

**L'occupation d'un local non  
inclus dans le contrat de bail  
écrit constitue une occupation  
sans droit ni titre en l'absence de  
preuve écrite d'un accord  
contraire (CA. com. Casablanca  
2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 71952	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1647
<b>Date de décision</b> 20190416	<b>N° de dossier</b> 2019/8232/712	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Formation du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Primauté de l'écrit, Preuve du bail, Occupation sans droit ni titre, Modification de l'objet du bail, Formation du contrat, Expulsion, Contrat écrit, Charge de la preuve, Bail, Accord verbal	
<b>Base légale</b> Article(s) : 443 - 444 - 628 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant l'expulsion d'un preneur pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce examine les modes de preuve de l'étendue d'un bail commercial. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion concernant un local non mentionné dans le contrat de bail écrit. L'appelant soutenait l'existence d'un accord verbal postérieur qui aurait étendu l'assiette de la location, et sollicitait à ce titre l'admission de la preuve par témoins. La cour rappelle que la preuve d'une relation locative, formalisée par un acte écrit, ne peut en principe être rapportée que par un autre écrit, ce qui exclut le recours à la preuve testimoniale. Elle relève en outre que le preneur, qui avait affirmé lors d'une sommation interpellative détenir une autorisation écrite du bailleur pour occuper les lieux litigieux, n'a pas été en mesure de produire ce document malgré une mise en demeure judiciaire. Faute pour le preneur de justifier d'un titre locatif valable pour la partie du bien immobilier en cause, son occupation est jugée sans droit ni titre, ce qui justifie son expulsion. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث تقدمت شركة (م. ع. خ.) بمقال استئنافي بواسطة نائبيها ، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/12/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/11/2018 تحت عدد 4143 في الملف عدد 2239/8232/2018 ، القاضي : بإفراغها في شخص ممثلها القانوني من الطابق الأرضي من العمارة الكائنة بزقة [العنوان] الرباط بجميع مرافقه هي و من يقوم مقامها أو بإذنها ، و تحميلها الصائر، و رفض باقي الطلبات.

وحيث قدم الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المستأنف ، انه بتاريخ 13/06/2018 تقدم السيد عبد الرحيم (ح.) بمقال لدى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه أبرم عقد كراء مع المدعى عليها بخصوص العمارة الكائنة بزقة [العنوان] الرباط المتكونة من أربع شقق أي شقة في كل طابق و مرآب تحت الأرض بسومة قدرها 50.000,00 درهم ، وأنه فوجئ بالمدعى عليها تحتل الطابق الأرضي من العمارة المشار إلى عنوانها و الذي لا يشمل عقد الكراء ، و تحتله بدون سند و لا قانون وتضمه إلى الشقق و المرآب تحت الأرض . ملتزمة الحكم عليها بالإفراغ من الطابق الأرضي من العمارة أعلاه بجميع مرافقه هي و من يقوم مقامها و لو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ لاحتلاله بدون سند ولا قانون، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل ، و تحميلها الصائر . مرفقة المقال بمحضر إنذار استجوابي ، نسخة طبق الأصل من ترجمة عقد كراء ، نسخة طبق الأصل من عقد كراء ، فاتورتي الماء و الكهرباء ، صور فوتوغرافية .

وأجابت المدعى عليها بأن الادعاء لا أساس له من الصحة و الدليل على ذلك هو عقد الشركة في الاصل التجاري الذي تدلي به المؤرخ في 2005 يتعلق بها و هو يضم كل من السيد محمد (ش.) و محمد (ع.) إلى جانب المدعى ، وبالرجوع إلى شهادة السجل التجاري يتضح أن أحد الممثلين القانونيين للعارضة ومنذ سنة 2005 هو ابن المدعى ، فهي و منذ سنوات و هي تستغل الطابق السفلي برضى المدعى و موافقته و حضوره للاجتماعات و الجموع العامة ، وأنه وإن كان عقد الكراء لا يتضمن الطابق السفلي فإن اتفاقا تم بين الشركاء في الاصل التجاري بما فيهم المدعى على أن يشمل الكراء الطابق السفلي ، وأن الاتفاق الشفوي على استغلال الطابق السفلي قابل للاثبات بواسطة الشهود خاصة الاساتذة و الموظفين العاملين بالمدرسة و الجيران . ملتزمة الحكم أساسا برفض الدعوى ، و احتياطيا إجراء بحث في النازلة . مرفقة الجواب بنسخة من عقد شراء أصل تجاري ، و من نموذج 7 لسجل تجاري ، نسخة من وصل ايداع ، نسخة من وصولات ، نسخة من رسالة و من بيان أداء .

و انتهت الاجراءات المسطرية بإصدار المحكمة التجارية الحكم المشار إليه أعلاه .

استأنفته شركة (م. ع. خ.) ، و أبرزت في أوجه استئنافها بعد عرضها لموجز الوقائع أنها تؤكد على أن الطابق السفلي تم الإتفاق شفويا على كرائه من طرف المستأنف عليه وذلك منذ سنوات عديدة. وللدليل على عدم صحة اقوال المستأنف عليه فقد أدلت بعقد شركة في الأصل التجاري مؤرخ في 2005 يتعلق بها وهو يضم كل من السيد محمد (ش.) والسيد محمد (ع.) إلى جانب المستأنف عليه عبد الرحيم (ح.).

ومن جهة أخرى وبالرجوع إلى شهادة السجل التجاري يتضح أن الممثلين القانونيين للعارضة ومنذ 2005 هما السيد محمد (ش.) والسيد محمد المهدي (ح.) هذا الأخير ليس سوى ابن المستأنف عليه. وان العارضة وطيلة هذه السنوات وهي تستغل الطابق السفلي بعد قبول المستأنف عليه وموافقة على كرائته شفويا للعارضة وقد كان يحضر للاجتماعات والجمع العامة التي تعقدتها العارضة دون أدنى إعتراض أو تحفظ على الكراء الشفوي للطابق السفلي. وان العارضة بعد أن قرر الشركاء تخصيص العقار المكتري واستغلاله كمدرسة قاموا بتجهيز ملف لهذه الغاية، حيث تم أداء مستحقات الوقاية المدنية عن مساحة 868 متر مربع أي العمارة برمتها بما فيها الطابق السفلي موضوع النزاع وهذا ثابت من الوصل المدلى به المؤرخ في 08/19/2008، كما أن الرسالة الصادرة عن السيد رئيس المركز الصحي والموجه إلى السيد رئيس المجلس البلدي يؤكد فيها بعد دراسة التصميم المتعلق بمشروع إدخال تغييرات بالعمارة لإستغلالها كمدرسة فإنه يعطي موافقته والأمر هنا يتعلق بالعمارة كاملة بما فيها الطابق السفلي والتي تم الإدلاء بهذه الرسالة سابقا.

ومن جهة أخرى فان العارضة هي من تقوم بإداء مقابل وصولات المياه والكهرباء عن الطابق السفلي منذ 2008 الى الآن كما هو ثابت من الوصلات المدلى بها باستثناء شهرين فقط تم ادأؤهما من طرف المستأنف عليه، وتتحداه العارضة في الادلاء بباقي الوصولات او شهادة تثبت اداء مقابل الماء والكهرباء منذ 2008 الى الآن باستثناء المدة التي أدلى بها. وانه اذا كان عقد الكراء الذي يربط الطرفين لم يتضمن الإشارة الى الطابق السفلي، فإن إتفاقا تم بين الشركاء في الأصل التجاري بما فيهم المستأنف عليه على أن يشمل الكراء الطابق السفلي وكان ذلك ضروريا للحصول على الموافقة من طرف الوكالة الحضرية لإنجاز مشروع مدرسة بالعقار موضوع الكراء وكذلك الأمر بالنسبة للوثائق الإدارية الأخرى المشار إليها وما دام الطلب مقدم من طرف العارضة وما دام المستأنف عليه شريكا في الأصل التجاري فان موافقته كانت حاضرة وضرورية وان العارضة ومنذ 2005 تاريخ ابرام عقد الكراء وهي تستغل الطابق السفلي رغم عدم ذكره في عقد الكراء، ذلك بمقتضى اتفاق شفوي لاحق بينها وبين المكري وأن واقعه اثبات العلاقة الكرائية بالنسبة للطابق السفلي قابلة بواسطة الشهود الذين حضروا هذا الإتفاق ، هذا في حالة عدم اقتناع المحكمة بكون الاحتلال غير ثابت و غير مرتكز على أساس استنادا على الوثائق المدلى بها . ملتمة : في الشكل : قبول الاستئناف ، و في الموضوع : إلغاء الحكم الابتدائي و الحكم من جديد برفض الطلب.

و ارفقت المقال بطي التبليغ ، و نسخة من الحكم المطعون فيه.

وحيث أدلت المستأنفة بجلسة 26/02/2019 بطلب الإدلاء بفاتورتتي أداء الماء و الكهرباء عن الطابق الأرضي ملتمة إضافتهما إلى الملف.

وحيث ادلى المستأنف عليه بجلسة 26/02/2019 بمذكرة جوابية أكد بموجبها أن المستأنفة لم تدل بأية وثيقة تخالف احتلالها للطابق الأرضي الذي تستغله بإقرارها دون سند ، وأن عقد الكراء بين الطرفين محدد لمدة ثلاثة سنوات و لا يشير بثاتا للطابق تحت الأرضي ، مع العلم أن عقد الاشتراك في الكهرباء و الماء في اسم السيد عبد الرحيم (ح.) . وأن صفة المدعي كأحد الشركاء في الشركة المدعى عليها تبقى مستقلة عن صفته كمشارك في الشركة و مالك للعقار . وأن ادعاء علمه باستغلال المدعى عليها للطابق الأرضي و سكوته عن ذلك بعض الوقت لا ينتج عنه اعتبار هذا الطابق مشمولاً بعقد الكراء المذكور ، ولا يرفع عنه حالة الاحتلال بدون سند ، لأن العقد لا يمكن ان يسمى عقدا إلا بتطابق إرادة الطرفين إرادة الشركة و إرادة المدعي ، و هذا منعدم في نازلة الحال ، و مخالف لمقتضيات الفصل 628 من ق.ل.ع . وأن طلب المستأنفة بإجراء بحث و الاستماع إلى الشهود يناقض مقتضيات الفصل 444 من ق.ل.ع . وأن العقد الرابط بين الطرفين كتابي و لا يخالف إلا بعقد كتابي أو عقد ملحق به يعدله و هذا غير موجود في نازلة الحال . وأن العارض لم يتفق مع الشركة بشأن الطابق الأرضي لا شفويا و لا كتابيا . ملتمة : تأييد الحكم المستأنف ، و تحميل المستأنفة جميع مصاريف الدعوى ، مع النفاذ المعجل .

وحيث أدرجت القضية بجلستين آخرهما بجلسة 12/03/2019 تخلف خلالها الأستاذ (ر.) عن المستأنفة رغم تبليغه بكتابة الضبط بالمذكرة الجوابية المدلى بها بجلسة 26/02/2019 من طرف الأستاذ (ب.) ، الذي حضر عنه الأستاذ (مح.) ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة ، و تم حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 19/03/2019 .

وحيث إنه بجلسة 19/03/2019 تقرر اخراج الملف من المداولة قصد اشعار نائب المستأنفة بالإدلاء بما يفيد ترخيص المستأنف عليه لموكلته كتابة باستغلال الطابق السفلي حسب الوارد بمحضر إجراء انذار استجوابي المؤرخ في 02/05/2018 ، مع إدراج الملف بجلسة 02/04/2019 يستدعى لها نائبا الطرفين .

وحيث أدرج الملف بجلسة 02/04/2019 حضرها الأستاذ (مو.) عن الأستاذ (ب.) عن المستأنف عليه ، و الفyi بالملف طلب الاداء بشهادة التسليم تبين من خلالها أن الأستاذ (ر.) نائب المستأنف عليه توصل لجلسة يومه و تخلف عن الحضور و الإدلاء بالمطلوب ، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 16/04/2019 .

## محكمة الاستئناف

حيث تمسكت المستأنفة في اسباب استئنافها بما هو مشار إليه أعلاه.

وحيث إن الثابت من عقد الكراء و من اقرار المستأنفة نفسها أن العقد المذكور لا يتضمن الطابق السفلي .

وحيث إن الثابت قانونا و قضاء ، ان عقد الكراء هو اتفاق معبر عن إرادة الطرفين يرتب متى استجمع أركانه القانونية التزامات متقابلة بين طرفيه ، فلا يجوز إثباته ببينة الشهود مع مراعاة الاستثناء الوارد في الفصل 443 من ق.ل.ع كما عدل و تم ، وإنما يجب تكليف مثير قيام العلاقة الكرائية بالإدلاء بحجة كتابية على صحة ادعائه (قرار محكمة النقض صادر بتاريخ 08/05/2014 تحت عدد 271/2 في الملف عدد 704/3/2/2012) .

وحيث إن المحكمة و في إطار ما ذكر أعلاه ، و على اثر تصريح السيد محمد (ش.) بصفته مدير و مسير الشركة المستأنفة بمحضر الانذار الاستجوابي المؤرخ في 02/05/2018 والذي أكد بموجبه " بأن هناك اتفاق شفوي بين الطرفين حول كراء الطابق السفلي من العمارة رخص بموجبه كتابة باستغلاله ، وأنه طلب الترخيص لاحداث مؤسسة تعليمية بموافقة كتابية من المالك الأصلي للعمارة السيد عبد الرحيم (ح.) على اثرها حصل على رخصة كتابية لاستغلال العمارة بجميع مرافقها و طوابقها بما فيها الطابق الأرضي" ، فقد أشعرت نائب الشركة المذكورة المكترية الأستاذ رشيد (ر.) بالإدلاء بما يفيد ترخيص المستأنف عليه لموكلته كتابة باستغلال الطابق السفلي و ذلك بجلسة 02/04/2019 إلا أنه تخلف عن الحضور رغم التوصل و لم يتم الادلاء بالمطلوب .

وحيث إنه بثبوت وضع المستأنفة يدها على الطابق السفلي للعقار المكري و الغير مضمن بعقد الكراء ، و دون الادلاء بسند يبرر ذلك يجعلها في وضع المحتل له بدون سند يستوجب افراغها منه .

وحيث إنه بذلك يكون ما تمسكت به المستأنفة على غير أساس و الحكم المطعون فيه في محله و يتعين تأييده .

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .