que la charge des taxes incombait aux bailleurs. La cour écarte ce raisonnement en retenant que l'occupation est matériellement établie jusqu'à la date de l'expulsion forcée, telle que constatée par un procès-verbal d'exécution, rendant inopérante la preuve d'une simple cessation d'activité.

Elle juge en outre que l'exploitant de l'immeuble demeure le redevable des taxes en l'absence de stipulation contraire. Statuant sur l'appel incident des bailleurs qui sollicitaient une majoration des dommages-intérêts, la cour estime que le montant alloué par les premiers juges relève de leur pouvoir souverain d'appréciation et constitue une juste réparation du préjudice.

En conséquence, la cour rejette les deux appels et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (ك.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 07/07/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/04/2021 تحت عدد 3615 ملف عدد 1609/8205/2021 و القاضي: في الشكل: قبول الطلبين الأصلي و المضاد في الموضوع: في الطلب الأصلي الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعين مبلغ 22200,00 درهم كواجب استغلال عن المدة فاتح يناير 2015 الى 15/02/2018 بمشاهدة قدرها 600 درهم و تعويض عن التماطل قدره 2000 درهم و تحديد مدة الاكراه البدني في الادني في حقه و تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات و في الطلب المضاد : رفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر في الشكل :

حيث إن الحكم المستأنف قد بلغ للطاعنة بتاريخ 24/6/2021 حسب غلاف التبليغ المرفق بالمقال، وتقدمت باستئنافه بتاريخ 7/7/2021 أي داخل أجل خمسة عشر يوما (15) المنصوص عليه بالمادة 18 من القانون رقم 53.95 القاضي بإحداث المحاكم التجارية، مما يبقى معه استئنافها المذكور مقدما وفق الشروط المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء ويتعين بالتالي التصريح بقبوله شكلا.

و حيث ان الاستئناف الفرعي قدم كذلك مستوفيا لكافة الشروط الشكلية صفة و أجلا و أداء مما يتعين معه قبوله

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ورثة انزيض (ع.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه أنهم دائنون للمدعى عليه بمبلغ 22800,00 درهم عن مستحقات استغلاله لمحلهم التجاري الكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء للمدة المتراوحة ما بين متم دجنبر 2014 و 15/02/2018 أي 38 شهر بحسب 600 درهم شهريا مع التعويض عن الضرر ذلك انه سبق الحكم عليه بالاداء الى متم دجنبر 2014 حسب الثابت من القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 21/12/2015 تحت عدد 6666 و انه ظل يستغل المحل بعد ذلك بسوء نية الى ان افرغ بالقوة بتاريخ 15/02/2018 و بتاريخ 22/01/2021 بلغ المدعى عليه من المدعين بانذار بالاداء لواجبات استغلال محلهم، لذلك يلتمسون الاشهاد بالمصادقة على الإنذار بأداء واجبات الاستغلال المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 22/01/2021 عن طريق مفوض قضائي لمطالبيته باستغلال محلهم المذكور عن المدة ما بين الحكم و الافراغ و الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 22800 درهم لواجب استغلال محلهم التجاري الكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء عن المدة من متم دجنبر 2014 الى يوم الافراغ 15/02/2018 و كذا أدائه لهم تعويضا ماديا و معنويا قدره 10.000,00 درهم عن التماطل و التسويق منذ تاريخ الافراغ الى يومنا هذا مع النفاذ المعجل و الصائر و تحديد الاكراه في حقه في اقصى ما ينص عليه القانون، و عزز المقال بقرار استئنافي، محضر افراغ محل، انذار، محضر تبليغ انذار و وثائق شخصية لاثبات الصفة و اراثة و وكالات.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جواب مع مقال مضاد جاء فيهما انه منذ سنة 2014 توقف عن الاستغلال المزعوم و ما يؤكد ذلك هو مراسلته لمديرية الضرائب كما هو ثابت، كما انه ظل يؤدي الواجبات الضريبية على المحل موضوع النزاع منذ سنة 2012 حسب الثابت من وصولات الأداء، لذلك يلتمس في الجواب القول باستبعاد جميع دفعو الطرف المدعي و بالتالي بعدم قبول الطلب

شكلا و في المقال المضاد الحكم على الطرف المدعي اصليا بادائه له مبلغ 10.707,00 درهم عن الواجبات الضريبية المؤداة عن المحل موضوع النزاع مع أدائهم له مبلغ 2000,00 درهم من قبل التعويض مع النفاذ المعجل و الصائر، و ارفق المذكرة بوصولات أداء صريبي و رسالة موجهة لادارة الضرائب.

و بناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة توضيحية جاء فيها ان المقال المضاد للمدعى عليه لم يقدم على الصفة طبق الإجراءات المسطرية و لم يرفق باية وثيقة قانونية لبيان العلاقة بين المرفقات و موضوع طلبه و انعدام علاقة التواصل الضريبية و رسالته لادارة الضرائب بالمدعين و انه سبق لنفس المدعى عليه تكوين عصابة مختصة في التقاضي اذ فتحو عدة مساطر قضائية صورية لعرقلة دعاوى المدعين الى ان أصدرت احكام قضائية نهائية انتهت بالقرار الاستئنافي النهائي المدلى به القاضي بالحكم على المدعى عليه وحده بواجبات الاستغلال من 01/01/2017 الى متم دجنبرمع الافراغ و انه امتنع عن الافراغ الى ان اجبر على ذلك بتاريخ 15/02/2018 و هي وثائق حاسمة رسمية لا يطعن فيها الا بالزور اما صور تواصل الضريبة و المراسلة الموجهة منه لادارة الضرائب المدلى بها رفقة المقال المضاد فلا علاقة لها باطراف النزاع و سبق للعدالة البث في مضمونها بالرفض، لذلك يلتزمون في الطلب الأصلي الحكم وفق ما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى و في الطلب المضاد الحكم أساسا بعدم قبول الطلب المضاد شكلا و احتياطيا رفضه و على رافعه صائره.

و بعد مناقشة القضية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه محمد (ك).

أسباب الاستئناف

جاء في أسباب استئنافه، بعد عرض موجز للوقائع فيما يخص الطلب الأصلي: أن المحكمة الابتدائية قضت بأداء العارض للمستأنف عليهم مبلغ 22.200,00 درهم كواجب استغلال عن المدة من فاتح يناير 2015 إلى 15/02/2018 وتعويضا عن التماطل قدره 2000,00 درهم و أن الحكم الابتدائي جانب الصواب كونه لم يقف على حقيقة مفادها أن العارض وقبل صدور القرار الاستئنافي لم يعد يستغل المحل المذكور وانه أصبح تحت عهدة مالكة وهذا واضح من خلال الطلب الموجه إلى السيد مدير مديرية الضرائب المؤرخ في 24/10/2016 و انه بعد إبراء ذمته من المسؤولية الإدارية قام بوقف النشاط الذي كان يمارسه في المحل ووضع رهن إشارة مالكه و أنه لا يمكن المطالبة بواجب الاستغلال إلا إذا كان هناك استغلال فعلي للمحل يجعله يستفيد من عائداته الشيء غير المحقق في نازلة الحال الشيء الذي وجب التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والتصريح برفض الطلب بخصوص الطلب الأصلي واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء بحث بحضور الأطراف وشهودهم للوقوف على الحقيقة.

و فيما يخص المقال المضاد : أن القاضي الابتدائي قضى برفض طلب العارض الرامي إلى استرجاع مبالغ الضريبة المؤداة من طرفه بعلته أن هذه الأقساط أديت بمناسبة استغلاله للأصل التجاري وان الملف خال مما يفيد الاتفاق على أدائها من طرف المكري و أنه تم إغفال مقتضيات الفصل 642 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على مايلي: " يلتزم المكري بدفع الضرائب وغيرها من التكاليف المفروضة على العين المكترأة ما لم يقض العقد أو العرف بخلاف ذلك" وعليه فتبعاً للفصل أعلاه فإنه في حالة عدم وجود اتفاق صريح بين الطرفين فإن المكري هو الملزم بأداء الضرائب وغيرها خاصة أن الضريبة المؤداة تتعلق بالسكن والخدمات الجماعية. وحيث إن العارض تكبد مصاريف الضريبة منذ سنة 2012 مراعاة منه الرابط القرابة والصداقة التي تربطه بالمستأنف عليهم، لكنه تفاجأ بالدعوى الحالية التي لا تمت للواقع بصلة ولا أساس قانوني لها ، لذلك تلتمس بخصوص الطلب الأصلي أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و برفض الطلب الأصلي والحكم وفق المقال المضاد للعارض و احتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء بحث بحضور الأطراف وشهودهم للوقوف على الحقيقة و أدلى : بأصل حكم ابتدائي و أصل طي تبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بهما من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 21/09/2021 جاء فيها عن الاستئناف الاصلي لمحمد (ك): ان الاستئناف الاصلي لم يقدم على الصفة ، طبق الاجراءات المسطرية ، و لم يرفق بالوثائق اللازمة لاثبات مزاعم صاحبه ، مما يتنافى مع مقتضيات الفصول - 5، 141 و ما بعده و 134 من م م و أنه احتياطيا على عكس ما جاء في

وقائع المقال الاستئنافي الأصلي لمحمد (ك.) ، فان الوقائع الحقيقية الصحيحة هي الواردة بالصفحة 2 من الحكم المستأنف نفسه و خلافا لما جاء في مناقشة المستأنف الأصلي للطلب الأصلي للعارضين فان نهاية الفقرة الأخيرة من ص 2 للحكم المستأنف نفسه و تؤكد أن القرار الاستئنافي النهائي المدلى به قضى بالحكم على المدعى عليه وحده بواجبات الاستغلال مع الافراغ ، و أنه امتنع عن الافراغ الى ان اجبر على ذلك بتاريخ 15/02/2018 ثم نقض العهد بالاداء بعد ذلك رغم توصله بالانذار بالاداء بتاريخ 15/01/2021 و هي وثائق حاسمة رسمية أما ما سمي بمناقشة المقال المضاد للمستأنف الاصيلي في استئنافه أنه لا تركز على اساس لان مقتضيات الفصل 642 من ق ل ع ، لا علاقة لها بالنازلة من جهة و ان صور التواصل الضريبية صورية مزورة سبق البث بشأنها قضائيا ولا علاقة لها بمحمد (ك.) من جهة ثانية و كما اجاب على ذلك الحكم المستأنف في تعليقه و لم يستطع المستأنف الاصيلي مناقشة ذلك او الرد على التحييت، مما يؤكد أن الاستئناف الاصيلي لا اساس له ولا علاقة لمضمونه بوثائق الملف مما يقتضي رده.

و عن الاستئناف الفرعي لورثة انزيض (ع.): انه سبق للمستأنف الأصلي محمد (ك.) تكوين عصابة مختصة في اختلاق المساطر القضائية لحرمان العارضين من استغلال محلهم منذ سنة 2007 لعرقلة دعاوهم الى أن صدرت احكام قضائية نهائية ابتدائيا استئنافيا و نقضا ، انتهت بالقرار الاستئنافي النهائي عدد 6666 القاضي بالحكم على محمد (ك.) وحده بواجبات الاستغلال مع الافراغ و استنادا على كون صور التواصل الضريبية المدلى بها من طرف المستأنف الاصيلي ليست في اسمه ولا علاقة له بها من جهة و سبق الطعن فيها بالزور و تم الحسم بشأنها قضائيا عندما ادلت بها زوجته جنة (ع.) و صهره محمد (ا.) من جهة ثانية ، و أن الغاية من اعادة الادلاء بها مرة اخرى هو عرقلة المساطر القضائية بسوء نية و التدليس على العدالة و نظرا لكونه بلغ عن طريق مفوض قضائي بتاريخ 2021/01/22، بالانذار النهائي المؤرخ ب 21/01/2021 للمطالبة بمستحقات استغلال المحل موضوع النزاع مع شرح خلفيات القضية و توضيح الحقائق و عدم وفاء السيد (ك.) بوعوده المتكررة منذ سنة 2018 و تطبيقا لمقتضيات الفصول 5، 134، 141 و مابعد من ق م ، و الفصول 399، 404، 418 من ق ل ع و المادة 34 و ما بعدها من قانون 49/ 16 ، و قرار محكمة النقض عدد 7192 الصادر في موضوع النازلة ، و الاجتهادات القضائية القارة و المتأثرة في مثل هذه الحالة فان العارضين يستحقون تعويضا ماديا ومعنويا عن التماطل لذلك يلتمس في الاستئناف الاصيلي لمحمد (ك.) اساسا رد الاستئناف الأصلي ، و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب المضاد و تحميل صاحبه الصائر و في الاستئناف الفرعي لورثة انزيض (ع.) و موضوع تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من واجب الاستغلال ، مع تعديل فيما قضى به من تعويض عن التماطل و رفع المبلغ المحكوم به .

ادلت : نسخة الحكم الابتدائي المستأنف عدد 3615 و نسختي المقال الافتتاحي و المذكرة التوضيحية للعارضين

و بناء على المذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 12/10/2021 جاء فيها انإذ يزعم الطرف المستأنف عليهم أصليا أن الوصولات الضريبية المدلى بها مزورة وانه سبق البث فيها وهي مزاعم واهية الغرض منها تضليل المحكمة ومحاولة إضفاء عدم الشرعية عليها فكيف يعقل أن المحل مستغل ولا تؤدي عنه ضرائب ومن تم ينبغي خصمها من المبالغ المطالب بها عن الاستغلال وعليه فإنه ينبغي استبعاد جميع مزاعم الطرف المستأنف عليه لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم و بالتالي وفقا للمقال الاستئنافي للعارض ، لذلك يلتمس استبعاد جميع مزاعم المستأنف عليهم أصليا لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم ، وبعد التصدي الحكم وفقا للمقال الاستئنافي له.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 12/10/2021 حضرت دفاع الطرفين و أدلى نائب المستأنفة بمذكرة حاز نائب المستأنف عليها نسخة منها و أكد ما سبق فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2/11/2021 مددت لجلسة 7/12/2021.

التعليل

في الاستئناف الأصلي

حيث تمسك الطاعن بأسباب الاستئناف المشار اليها اعلاه.

وحيث إنه فيما يخص السبب المستمد من مجانية الحكم الابتدائي الصواب كونه لم يقف على حقيقة مفادها أن الطاعن وقبل صدور القرار الاستئنافي لم يعد يستغل المحل ، فانه خلافا لما تمسك به الطاعن وان واقعة الاستغلال ثابتة من خلال القرار الاستئنافي عدد 6666 الصادر بتاريخ 21/12/2015 في الملف 2536/8203/2015 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و الذي قضى بالإفراغ و بأداء واجبات الاستغلال عن المدة من 1/1/2007 الى متم دجنبر 2014 ، و ان ما يؤكد ذلك هو محضر الافراغ المؤرخ في 15/2/2018 المنجز من طرف مأمور الإجراءات يونس (م.) و الذي يؤكد ان واقعة الافراغ تمت بتاريخ 15/2/2018 خلافا لما يتمسك به الطاعن مما يكون معه السبب المتمسك به غير مرتكز على أساس و يتعين رده.

و حيث تمسك الطاعن كذلك بكون المكري هو الملزم بأداء الضرائب وفقا للفصل 642 من قانون الالتزامات و العقود، الا انه خلافا لما تمسك به الطاعن، فان الثابت من خلال وثائق الملف ان المستأنف هو المستغل للأصل التجاري وفق ما تم بيانه أعلاه، و بالتالي يبقى هو الملزم بأداء الضريبة خاصة و إن ملف خال مما يفيد تحمل المستأنف عليهم للضريبة، لذا و إعمالا لمقتضيات المادة 5 من قانون 49.16 فإن وجيبة النظافة تعتبر من مشمولات الوجيبة الكرائية ، و أنه بغض النظر عن إدلاء المستأنف بما يفيد أداءه لهذه الضريبة فإن الطلب المتعلق بها يكون مردودا.

و حيث يكون تبعا لما ذكر مستند الطعن غير مؤسس و يتعين لأجله رد الاستئناف الأصلي و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

حول الاستئناف الفرعي

حيث ان المستأنفون فرعيًا تمسكوا بكون الحكم غير مرتكز على أساس عندما قضى بأداء مبلغ 2000 درهم ملتزمين رفع مبلغ التعويض المحكوم به، و حيث انه خلافا لما تمسك به الطاعن بهذا الخصوص، فان ما يستحقه المستأنفون الفرعيون من جانب المستأنف عليه الفرعي هو تعويض ، و هذا التعويض خاضع لمقتضيات الفصل 264 من قانون الالتزامات و العقود باعتبار ما لحق المستأنفون الفرعيون من ضرر و ما فاتهم من كسب ، و محكمة الدرجة الأولى و في إطار سلطتها التقديرية حددت مبلغ التعويض في مبلغ 2000 درهم و هو التعويض الذي تعتبره هذه المحكمة جابرا للضرر الذي أصاب المستأنفون الفرعيون الناتج عن استغلال المحل بعد صدور قرار بالإفراغ، و بالتالي وجب رد الاستئناف الفرعي و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعيه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع: بردهما و تأييد الحكم المستأنف و تحميل كل مستأنف صائر استئنافه