

**L'occupant d'un local commercial qui ne justifie d'aucun titre de présence est présumé locataire et peut être expulsé pour défaut de paiement du loyer (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60903	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2915
<b>Date de décision</b> 20230503	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4188	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Propriété du local, Preuve de la relation locative, Présomption de location, Occupation sans droit ni titre, Mise en demeure de payer, Fin de l'indivision, Expulsion du preneur, Défaut de paiement des loyers, Bail verbal, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'existence d'une relation locative et la demande d'expulsion subséquente, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve en matière d'occupation d'un local commercial. Le tribunal de commerce avait condamné l'occupant au paiement des arriérés locatifs mais rejeté la demande d'expulsion, au motif que le bailleur n'avait pas la qualité pour agir seul, le bien étant en indivision. L'appelant principal contestait l'existence même de la relation locative, tandis que l'appelant incident soutenait que le premier juge avait écarté à tort sa demande d'expulsion en retenant une situation d'indivision erronée. La cour fait droit à l'appel incident, relevant qu'un acte de cession produit aux débats établissait la pleine propriété du bailleur, écartant ainsi l'application des règles de l'indivision. La cour retient ensuite que le preneur, qui niait la relation locative, ne justifiait d'aucun titre légitimant son occupation des lieux. Dès lors, en l'absence de justification de son occupation et face à une mise en demeure de payer restée infructueuse, la demande d'expulsion est jugée fondée. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'expulsion et confirmé pour le surplus, notamment quant à la condamnation au paiement des loyers.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون. بناءً على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد الهادي (ب.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 16/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1039 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/03/2022 في الملف عدد 4062/8207/2021 والقاضي في الشكل: قبول الدعوى و في الموضوع الحكم على المدعى عليه الهادي (ب.) بادائه نصيب المدعي السيد قاسم (ب.) من مبلغ 87000 درهم مقابل وجيبات الكراء عن المحل لتجاري الكائن بـ [العنوان] سيدي قاسم عن المدة من سنة 2016 الى غاية 10-30-2011 مع النفاذ المعجل وتعويض عن التماطل في مبلغ 1000 درهم تحديد الإيجار في الأدنى تحميته الصائر ورفض الباقي. و بناءً على الاستئناف الفرعي المقدم من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 22/03/2023. في الشكل : حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن فيكون الاستئناف الأصلي مستوفياً لجميع الشروط الشكلية و يتعين التصريح بقبوله كما أن الاستئناف الفرعي قدم أيضاً وفق الشروط الشكلية فيكون حليفه القبول شكلاً. و في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤداة عنه الرسوم القضائية يلتزم من خلاله الحكم على المدعى عليه بأداء وجيبات الكراء المترتبة بذمته عن عقد الكراء المبرم بين الطرفين بخصوص المحل التجاري بـ [العنوان] سيدي قاسم منذ سنة 2016 الى غاية 10-30-2021 بحساب سومة شهرية قدرها 1500 درهم و يجب عنها مبلغ 87000 درهم وتعويض عن التماطل بمبلغ 1500 درهم بعد توصلها بالانذار بتاريخ 09-11-2021 وعدم الاستجابة لمضمونه والحكم تبعاً لذلك بالمصادقة على انذار الافراغ وفسخ عقد الكراء وافراغه من العين المكتراة مع النفاذ المعجل ، الاكراه البدني في الأدنى والصائر . وعزز المقال ب محضر تبليغ انذار ، عقد بيع ، تنازل شهادة مطابقة الاشغال بناءً على تغيير القاض المقرر من الأستاذة سعاد (ع.) الى الأستاذة حيات (ن.) وبناءً على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 16-02-2022 اكد من خلالها على ان العارض لا تربطه بالمدعي علاقة كرائية ولادليل يثبت ذلك وان الوثائق المدلى بها صحبة المقال لا تتناول الكراء وان الدعوى مقدمة من غير ذي صفة كما ان مسطرة الافراغ غير سليمة لانه من غير الجائز انذار واحد من اجل الاداء والافراغ اذا كان طلب الافراغ مبنياً على التماطل في الاداء وان القانون نضم الانذار بالاداء بمعزل عن الانذار بالافراغ ملتصقا عدم قبول الدعوى اساساً ورفضها موضوعاً وبناءً على المذكرة التعقيبية لنائب المدعية المدلى بها بجلسة 02/03/2022 اكد من خلالها على ان العلاقة الرابطة بين الطرفين مبنية على عقد شفوي بموجبه استغل المدعى عليه المحل على وجه الكراء وان العارض ادلى بما يفيد تملكه للمنزل المستخرج منه المحل في حين ان المدعى عليه انكر العلاقة الكرائية ولم يذكر سبب تواجده بالمحل و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف . أسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب الاستئناف الأصلي بعد عرض موجز لوقائع الدعوى، أن الطاعن نازع من خلال مذكرة جوابه في العلاقة الكرائية وعاب على المدعي عدم إثباتها بأية وسيلة من الوسائل، موضحاً أن الوثائق التي أدلى بها لا تثبت ذلك، وإن الحكم المستأنف اتخذ موقفاً غريباً من هذه المسألة، إذ اعتبر عقد الشراء مثبتاً للملكية، ثم ذكر أن مناقشة موضوع الدعوى يعتبر إقراراً ضمناً منه على ثبوت صفة الطالب، وإن هذا الإستنتاج لا يمت إلى قواعد الإثبات بأية صلة، إذ أن العارض أنكر العلاقة الكرائية عندما دفع بعدم إثباتها، وهو ما يزال ينكرها وينكر على سبيل الإحتياط سومة 1500,00 درهم شهرياً التي زعمها المدعي بالباطل ولا دليل عليها على الإطلاق، وإن اعتبار المناقشة والإنكار دليلاً على الإقرار يتعارض مع تنصيص الفصل 399 من قانون الإلتزامات والعقود على أن إثبات الإلتزام على مدعيه ولو كان مجرد مناقشة الإدعاءات إقراراً بها لبات كل المدعى عليهم مقرين ولأصبحت ممارسة حق الدفاع موقعة في الإقرار في جميع الأحوال . ثانياً : وان عقد الشراء لا يثبت للمشتري صفة المكري بل لا يثبت له حتى صفة التملك، لأن الشراء ناقل فقط، فلا ينقل إلى المشتري حق الملكية إلا إذا ثبت هذا الحق للبائع، وإلا فمن باع ما لا يملك لا يمكن أن ينقل حق الملكية إلى المشتري. واجتهادات محكمة النقض في هذا الإتجاه أكثر من أن تحصى ، وإن افتراض ثبوت الملكية لا يستلزم ثبوت العلاقة الكرائية بالضرورة، وإنه لا أساس لاستدلال الحكم الإبتدائي على الكراء بالملكية بعد استدلاله على الملكية بالشراء، وهو استدلال فاسد ومبطل للقضاء المبني عليه. ثالثاً: وانه لا يصح تحميل الحكم المستأنف للعارض عبء إثبات براءة ذمته من الأكرية قبل إثبات المدعي للعلاقة الكرائية وللسومة الكرائية، بل هو مخالف لمقتضى الفصل 400

من قانون الإلتزامات والعقود الذي لا يقلب عبء الإثبات على من يدعي انقضاء الإلتزام إلا بعد إثبات خصمه للإلتزام ، وان الحكم المستأنف حمل العارض عبء إثبات لا يلزمه قانونياً رابعاً : ان الحكم المستأنف قضى على العارض بأدائه نصيب المدعي السيد قاسم (ب.) من مبلغ 87.000.00 درهم دون بيان نسبة هذا النصيب مما يتعذر معه التعامل مع غموض هذا الحكم وتفعيه في أي محال ويهدد بإعطائه أكثر من مده الحقيقي ، وان حكماً غامضاً بهذه الحالة هو حكم باطل لا محالة، ملتصقاً ملتصقاً شكلاً قبول الاستئناف وموضوعاً إلغاء الحكم المستأنف ثم الحكم على سبيل التصدي بصفة أساسية بعدم قبول الدعوى وتحميل المدعي جميع المصاريف و بصفة احتياطية برفض الدعوى وتحميل المدعي جميع المصاريف. وبناء على مذكرة جوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 22/03/2023 جاء فيها انه بالرجوع إلى الدفوعات التي سردها المستأنف في مقاله نلاحظ أنها نفس الدفوعات التي أوردها في المرحلة الابتدائية وقد أجابت عنها المحكمة الابتدائية باستفاضة، حيث إن المستأنف لم يستطيع تبرير وجه مدخل تواجده في المحل التجاري موضوع النزاع فظلاً عن كونه لم ينازع في الإنذار الموجه إليه وبقي بدون جواب من جهة ثانية، إن العارض أدلى بأسماء شهود لإثبات العلاقة الكرائية بين الطرفين. و فيما يخص المقال الاستئنافي الفرعي : ان المحكمة قضت برفض طلب الإفراغ بعلّة أن المحل مشاع بينه وبين المسمى حسان (ب.) وان عقد الكراء لما كان من اعمال الإدارة فانه يتعين على الطالب أن يتوفر فيه النصاب الذي يجيز له حق مباشرة أعمال إدارة الملك المشاع طبقاً للفصل 971 من ق ل ع الذي ينص على أن " قرارات الأغلبية مالكين على الشياح ملزمة للأقلية فيما يتعلق بإدارة المال المشاع والانتفاع به، بشرط أن يكون لمالك الأغلبية ثلاثة أرباع هذا المال"، و أن المحكمة لم تطلع على عقد تنازل المنجز من طرف حسان (ب.) إلى العارض ، وانه بقي المالك الوحيد للمحل التجاري بصفة نهائية كما جاء في العقد المصحح الإمضاء بتاريخ 06/01/1997 تحت عدد [المرجع الإداري] والمسجل بإدارة التسجيل بتاريخ ، 1998/10/09 وأن المحكمة الابتدائية حينما علقت قرارها برفض طلب الإفراغ بعلّة أن المحل مملوك على الشياح تكون قد خالفت الواقع ، ملتصقاً بتأييد الحكم المستأنف و بخصوص المقال الاستئنافي الفرعي قبول المقال شكلاً وموضوعاً بإلغاء الحكم الاستئنافي فيما قضى برفض طلب الإفراغ وبعد التصدي الحكم بإفراغ المستأنف عليه الهادي (ب.) من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سيدي قاسم وتحميل المستأنف عليه الصائر. و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 12/04/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزاً و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/05/2023. محكمة الاستئناف من حيث الاستئنافين الاصلي و الفرعي معا : حيث بسط كل طاعن اسباب استئنافية على النحو المسطر اعلاه . وحيث تبين صحة ما عابه المستأنف فرعياً على الحكم المستأنف من مجانية الصواب فيما قضى به من رفض الطلب المتعلق بالإفراغ بعلّة أن المحل مشاع بين الطرفين المسمى حسان (ب.) و الحال أنه ثبت بالاطلاع على أوراق الملف و خاصة عقد التنازل المؤرخ في 06/07/1996 أن المسمى الحسان (ب.) قد تنازل تنازلاً تاماً لفائدة الطاعن قاسم (ب.) عن الدكان الكائن بـ [العنوان] سيدي قاسم وهو الدكان موضوع الدعوى الحالية مما يجعل الطاعن فرعياً مالكا لهذا المحل بصفة منفردة وأنه بصفته المالك قد وجه للمستأنف اصلياً انذاراً يطالبه فيه بأداء واجبات الكراء منذ سنة 2016 الى غاية 30/10/2021 على اساس مشاهرة قدرها 1500 درهم مانحاً اياه أجل 15 يوماً للداء تحت طائلة اعتباره مامطلا و المطالبة بأفراغه من العين المكراة وهو الانذار الذي بلغ به المستأنف اصلياً (المكتري) شخصياً بعنوان المحل المذكور وحاز الانذار ووقع على شهادة التسليم بتاريخ 19/11/2021 مما يجعل واقعة التبليغ بالانذار بالداء و الافراغ صحيحة ومرتببة لكافة آثارها القانونية و أن ما تمسك به الطرف المستأنف أصلياً بوصفه المكتري من انتفاء العلاقة الكرائية بينه و بين المستأنف عليه اصلياً لا يجديه نفعاً في غياب إدلائه بسند تواجده بالمحل موضوع النزاع و الذي ثبتت ملكيته للمستأنف الفرعي على النحو الوارد اعلاه مما يجعل صفة هذا الاخير كمالك قائمة في توجيه الانذار و المطالبة بالكراء المقابل للانتفاع بالمحل وأنه في غياب ما يثبت خلاف ما جاء بالانذار موضوع الدعوى تبقى منازعة المستأنف أصلياً ناقصة عن درجة الاعتبار مما يناسب التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الافراغ و الحكم من جديد بأفراغ المستأنف اصلياً هو و من يقوم مقامه من المحل ورد الدفوع المثارة بهذا الشأن . وحيث إنه من جهة أخرى و عملاً بمقتضيات الفصل 3 ق.م.م فإن المحكمة تبت في حدود طلبات الاطراف و طالما أن المستأنف فرعياً لم يتناول جانب الاداء للواجبات الكرائية المحكوم بها في حدود نصيبه يبقى ما جاء بالحكم المستأنف مصادفاً للصواب طالما لم يكن محل موضوع طعن أو منازعة و يتعين بالتالي التصريح بتأييده فيما قضى به من أداء . وحيث إنه يتعين جعل الصائر بالنسبة . لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علينا انتهائياً و حضورياً. في الشكل : قبول الاستئنافين الاصلي و الفرعي. في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الافراغ و الحكم من جديد بأفراغ المستأنف اصلياً الهادي (ب.) هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري

الكائن بـ [العنوان] سيدي قاسم و بتأييده في باقي مقتضياته و جعل الصائر بالنسبة .