

**Occupation sans droit ni titre :
Le contrat de bail conclu par une
personne physique ne constitue
pas un titre d'occupation pour
une personne morale (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60549	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1572
Date de décision 20230301	N° de dossier 2022/8232/4568	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Qualité de preneur, Preuve du bail, Parties au contrat, Occupation sans droit ni titre, Inopposabilité du contrat, Expulsion, Charge de la preuve, Bail commercial, Agent apparent	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'une société pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce examine l'opposabilité d'un contrat de bail invoqué par l'occupante. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion au motif que la société ne justifiait d'aucun titre locatif. L'appelante soutenait que son occupation était légitimée par un bail conclu avec un mandataire apparent du propriétaire. La cour écarte ce moyen en relevant que le contrat produit désigne une personne physique tierce comme preneur, et non la société appelante. Elle retient en outre que la théorie du mandat apparent ne saurait prospérer, faute pour l'appelante de rapporter la moindre preuve de la qualité de mandataire de son cocontractant, lequel s'était au demeurant présenté comme propriétaire dans l'acte. La cour rappelle qu'il incombe à celui qui se prévaut d'un mandat, même apparent, d'en établir la réalité. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث أسست الطاعنة استئنافها في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه إذا كان أساس الدعوى هو الحكم بإفراغ الطاعنة من المحل موضوع الطلب وذلك لاحتلالها له بدون سند فإن إدلاء هذه الأخيرة بعقد كرائي لتبرير تواجدها إلا أنه بالاطلاع عليه تبين أنه أبرم بين المالك السيد الحسين (ب.) والسيد عادل (ع.) في حين أن الدعوى وجهت في مواجهة شركة ش.م. وليس السيد عادل (ع.) فمن جهة فإن العقد المستدل به لا ينطبق على نازلة الحال لاختلاف الأطراف موضوع الادعاء كما أن ادعاء الطاعنة بأن السيد الحسين (ب.) يعتبر وكيلًا عن المكري والحال أنه ضمن بالعقد المستدل به أنه المالك إلى جانب أن ادعائها بأن السيد الحسين (ب.) يعتبر وكيلًا عن المكري ظل مجردا من الإثبات لعدم إدلائها بالوكالة التي يدعيها لذلك فإن السند المتمسك به وكذا باقي الوثائق من وصولات لا تثبت صحة تواجد الطاعنة سيما وأن العقد تضمن بيانات لا تخص الطاعنة باعتبارها شركة وكذا الشأن بالنسبة للمكري الذي أبرم هذا العقد.

وحيث إن تمسك الطاعنة بكونها حسنة النية في التعاقد مع الوكيل الظاهر لا يسعها لا قانونا ولا واقعا لأن العقد المستدل به من طرفها يشير أن المكترى هو عادل (ع.) وأن المكري المالك حسب الوارد للعقد هو الحسين (ب.) وأن حسب اجتهاد محكمة النقض 1562 المؤرخ في 09/05/2007 فإنه يمكن للمكترى حسن النية إثبات صفة الوكيل الذي أبرم عقد الكراء بجميع وسائل الإثبات وفي نازلة الحال فإن الطاعنة فضلا على ما ذكر أعلاه فإنها لم تثبت صفة الوكيل مما يتعين معه رد الدفع الثمار لهذا الخصوص.

حيث إن المحكمة تتوفر على كافة الوثائق للبت في الطلب ولا يتوقف الأمر على المستند المطعون فيه بالزور مما يتعين معه رد الطلب بخصوصه كما أن الأمر لا يتطلب إجراء أي بحث لتوفر المحكمة على كافة الوثائق والمعطيات للبت في الطلب دون سلوك أي إجراء من إجراءات التحقيق.

حيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على الطاعن.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف والطعن في الزور الفرعي

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنف.